



**DLUŽNÍK –
ŠKODNÁ V DOMĚ**

**ZA NEPLATÍČE
PLATÍ VŠICHNI**

**JAK PŘELSTÍT
DLUŽNÍKA?**

**SČMBD NA VAŠÍ
STRANĚ (STR. 9)**

**KAMERY
ANO ČI NE?**

**POLITIKA
A BYTOVÁ
DRUŽSTVA**

**JANOVSKÉ
HORRORY
KAŽDÉHO DNE**

**TEPELNÁ
ČERPADLA
NA VZESTUPU**

**ZA MŘÍŽE
ZA „MŘÍŽE“?**

**PARKOVIŠTĚ
V KOČÁRKÁRNĚ**

**Z DLUŽNÍKŮ
~~NE~~ VŽ NERAZÍ**





těsnící profily do drážky

SILEN **PRIMO** **GLON**

B2 3967

samolepicí těsnění z EPDM

Kronlist **prinz**

D profil TLT TRELLEBORG Cellband

přechodové lišty

D.O.S SYSTEM

samolepicí silikonové profily

Ellen **TRELLEBORG**

profil V profil Kapka Omega Uni Sil

Silikonové renovační profily

Systémy: GEALAN KBE ROPLASTO THERMOPLAST VEKA a další...

SP 4189

až do 8 mm
6 variant těsnění

Největší výběr kartáčů vlas 10 až 120 mm

STRIBO

držák F držák Y držák H

TĚSNĚNÍ DVEŘÍ S ELEGANTNÍM NEVIDITELNÝM UCHYCENÍM (IDS)

Ellen

Těsnění DBS

**NEVIDITELNÉ
UCHYCENÍ**

Flexibilní kartáčky pro posuvné aplikace

samolepicí do drážky

LINEAR
grouphomesafe

z novinek
PP lišta s kartáčkem

samolepicí těsnění L profily pro renovaci dveří

STRIBO

L1 pro malou spáru 3 mm L2 pro střední spáru 5 mm L3 pro velkou spáru 7 mm

Kování pro dveře a obložky

CEMOM *moatti*

**3D Skryté závěsy
ESTETIC 100
pravolevý**

- s krytkami pro bezfalcové dveře
- testováno na 600 000 cyklů na 2 závěsy při šířce dveří 90 cm až 80kg

-5%

Zimní PUR pěny a chemické kotvy **-10°C**

TK

Planet HS

NOVÁ GENERACE PADACÍCH PRAHŮ výhodněji

Ellen **Ellen Matic Soundproof** **Ellen Matic Uni-proof**

oheň 30-60 min
útlum zvuku 51dB

Výběr PUR pěn, tmelů

TK **EMFI** **illbruck** **LOW CORNING** **KLEBERT**

Stříkací lepidla nyní nejvýhodněji

Tensorgrip **GEKKO** **PODLAHY**

Gekko G52, G53, G57, G67

-30% **-40%**

TRUHLÁŘSTVÍ ČALOUNICTVÍ IZOLACE

PERNICA T300

nové expanzní PU pásy

Pernica

Montáž oken se systémem i3 v zimě

illbruck making it perfect.

ME350 **ME351** **TP600** **TP652**

-10°C **-5°C** **Bez omezení** **-10°C**

Lepší rovnou na zeď!

Opravné hliníkové a laminované samolepicí pásy do CHLADNÉHO POČASÍ

VentureTape

1577 CW Venture Clad
pětivrstvý laminovaný pás - samolepicí 0,18mm
aplikace do -23°C cw - cold weather

-23°C

parotěsné aplikace video

Okentēs spol. s r. o.	Pobočka: BRNO	Pobočka: Praha	Okentēs Slovakia s.r.o.	pro Česko	pro Slovensko
Hemy 920 , Krásno n. Bečvou 757 01 Valašské Meziříčí tel: 571 751 571 fax: 571 751 599 gsm: 777 777 999 mail: okentes@okentes.cz	Kulkova 4001/4 615 00 Brno 15 - Židenice tel: 548 226 060 fax: 548 216 050 gsm: 777 777 990 mail: brno@okentes.cz	Smíchov, Radlická 1305/69 150 00 Praha 5 - Smíchov tel: 257 951 480 fax: 257 951 481 gsm: 777 777 997 mail: praha@okentes.cz	Žitná ulice 8623/7A 010 01 Žilina tel: 041/5008022-3 fax: 041/5008024 gsm: 0905/887720-1 mail: okentes@okentes.sk	od 600 Kč -12% od 3000 Kč -17% od 9000 Kč -22%	od 24 Eur -15% od 120 Eur -20% od 360 Eur -25%

Slovo na úvod

Příští rok vstoupíme do čtrnáctého ročníku vydávání našeho časopisu. Jeden z kolegů, se kterými se v rámci mediální komise SČMBD párkrát v roce scházíme, neopomene vždy podotknout (s upřímným údivem), že se diví, že máme po tak dlouhou dobu stále o čem psát. Je to milé a беру to jako jistý druh pochvaly. Přátelé, jenže já se vždycky divím, proč se diví?! Vždyť při ohlédnutí po uplynulých třinácti letech bylo tolik témat! Nejprve šlo bytovým družstvům o „život“, když se v parlamentu jednalo o jejich zrušení, transformované nakonec „jen“ na převod bytů do vlastnictví. Pak následovalo tvoření SVJ, bez příliš jasných podmínek, což v praxi vedlo k tápání. Bylo to politické rozhodnutí, bez znalostí problematiky správy domů. Nazývali jsme to „tikající bombou“. Nebýt odvážného řešení s jakým bytová družstva vstřícně a jistým způsobem partyzánsky přistoupila ke vznikajícím SVJ, bomba by jistě vybuchla. Tím nechci tvrdit, že nikde už nic netiká. Tiká. Tikání, respektive problémy kolem SVJ i družstev nevyřešil ani rok 2014, od kdy začal platit nový Občanský zákoník a Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Naopak! Naši zákonodárci pustili do života obludu, která v praktickém životě děsí nejen lidi znalé správy bytového fondu dodnes. Návrhy a připomínky na změny před vyjitím zákonů nebyly vzaty v potaz, stejně tak dopadají i snahy o případné novely těch pasáží zákonů, které jednoznačně a prokazatelně přinášejí problémy v každodenním životě. No, a tak jsme měli a máme stále o čem psát. To jsem ještě nezmínil řadu dalších téma, jako Zelená úsporám jedna, Zelená úspora dvě... Předpisy na rozúčtování tepla a vody přicházející u EU a vylepšené našimi úředníky...a tak by se dalo pokračovat. Dalo by se tedy s jistou dávkou nadhledu napsat, že v našem časopise píšeme o radostech a strastech bytových družstev a SVJ. To mě připomnělo mého přítele Oldu Dudka, který v dobách totalitních pracoval nějaký čas v časopise všech pracujících žen, ve Vlastě. Tam měli rubriku Radosti a strasti tety Vlasty. Pídl se po těch radostech, ale našel jen samé strasti. Já můžu za sebe říci, že jednu radost v dnešní době přece jen vidím. Tou je skutečnost, že bytová družstva všechny politické nápady přežila (zatím).

Takže bych mohl, vzhledem k blížícím se Vánocům a končícímu roku 2016, přidat i pár vlahých slov a přání, abychom si vše s láskou užili, v dobrém přežili a ve zdraví se našli v roce 2017. Budu vděčný, když i v roce 2017 uslyším od kolegy jeho: to se divím, že máte stále o čem psát...a stejně vděčný budu i za to, když si nás budete i v roce 2017 číst. Určitě čeká mnoho námětů, které život a naši plodní zákonodárci přinesou.

S přáním všeho hezkého v roce 2017 se v roce 2016 loučí

Vít Špaňhel

bytová družstva – **SVJ** – správa domů

Ročník XIII

Vydává:
Artedit, spol. s r. o.

Vedoucí redaktor:
Vít Špaňhel
e-mail: vit.spanhel@seznam.cz

Redakční rada:
Jiří Bárta
a mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom:
Artedit, spol. s r. o.

Tisk:
Tisk Horák, a. s.
Ústí nad Labem

Adresa redakce:
bytová družstva – SVJ –
správa domů
Podolská 50, 140 00 Praha 4

Vedoucí inzerce:
Vít Špaňhel
e-mail: spanhel@voccz.cz

ISSN 1805-4919
MK ČR E 18870
ze dne 19. 3. 2009

Rozšiřování časopisu
SČMBD a krajské rady

A.L.L. Production

Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzerátech redakce neručí.

**Číslo 6 vyšlo v prosinci 2016,
následující číslo vyjde v únoru 2017**

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB • ISTA • OKENTĚS • ANAG • SOFTLINK
• PEKSTRA

**OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT
STANOVISKO SČMBD**

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 150 Kč

Pro bytová družstva sdružená pod SČMBD a pro majitele bytů, kterým tato bytová družstva vedou správu majetku.

ZA 270 Kč

Pro bytová družstva, majitele bytů a SVJ, kterým neprovádí správu jejich bytů bytová družstva sdružená pod SČMBD.

ZA 375 Kč

Pro firmy či jednotlivce, kteří nejsou zahrnuti ve dvou předchozích skupinách.

Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vystavenou fakturou.

Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ:

ULICE:

MĚSTO, PSČ:

TEL./FAX:

IČO: DIČ:

E-MAIL:

☐ 150 Kč

☐ 270 Kč

☐ 375 Kč

DATUM A PODPIS:

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:

Vydavatelství odborných časopisů, Podolská 50, 140 00 Praha 4

NEPLATIČI

MOTTO DNEŠNÍHO SERIÁLU JSOU NEPLATIČI V SVJ A BYTOVÝCH DRUŽSTVECH

NECHODÍ NA SCHŮZE, NEPLATÍ PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A DO FONDU OPRAV, A TO PŘESTO, ŽE SI BYT KOUPILI DO SVÉHO VLASTNICTVÍ. POKUD SE VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ (SVJ) OBJEVÍ JEDEN TAKOVÝ NEPLATIČ, JE TO PRO OSTATNÍ TĚŽKÉ. KDYŽ JICH JE VÍCE, MŮŽE TO BÝT AŽ LIKVIDAČNÍ.

Dlužníci v SVJ mohou připravit o střechu nad hlavou i platící sousedy

Do stanov je vhodné zakotvit termín splatnosti záloh a příspěvků na správu a údržbu domu.

Zálohy na teplo, na vodu, příspěvky na správu domu a do fondu oprav se obvykle pohybují v řádu několika tisíc měsíčně. Pokud se vyskytne jen jeden jediný chronický neplatič, musí SVJ začít urychleně jednat, nebo počítat s tím, že za něj všichni ostatní zaplatí až několik desítek tisíc ročně.

Vymáhat peníze po sousedech je těžké

„Často se setkáváme s tím, že sousedé se doslova ostýchají neplatiče vyzvat k platbě. A co je nejčastějším důvodem? Prý nechťejí kazit vzájemné mezilidské vztahy v domě. Vůbec si při tom neuvědomují, že je jako první narušil právě neplatič, protože přestal hradit povinné platby. Klidně si žije na úkor ostatních sousedů,“ říká Kateřina Procházková z bezplatného poradenského portálu poradnaveritele.cz

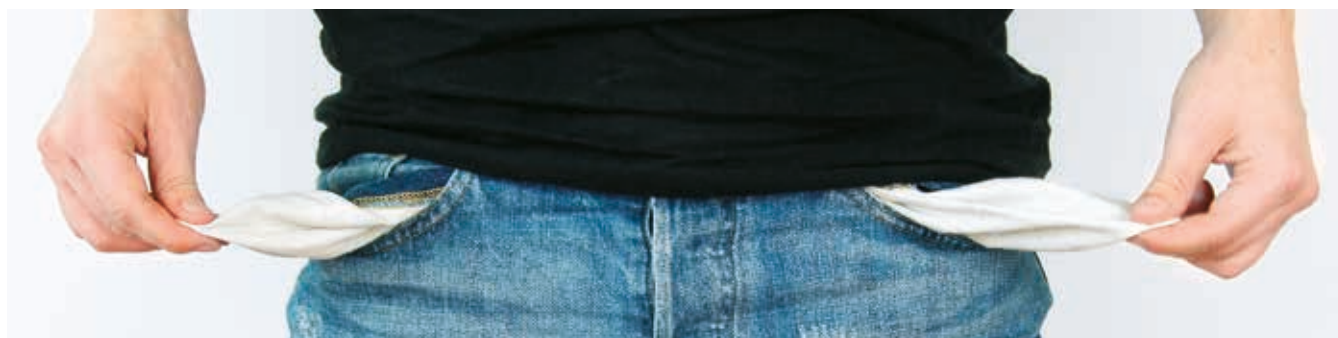
„V praxi nezřídka narážím na situace, kdy jednotlivá SVJ otálí s vymáháním tak dlouho, až dotyčný dlužník spadne

do exekuce nebo insolvence. Pak už mnoho prostoru na vymáhání pohledávky nezbyvá, protože jiní věřitelé jsou jednoduše rychlejší, nebo mají přednost,“ potvrzuje advokátka Bohdana Hejduková z portálu pravnigramotnost.cz, který se specializuje na problematiku SVJ a BD.

V této souvislosti je dobré mít na paměti, že pohledávky se obecně uspokojují v tom pořadí, v jakém bylo zahájeno exekuční řízení. Přesně na tuto situaci doplatilo SVJ z Opavy, které tak dlouho otálelo s vymáháním osmdesátitisícového dluhu, až nebylo z čeho nárok uspokojit.

Nový mladý majitel garsonky se totiž rozešel s přítelkyní, která mu pomáhala splácet hypotéku i poplatky za bydlení. On sám na placení nestačil a dluhy začaly narůstat. Delší dobu se ze strany věřitelů nic vážného nedělo, až nakonec jako prvnímu věřiteli došla trpělivost bance, které mladý muž dlužil na hypotéce.

Jak se ukázalo, nebyl to zdaleka jeho jediný dluh. Kolotoč exekucí se pak rozjel v rychlém sledu a až na jeho konci bylo



i SVJ. Exekutor nakonec byt prodal, peníze z prodeje bytu jen tak tak stačily pokrýt dluh u banky a částečně i druhého věřitele v pořadí, ostatní měli zatím smůlu.

„A aby toho nebylo málo, tak mladík navíc zažádal o odpuštění (vyhlásil osobní bankrot), které mu bylo soudem povoleno. A protože dlužník tuto skutečnost nemusí hlásit všem svým věřitelům, stalo se, že SVJ se na nás obrátilo pozdě, a promeškalo tak navíc i lhůtu k přihlášení své pohledávky. Sečteno podtrženo, toto SVJ váhalo tak dlouho, až o svých osmdesát tisíc nadobro přišlo,“ upozorňuje Kateřina Procházková na konkrétní případ.

Jak správně postupovat

„Ideální je s touto alternativou počítat už při přípravě stanov, radí Bohdana Hejduková. „Do stanov je vhodné zakotvit termín splatnosti záloh a příspěvků na správu a údržbu domu. Může se zde i rovnou uvést sankce za pozdní placení jako jsou například poplatky z prodlení nebo úrok z prodlení a stanovit další postup vůči dlužníkovi.“

V praxi bývá prvním krokem k vymáhání dlužné částky písemná upomínka. Na ní by mělo být uvedeno i číslo účtu, variabilní symbol, dlužná částka a datum splatnosti. Ideální je předat jednu kopii dlužníkovi a druhou si od něj nechat podepsat, aby bylo zřejmé, že ji četl a byl s ní srozuměn.

Případně lze upomínku poslat doporučenou poštou, abyste mohli u soudu posléze dokázat, že dlužník upomínku obdržel. „Jestliže dlužník upomínku nepřevzme, je to jen jeho minus. Soud k této skutečnosti už nikterak nepřihlíží, pro něj je rozhodující, že si ji převzít mohl, a o dluhu by se tak včas dozvěděl, upřesňuje Procházková.

Hlavní je jednat rychle, protože v čase narostou dluhy do vysokých částek, čímž reálně klesá jejich vymahatelnost. Je potřeba si uvědomit, že jestliže má dlužník hypotéku, tak jeho byt slouží jako zástava bance pro případ, že jí nebude řádně splácet. Společenství vlastníků a jiní dlužníci tedy přicházejí na řadu až poté, co jsou uspokojeny závazky vůči bance. Tedy za předpokladu, že z prodeje bytu ještě vůbec něco zůstane.



Pozor na kumulaci neplatičů

V poslední době se množí také případy, kdy v jednom SVJ je více neplatičů najednou. Takovou finanční zátěž pak ostatní majitelé bytů nemusí zvládnout a problémy jim mohou začít přerůstat přes hlavu. Obvykle se do posledního dechu snaží uhradit náklady za energie, aby ve svých vlastních bytech nemuseli mrznout nebo být bez vody.

Na druhou kolej se tak rázem dostávají faktury za nejrůznější opravy nebo i splátky bance za úvěr a podobně. A nejpozději v okamžiku, kdy přijde první faktura s nedoplatkem, bývá obvykle malér dokonán. A právě tímto okamžikem se mohou do problému dostat i jednotliví vlastníci bytů, neboť ručí za závazky společenství, a to v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech (§1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Zdroj: <http://bydleni.idnes.cz/>

**ZANEDBANÍ NEPLATIČI JSOU JAKO
CUKROVKA: NEBOLÍ, A KDYŽ SE NELEČÍ,
MŮŽEŠ NA NI UMŘÍT.**



SAMONOSNÉ LODŽIE

PEKSTRA
www.pekstra.cz

PEKSTRA s.r.o.
Rybářská 996, 379 01 Třeboň
Česká republika

Tel.: +420 605 153 700
E-mail: info@pekstra.cz



ZÁVĚSNÉ BALKONY



RYCHLÁ MONTÁŽ

NA ZAJÍMAVOU DISKUZI JSME NARAZILI NA PORTÁLU SVJ. NÁZORY, KTERÉ ZVEŘEJŇUJEME, SE KUPILY V POMĚRNĚ KRÁTKÉM ČASOVÉM ROZMEZÍ JEDNOHO DNE ZHRUBA OD PÁTÉ HODINY ODPOLEDNÍ AŽ PO NOČNÍ ČAS TÉHOŽ DNE. JAK Z JEDNOTLIVÝCH NÁZORŮ ZJISTÍTE, TÉMA TO JE PALČIVÉ A NUTNÉ K ŘEŠENÍ. CO JE ALE NEJZAJÍMAVĚJŠÍ, ŽE VŠE PROBĚHLO, A TEĎ POZOR: UŽ 5. LEDNA 2010!

Neplatič v SVJ – blecha v kožichu

Máme v našem SVJ neplatiče, dluží momentálně něco přes 40 tis. Kč. Po několika upomínkách jsme dali žalobu k soudu, dostali jsme na vědomí PATEBNÍ ROZKAZ, kterým soud přikazuje dlužníkovi zaplatit nám dluh. Dnes jsme dostali od naší právníčky, která nám vše vyřizuje oznámení, že soud platební rozkaz zrušil, protože nebylo možné žalovanému doručit tento do vlastních rukou. Poradí někdo, co dál a zda je toto vůbec možné? Díky za váš čas. SVJ

Platební rozkaz na to, aby začal vyvíjet právní účinky, musí být doručen do vlastních rukou. Jestliže se to nepodaří, pokračuje se v soudním sporu tak, že se bude dál projednávat podaná žaloba (nařídí se jednání atp.). Platební rozkaz je vlastně jen možností, jak urychleně vyřešit žalobu. Nevychází-li to z nějakého důvodu, řeší se žaloba standardně.

Z uvedeného je zřejmé, že soud bude pátrat po bydlišti žalovaného a nepodaří-li se to, pak mu ustanoví opatrovníka. A soud proběhne bez účasti dlužníka. Každopádně Vaše právníčka už bude vědět, co s tím dál.

Možné to není. Soud nemůže zrušit žádný platební příkaz neplatiče z důvodu nedoručení zásilky. Jestliže máte neplatiče a řešil to soud, musíte mít nějaké stanovisko soudu. Pokud nemáte, zřejmě ještě budou další soudní stání. Znam podobný případ z okolního domu a skončilo to tak, že pohledávky neplatiče převzala agentura, která prodala dlužníkovi byt a našla mu adekvátní podnájem. Penězi z prodeje zaplatili dluh, soudní výlohy a zbytek vrátili tomuto dlužníkovi.

Dobrý den, jestliže se pohledávka dluhu přenesla na třetí stranu, tj. vymáhající agenturu, neplatič také zaplatí veškeré výlohy této agentury. Ty nejsou zanedbatelné. Takže nejen soudní výlohy, právníky SVJ ale také agentura. Sečteno a podtrženo ze 40ti tis. dluhu se může rázem stát 140tis. dluh. To je potom jiná. V případě vystěhování neplatiče do podnájmu, v dnešní době min. 8000Kč, to může mít pro dlužníka katastrofální následky. Azylové domy jsou již přeplněné :) Heslo dne: „prýč s neplatiči!!“

To je špica, po někom, kdo nemá na zaplacení 40 000 korun chtít místo toho 140 000 Kč. Není náhodou lichva zakázaná?

S vymáháním dluhů od neplatičů mám bohaté zkušenosti a věřte, že to není snadné. Především neznám případ, že by orgány společenství neměly snahu na smírném řešení a dohodě. K soudu se nikomu nechce a je to zpravidla až poslední možnost před uplynutím promlčecí lhůty. Nutno ale vycházet z toho, že společenství zpravidla škudlí každou korunku, že zde velice často bydlí ti sociálně slabší a že nemohou sponzorovat dlouhodobě nikoho dalšího. Pokud není dohoda možná, a to bohužel je velice často, je nutné použít pomoci právníka. To je drahé a také to trvá dlouho, ale je to otázka přežití. SVJ vznikli zpravidla v domech, kterých se pro zanedbanou údržbu a nemožnost výnosů původní majitelé (zpravidla obce) zrekli formou prodejem BJ nájemníkům. Mnozí si na to museli půjčit a nyní by rádi opravovali a to u menších SVJ může zcela zhatit i jeden neplatič. Peníze chybí, banky chtějí záruky a někdo žije na úkor ostatních. Z mých zkušeností mohu říci, že to zpravidla nejsou ti s nejmenšími příjmy, žádní chudáci k politování ale nezodpovědní jedinci.

Přesně tak, většinou se jedná o „vypočítavé“ jedince (našel bych i lepší přirovnání), kteří se chtějí pouze svést s ostatními a hlavně nic neplatit. Mnoho majitelů si musí vypůjčit peníze na opravy domu a bohužel se najdou i tací, kteří to sabotují a nechtějí nic řešit. Každopádně i na takovéto trubce dojde, protože ze zákona se musí podílet stejným dílem na opravách domu. A jestliže nadpoloviční většina vlastníků se dohodne na investici, musí to řešit i sabotující majitel. Chvála bohu.

Záleží na SVJ, zda projeví dobrou vůli a s dlužníkem se domluví na splátkách (nebo neprojeví dobrou vůli dlužník), nebo to řeší přes soudy. Mnohdy není na vybranou. Každopádně je to běh na dlouhou trať, ale většinou to pro SVJ dobře dopadne.

TÉMA NEPLATIČŮ SI VŠÍMALI I V OLOMOUCKÉM KRAJI A SENÁTORKA RNDR. JITKA SEITLOVÁ, KTERÁ ZASTUPUJE VOLEBNÍ OBVOD Č. 63 – PŘEROV A ZAHRNUJE ÚZEMÍ 101 OBCÍ A MĚST NA PŘEROVSKU, PROJEVILA SNAHU NAJÍT ŘEŠENÍ PROSTŘEDNICTVÍM SVÉ POLITICKÉ SÍLY. ČLÁNEK VYŠEL 8. ČERVENCE 2015! „TEN PROBLÉM SE SAMOZŘEJMĚ NETÝKÁ JEN PŘEROVA, ALE CELÉ REPUBLIKY, SVJ JE V ČESKU ASI 35 TISÍC. NA PODZIM PROTO PŘEDLOŽÍM NOVELU PŘÍSLUŠNÝCH ZÁKONŮ,“ ŘEKLA SENÁTORKA S TÍM, ŽE BY ÚPRAVA MOHLA ZAČÍT PLATIT NA JAŘE 2016. REALITA BYLA ALE JINÁ.

V bytových domech bobtná problém, dluhy neplatičů musí platit sousedé

Zaplatte dluhy za souseda, jinak vás odstřihnou od vody a tepla. Zní to jako nesmysl, ale pro ty, kteří si koupili byt v domě společenství vlastníků jednotek (SVJ), to může být realita. SVJ totiž často platí vodárnám či teplárně za celý dům a pro chybějící peníze tak musí za neplatiče sáhnout do kapes ostatní.

Se „sbírkami“ na neplatiče od vedle mají zkušenosti například v Přerově, kde těchto případů v poslední době přibývá. Do pozice rukojmích členy SVJ staví legislativa, podle které de facto nemají šanci své pohledávky vydobýt zpět.

„Problém s neplatiči v SVJ přicházel plíživě, nyní se už ale začíná vymykat kontrole a vše nasvědčuje tomu, že se situace bude ještě zhoršovat, protože životní situace obyvatel Přerova, respektive některých jeho částí, se rozhodně nelepší,“ uvedla advokátka Irena Tšponová, která zastupuje firmu JKM – Servis.

Ta převážně v Přerově spravuje přibližně čtyři tisíce bytů a nyní se obrátila na senátorku Jitku Seitlovou, která se chystá předložit novelu zákonů, jež by podobným situacím zabránila.

Podle zákona si musejí vlastníci bytů v domech s více než pěti jednotkami, které patří minimálně třem majitelům, vytvořit SVJ. V případě prodeje, respektive nákupu bytu se členem SVJ stává nový majitel bytu. Povinností členů SVJ je mimo jiné posílat na společný účet peníze na opravy, pojištění nemovitosti, platby za služby, osvětlení společných prostor, ale mnohdy také za dodávky studené a teplé vody a tepla v bytech.

Pokud některý z členů SVJ peníze na společný účet neposílá, SVJ platby uhradí za dlužníka. Nedobrovolně. Proto, aby uchránilo celý dům před odpojením, v extrémních případech před exekucí či insolvencí.

Chybějící peníze se platí z fondu oprav, někdy ale ani to nestačí

Na uhrazení dluhu SVJ v první fázi používají peníze naspořené na budoucí opravy. Pokud je na společném kontě málo, jsou SVJ nucena navýšit řádným členům platby, případně se bezproblémoví majitelé bytů musejí na neplatiče složit.

„Bohužel na to doplácet i matky samozivitelky, ženy na

mateřské, senioři. Ti všichni platí sousedovi nová okna, fasádu, ale také vodu a teplo. A to i několik let, protože dostat ho z bytu není jednoduché. Své peníze přitom prakticky nemají šanci dostat zpátky,“ řekla advokátka.

Na vině je legislativa, která SVJ znevýhodňuje při exekucích a insolvenčních řízeních. SVJ jsou totiž při uspokojování pohledávek věřitelů až na posledním místě.

„Mnozí z neplatičů si vzali na byt hypotéku nebo dali jednotku do zástavy. V realu to pak vypadá tak, že celý výnos exekuce či insolvence případně zajištěnému věřiteli, třeba bance. A na SVJ nezbude nic,“ řekla Seitlová.

Lidé dluží až stovky tisíc, mezera zřejmě už zaujala i spekulanty

Společnost JKM – Servis řeší v Přerově už šest případů, kdy dluh jednoho či více členů SVJ dosahuje 200 až 300 tisíc korun. Jedná se o domy v ulicích Teličkova, Optiky, poručíka Vodičky, Želatovská, Budovatelů a Interbrigadistů.

„Na jednoho člena u takto vysokých dluhů činí příspěvek na dlužníka 10 až 20 tisíc, které se mu upíší z fondu oprav. Už jsme měli i případ, kdy ve fondu nebylo dost peněz a členové do něj museli složit hotovost,“ řekl za JKM – Servis Mojmir Justra.

Podle senátorky se o problému ví. Prý se takto s byty i spekuluje.

„Údajně to funguje tak, že společnost z nebankovního sektoru půjčí na byt sociálně slabým, kteří pobírají dávky. Tyto dávky pak lidé odevzdávají firmě, oficiálně jí ale neplatí. Především ale neplatí SVJ. No a v exekuci pak byt případně oné nebankovní společnosti,“ podotkla Seitlová.

Justra přidává další případ. „V Želatovské ulici je člověk, který nadělal dluh kolem 200 tisíc. Když se musel vystěhovat, přesunul se jen o vchod vedle. A sousedům z původního domu, z nichž každý za něj zaplatil 16 tisíc, se směje do obličeje,“ krčí rameny.

Podle Seitlové je potřeba změnit legislativu tak, aby SVJ měla lepší postavení při vypořádávání pohledávek v exekucích a insolvenčních řízeních.

Autor: Vladimír Onderka

DO DLUHOVÉ PASTI SE LZE DOSTAT NEJRŮZNĚJŠÍMI ZPŮSOBY. MNOHDY NEMUSÍ BÝT DLUŽNÍK HNEDLE LUMP A ZLODĚJ. PŘIHOdit SE MOHOU NEJRŮZNĚJŠÍ UDÁLOSTI, JAKO JE ZTRÁTA ZAMĚSTNÁNÍ, DLOUHODOBÁ NEMOC, ROZVOD S NEBLAHÝMI DŮSLEDKY A PODOBNĚ. V TAKOVÝCH PŘÍPADECH JE NA SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ DOTYČNÉ OSOBY VE ŠLAMASTICE A VÝBORU, RESPEKTIVE SE SOUSEDY A SNAHA NAJÍT ŘEŠENÍ „LIDSKÉ“. PŘESTO JE DŮLEŽITÉ, ABY UŽ NA ZAČÁTKU EXISTENCE SVJ BYLO VŠE OŠETŘENO VE STANOVÁCH. NÁSLEDUJÍCÍ PŘÍSPĚVEK PATŘÍ K TĚM NADMÍRU UŽITEČNÝM A MĚLY BY SI HO NEJEN VYVĚSIT, ALE I PŘEČÍST VŠECHNA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

Povinnou náležitostí stanov společenství vlastníků je podle občanského zákoníku stanovení pravidel pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. Je tedy především na samotném společenství, aby zajistilo praktickou, podrobnou a fungující metodiku stanovování příspěvků na správu domu a úhradu cen služeb. Ta by měla zahrnovat zejména způsob jejich vybírání a vyúčtování.

V neposlední řadě by společenství vlastníků měla zajistit přesnou úpravu, jak postupovat v případě prodlení vlastníků s úhradou příspěvků na správu domu a pozemku a s úhradou cen služeb. Podpůrnými předpisy této problematiky jsou zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

Dlužníci ve společenství vlastníků bytových jednotek

Aktuálním a velmi palčivým problémem současných společenství vlastníků jsou jejich vlastní dlužníci. Stále častěji jsou tato společenství nucena potýkat se se situacemi, kdy se jejich členové dostávají do prodlení s úhradou příspěvků za správu domu a pozemku a s úhradou cen služeb. Tito vlastníci jsou v mnoha případech zatíženi jinými svými dluhy (například hypotečními či spotřebitelskými úvěry), exekucemi, eventuálně vstoupili do procesu insolvenčního řízení. Pro společenství vlastníků a jejich členy tak vzniká

velký problém, tedy jak dosáhnout uspokojení svých pohledávek a současně jak plnit své vlastní závazky vůči třetím osobám.

Prevenčí před dlužníky mohou být stanovy

Společenství vlastníků by měla předcházet vzniku pohledávek za vlastními členy již ve svých stanovách. Jak bylo řečeno shora, podle občanského zákoníku mají společenství povinnost ve svých stanovách upravit pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb. K této povinné náležitosti stanov společenství přistupují mnohdy velmi nezodpovědně a podceňují význam této úpravy.

Nelze než doporučit, aby společenství ve svém zakladatelském dokumentu stanovilo, jaké příspěvky a obdobné platby jsou jejich členové povinni platit, jakou formou a v jakých lhůtách.

Předžalobní výzva zahrnuta již ve stanovách společenství

Ve stanovách by mělo být rovněž nastíněno, jakým způsobem bude postupováno proti vlastníků, kteří se ocitnou v prodlení. Řešení takového problému je zejména v rukou statutárního orgánu společenství (tedy výboru nebo předsedy). Ten by mohl nejprve povinnému vlastníku jednotky zaslat upomínku s výzvou k plnění v dodatečně stanovené lhůtě s upozorněním, že nebude-li tato povinnost splněna, bude postupováno proti vlastníkovu soudní cestou, tzn. žalobou na plnění. Každý vlastník by mohl být již ve stanovách upozorněn na to, že bude-li společenství nuceno vymáhat svou pohledávku soudní cestou, vedle samotné povinnosti zaplatit dlužný příspěvek na správu domu a pozemku (dlužnou cenu za služby) vznikne vlastníkovu povinnost hradit úroky z prodlení a rovněž náklady soudního řízení. Za nadbytečné nepovažují ani ustanovení o případném vymáhání pohledávky nařízením exekuce, nezaplatí-li člen společenství peněžitý dluh na základě pravomocného rozhodnutí soudu. Zdůraznění faktu, že vlastní peněžitý dluh člena společenství se tak může mnohonásobně zvýšit, po-

važují za nezbytnou součást poučení vlastníka pro případy, že by se dostal do prodlení.

Morální nátlak

Prevence proti „neplatičům“ by mohla spočívat také v určitém nátlaku na povinného vlastníka, kdy člen výboru nebo předseda společenství zveřejní na vývěsce v bytovém domě seznam vlastníků, kteří jsou v prodlení s úhradou plateb dle stanov. Lze předpokládat, že někteří vlastníci podlehnou morálním pohnutkám a raději dluh zaplatí, než aby strpěli jejich zveřejňování mezi ostatními členy společenství.

Obdobně by se tímto problémem mohlo pravidelně zabývat shromáždění vlastníků jednotek na svém zasedání. Do pozvánky na zasedání shromáždění se uvede bod programu, pod kterým budou řešeny pohledávky společenství za vlastními členy z titulu prodlení s úhradou příspěvků za správu a s úhradou cen za služby. Kromě toho, že by se mělo shromáždění zabývat individuálně jednotlivými dlužníky, mělo by možnost také hlasovat o způsobu, jakým způsobem proti povinným členům postupovat.

S neplatičem se lze domluvit

Bude-li vlastník jednotky ochoten spolupracovat, je nasnadě několik řešení. Prvním řešením je jednostranné právní jednání povinného vlastníka, kterým uzná svůj dluh za společenstvím a zaváže se jej uhradit v dodatečně lhůtě.

Druhým řešením může být dohoda mezi společenstvím vlastníků a jeho členem o splnění dluhu formou pravidelných splátek s tím, že pokud tento člen bude splátkový kalendář dodržovat, upustí společenství od požadavku, aby tento vlastník uhradil spolu s jistinou také úroky z prodlení. Naopak nebude-li splátkový kalendář řádně plněn, stane se splatným celý dluh.

Notářský zápis s doložkou vykonatelnosti

Třetím a nejefektivnějším řešením situace je sepsání notářského zápisu, který pro společenství poslouží v případě potřeby jako exekuční titul, aniž by se toto společenství muselo domáhat svého práva u soudu. Zmiňovaný notářský zápis může mít dvě podoby. Jednak může mít formu dvoustranného právního jednání, tedy dohody mezi společenstvím a jeho členem, ve které se povinný zaváže k zaplacení peněžitého dluhu v určité lhůtě, určitým způsobem (tedy i formou splátek), přičemž za předpokladu, že povinný nezaplatí řádně a včas, k čemu se zavázal, udělí v notářském zápisu souhlas, aby se tento použil jako exekuční titul pro nařízení exekuce na majetek povinného. Jednak může mít formu jednostranného právního jednání dlužníka. Není tedy nutné, aby takový notářský zápis podepsal za společenství statutární orgán. K notáři se tedy může dostavit pouze dlužník. Obsah tohoto notářského zápisu je obdobný, tzn., že povinný se zaváže ke splnění dluhu určitým způsobem a v určité lhůtě, s tím, že svolí k nařízení exekuce na svůj majetek, nebude-li peněžitý dluh platit řádně a včas. K tomuto notářskému zápisu se však vyžaduje, aby byla notáři předložena předchozí dohoda mezi společenstvím jako osobou oprávněnou a členem společenství jako osobou povinnou, ze které bude vyplývat vše, k čemu se dlužník jednostranně zavázal v notářském zápisu.

Společenství, které přiměje svého člena k tomu, aby přistoupil na sepsání tohoto notářského zápisu, dosáhne pře-

devším jisté formy zajištění své pohledávky, neboť tento zápis mu poslouží bez dalšího jako exekuční titul, s nímž se může obrátit na jakéhokoli exekutora s návrhem na nařízení exekuce na majetek povinného. Společenství pak nemusí absolvovat složitý proces uplatňování své pohledávky před soudem.

Jiné formy zajištění dluhu neplatiče

Dalším možným řešením, jak dosáhnout uspokojení pohledávky společenství, je zajištění dluhu povinného vlastníka. Zajistit dluh je možné prostřednictvím třetí osoby, která se společenství nebo ve prospěch společenství zaváže za dlužníkovu plnění (ustanovení § 2018 odst. 1 občanského zákoníku: „Kdo věřiteli prohlásí, že ho uspokojí, jestliže dlužník věřiteli svůj dluh nesplní, stává se dlužníkovým ručitelem.“) anebo zřízením zástavního práva.

Neplatič v oddlužení

Ocitne-li se člen společenství v úpadku nebo pod hrozbou úpadku a jeho situace se řeší zákonem stanoveným způsobem v insolvenčním řízení u příslušného soudu, má společenství jako věřitel právo přihlásit svou pohledávku a domáhat se tak uspokojení. Společenství musí do uplynutí lhůty stanovené soudním rozhodnutím o úpadku přihlásit zákonem stanovenou formou svou pohledávku, a to prostřednictvím formuláře – přihláška do insolvenčního řízení. K přihláškám, které jsou podány později, insolvenční soud nepřihlíží a takto uplatněné pohledávky se v insolvenčním řízení neuspokojují.

Hlídejte zápis neplatiče do insolvenčního rejstříku

V mnoha případech dochází k tomu, že společenství se dozví o úpadku a zahájení insolvenčního řízení po uplynutí lhůty určené k přihlašování pohledávek věřitelů. Pro tento případ doporučuji, aby statutární orgán společenství sledoval u všech svých dlužníků, zda tito nejsou vedeni v insolvenčním rejstříku a tedy zda by společenství nemělo přihlásit svou pohledávku do insolvenčního řízení.

Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků je povinno vést seznam svých členů a samotní členové jsou naopak povinni společenství sdělovat podstatné změny týkající se jejich poměrů, bylo by praktické do stanov společenství zakotvit i povinnost vlastníků bezodkladně informovat společenství o svém úpadku a zahájení insolvenčního řízení.

Závěr – Problematika pohledávek společenství

Problematika pohledávek společenství za svými vlastními členy představuje velmi obsáhlé a diskutované téma. Bude třeba se k němu neustále vracet a rozvíjet úvahy de lege ferenda i s ohledem na vývoj praxe.

Konečné řešení situace zatím zůstává na samotných společenstvích. Tuto skutečnost by si měly uvědomovat všechny osoby, které jsou členy těchto právnických osob, neboť je to v jejich nejvyšším zájmu. Nezbyvá, než se začít zajímat o dění ve společenství a rovněž o to, koho si členové společenství volí ze svého středu do funkcí členů výborů a předsedů. Jsou to právě tito funkcionáři, kteří na sebe berou odpovědnost za řádné fungování společenství a obstarávání jeho záležitostí.

Milena Řepíková, portál: muj-pravnik.cz

DLUHY VAŠICH SOUSEDŮ JSOU I VAŠIMI DLUHY!

Nesmysl, říkáte? Pak žijete v blažené nevědomosti. Máte družstevní byt, nebo jste byty, společně s dalšími sousedy v domě zprivatizovali a založili SVJ? Krásný pocit vlastníka může rychle vystřídat noční můra dlužníka. Zvláště, když jste si, například, odsouhlasili opravu domu (dnes už vašeho) a vzali si úvěr na zateplení, novou fasádu, výměny stoupaček, rekonstrukci výtahu... Rozpočet toho všeho vyšplhal na částku přes milion korun i více. Kde na to vzít? Jednoduchá věc! Banky rády půjčí (až sto procent požadované částky). Jejich riziko je téměř nulové, protože ručíte za úvěr svou nemovitostí (bytem) potažmo celým domem. Výše splátky úvěru je dohodnuta podle délky jeho splatnosti (deset a více let) tak, aby vyhovovala možnosti každého jedince měsíčně tuto částku uhradit. Vedle pravidelného fondu oprav tak přibyla nová položka. Dohromady patnáct set korun, dva tisíce? Ale investice se přece vyplatí! Hodnota vašeho majetku (podíl na domu) se zhodnotí! Při zateplení pláště domu klesnou i náklady na vytápění, takže vlastně ušetříte... Potud vše o.k.. Až do okamžiku, kdy se některý ze sousedů dostane do dluhové pasti. Vedle zmíněných poplatků má ještě vlastní úvěr, na splátky si pořídil vybavení domácnosti a najednou neví jak dál. První, co přestane platit, je dohodnutá platba do fondu oprav ze kterého jdou splátky hypotéky, či úvěr na rekonstrukci domu. A právě v tomto okamžiku se jeho dluhy stávají i vašimi dluhy!

STATISTIKA NUDA JE, MÁ VŠAK DOBRÉ ÚDAJE – ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROBLEMATIKY DLUŽNÍKŮ (vlastníků jednotek) V BYTOVÝCH DOMECH (září 2016)

I. Statistickým šetřením v letech 2014 a 2015 bylo zjištěno, že pouze u správců domů (bytových družstev), kteří jsou členy SČMBD, bylo evidováno:

	v roce 2014	v roce 2015
počet dlužníků (vlastníků jednotek)	7 514	6 596
celkem pohledávek za vlastníky jednotek	88 426 492 Kč	84 424 520 Kč
(Uváděné pohledávky jsou vždy pohledávkami bez poplatků a úroků z prodlení)		

Pozn.: Pokles počtu dlužníků i pohledávek byl způsoben nikoli uhrazením dlužných částek, ale ukončením přímé správy „vlastnických“ bytů ze strany členských bytových družstev a převzetím správy ze strany společenství vlastníků jednotek. Takto vznikající SVJ se stávají věřiteli pohledávek.

Alarmující jsou údaje o vymahatelnosti pohledávek za vlastníky bytů, když celých 51 160 272 Kč (v r. 2014) nebo 56 604 017 Kč (v r. 2015), tedy **64 % pohledávek JE** vyhodnoceno jako **NEVYMAHATELNÝCH**, tj. dobytnost po-

hledávek je prakticky nulová (na bytě vážně zástavní právo pro částku převyšující nebo rovnající se ceně bytu, dlužník je v úpadku a pohledávka nebo její část zůstane zřejmě nevymožena – zejména je-li prohlášen konkurz nebo povoleno oddlužení).

Účast na statistickém šetření je dobrovolná, **celkový počet dlužníků i výše dluhů je v rámci ČR zcela jistě vyšší**. Šetření se zúčastnila část členů SČMBD, kteří mají ve správě celkem 583568 bytů, z toho **jednotek ve vlastnictví třetích osob 348 118**. Další dlužníky registrují správci domů, kteří nejsou členy SČMBD a kteří se průzkumu neúčastnili.

V r. 2014 bylo v ČR evidováno 58 259 společenství vlastníků (počet s převody bytů do vlastnictví a s výstavbou spíše narůstá), která spravovala celkem 1 373 244 jednotek. Problém se tedy týká značné části obyvatel ČR. Údaje o dluzích za užívání jednotek v ČR evidovány nejsou.

Namátkou vybíráme z podkladů dodaných našimi členy následující informace, které dokládají rozsah problému s dlužníky (vlastníky bytů) v bytových domech a nespravedlivé postavení řádně platících spolubydlících:

II. Souhrnná data některých „velkých“ správců bytových domů

OSBD Česká Lípa	
počet neplatičů – vlastníků jednotek:	199
pohledávky celkem:	2 927 000 Kč
průměrný dluh jednoho dlužníka:	14 709 Kč
SBD Liberec	
počet neplatičů – vlastníků jednotek:	314
pohledávky celkem:	3 690 000 Kč
průměrný dluh jednoho dlužníka:	11 752 Kč
SBD Krušnohor Most	
počet neplatičů – vlastníků jednotek:	1 868
pohledávky celkem:	50 200 000 Kč
průměrný dluh jednoho dlužníka:	26 874 Kč
Pozn.: V případě tohoto družstva je navíc téměř u 20 % dlužníků zahájeno insolvenční řízení , v němž se šance na vymožení dlužné částky nejen dále rapidně snižuje, ale je nutno upozornit i na to, že dluh i v průběhu insolvenčního řízení narůstá	



SBD Rozvoj v Sokolově

počet neplatičů – vlastníků jednotek:	470
pohledávky celkem:	cca 10 000 000 Kč
průměrný dluh jednoho dlužníka:	21 300 Kč
	Pozn.: Z uvedeného počtu dlužníků lze cca 30 dluhových případů zařadit do kategorie „sociální“ (nezaviněné) – tj. nezaměstnanost, nemoc, úmrtí v rodině, kterou družstvo řeší dohodou a vstřícným postupem. Cca 20 případů jde na vrub zdlouhavých exekučních řízení a zdlouhavých projednání dědictví (až 8! let). Na zbývajících 420 (převážnou většinu) doplácí ostatní obyvatelé domů vinou chybějící ochranné právní úpravy.

III. Další konkrétní případy – jedná se o skutečné případy pro dokreslení představy o vymahatelnosti pohledávek v bytových domech – popsané modely se totiž opakují i ve všech ostatních družstvech:

Stavební bytové družstvo Bižuterie (Jablonec nad Nisou)

Dům v Železném Brodě
Dlužnice (matka samoživitelka t.č. na rodičovské dovolené) – vlastnice 2 bytů – celkový dluh 413 378 Kč vč. právního zastoupení, z toho 356 270 Kč přihlášeno do konkurzu, zbývajících 57 108 Kč přirostlo v průběhu konkurzu.

Oba byty budou v rámci konkurzu zpeněženy, odhadní cena za oba 1 200 000 Kč, zajištěná pohledávka věřitele 1. v pořadí 1 625 981 Kč. Správce domu tedy již před zpeněžením ví, že neobdrží nic. Zarážející je nedbalost bank při poskytnutí hypotéky osobě bez příjmů (před mateřskou dovolenou podnikala v pohostinství a měla minimální oficiální příjmy).

Celkem na domě dluh 568 220 Kč, tj. 9 019 Kč na KAŽDOU JEDNOTKU!!!

(Správce domu nic nezanedbal, včas žaloval, soudní řízení trvalo delší dobu i kvůli sporu o věcnou příslušnost soudu a aktivní legitimaci správce domu v domě s „odloženou“ právní subjektivitou SVJ).

SVJ ve Stochově (Středočeský kraj)

Vlastnice jednotky dlužila celkem cca 60 000 Kč. Dluh ze strany správce domu zajištěn pravomocnými rozsudky. V dražbě bylo více věřitelů s přednostním právem (banka, bývalý manžel, mobilní operátor, Cetelem), SVJ bylo přes včasnou žalobu na posledním místě.

Dluh ve výši 3 000 Kč na každou jednotku musí uhradit ostatní vlastníci bytů, kteří tento stav nezavinili.

SČMBD NA VAŠÍ STRANĚ

Stávající právní řád totiž zcela a bezvýhradně nadržuje především bankám, které svým lobbováním dokázaly do zákona prosadit, že ony jsou na prvním místě při vyrovnávání dluhů. Následují konkurzní správci a pak další instituce. Na posledních místech bývají bytová družstva a společenství vlastníků.

Legislativní oddělení Svazu velmi intenzivně spolupracuje na alespoň částečném vyřešení současných křivd páchaných na bytových družstvech a SVJ. Úzce spolupracuje na senátním návrhu novely zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu a zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, připravený senátorkou RNDr. Jitkou Seitlovou.

Principem je zakotvení přednostního práva na uspokojení pohledávek za vlastníky jednotek v bytových domech.

Osoba odpovědná za správu domu (ať už SVJ nebo správce domu, kde SVJ nevzniká) má být uspokojena přednostně až do výše 1/4 výtěžku z nuceného prodeje bytu, pokud doloží pravomocné právní tituly pro tyto pohledávky. Soudní řízení mohou skončit i po prodeji bytu. Z toho důvodu se uvažuje o tom, že exekutor bude tyto prostředky blokovat až do skončení soudního řízení. Obdobné přednostní uspokojení má být zavedeno i v insolvenčním řízení.

Je jen otázkou, zda poslanci, kteří budou o návrhu novely zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu a zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, připravený senátorkou RNDr. Jitkou Seitlovou, najdou dost síly a odvahy aby návrh podpořili. Není tajemstvím, že nemálo z nich má hypotéky či úvěry od bank a právě z jejich „koláče“ by měla novela ¼ peněz ukrojit.

(pozn. redakce: hlasování proběhlo těsně po uzavěrce tohoto čísla)

Majitelé domu **porazili operátora**



V soukromých domech jsou zařízení a stavby telekomunikačních a energetických společností sice běžné, právně je zakotvuje věčné břemeno, jenže to neznamena, že si firmy mohou montovat, co potřebují, jen tak, kam se jim zamane. To ukázal definitivní rozsudek Nejvyššího soudu z letošního roku v nepříjemnosti, která se zrodila už v roce 1999.

Tehdy telekomunikační operátor umístil „technologii jsoucí součástí primární sítě televizního kabelového rozvodu“, jak popisuje soud, do prvního patra soukromého činžovního domu na Praze 7.

Šlo o trubky a kabely. Neměl k tomu ale souhlas tří vlastníků domu a povolení stavebního úřadu. Operátor se oháněl tím, že stavbu povolil pražský magistrát.

Už před čtyřmi lety Obvodní soud pro Prahu 7 ovšem nařídil operátorovi, že má zařízení odstranit. Podle soudu nedošlo ke vzniku zákonného věčného břemene opravňujícího telekomunikačního operátora zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech telekomunikační vedení.

Magistrátní razítko není všemocné

„Firma, která nadále technologické zařízení v domě provozuje, neoprávněně zasahuje do vlastnického práva žalobců,“ dodal soud. Logické zdůvodnění. Jenže odstraňování je komplikace. A tak to operátor zkoušel dál a odvolal se. Neuspěl. Podal tedy dovolání.

Právníci firmy tvrdili, že spor byl nesprávně právně posouzen. Odvolávali se přitom na jiný judikát Nejvyššího soudu, kde se v podobné záležitosti podle nich rozhodlo jinak. Bránili se tím, že dosud nikde nebylo žádnou normou ani výroky soudu určeno, že umístění zařízení je nutné projednat jmenovitě se všemi spoluvlastníky domu. Opírali se o to, že o stavbě kabelů rozhodl v červnu 1999 Magistrát hlavního města Prahy (nikoliv však stavební úřad).

Nakonec ale ani u Nejvyššího soudu (NS) telekomunikační operátor nepochodil.

„Jestliže subjekt oprávněný provozovat telekomunikační vedení neprojednal s majiteli domu zřízení části telekomu-

nikačního vedení v jejich domě, ani je na něj neupozornil, a nezískal ani souhlas stavebního úřadu s plánem určujícím polohu vedení, nemohlo mu platně vzniknout oprávnění zřídit telekomunikační vedení v takovém domě,“ konstatoval opět NS ve svém judikátu, na který upozornil portál epravo.cz.

Souhlas s umístěním zařízení na domě podle soudu nelze dovodit ani z rozhodnutí o umístění stavby, vydaného tehdy Magistrátem hlavního města Prahy. Se zařízením musí zkrátka souhlasit vlastníci, a pokud vznikne spor, rozhoduje o něm stavební úřad.

Telekomunikace versus vlastníci

Telekomunikační zákon poměrně zřetelně vymezuje vztah telekomunikačních společností a vlastníků domů, kde firmy potřebují mít a provozovat svá zařízení.

Společnosti zajišťující telekomunikace mají ze zákona „oprávnění zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech telekomunikační vedení nadzemní a podzemní včetně potřebných opěrných a vytyčovací bodů; vstupovat a vjíždět v nezbytně nutném rozsahu při projektování, zřizování, provozu, opravách, změnách nebo odstraňování telekomunikačního zařízení na cizí nemovitosti“.

Firmy jsou ovšem povinny „před zahájením výkonu oprávnění neprodleně uvědomit vlastníky nebo uživatele dotčených nemovitostí“. Dojde-li mezi vlastníky nebo uživateli dotčených nemovitostí a telekomunikační společností ke sporu o rozsahu oprávnění, o věci rozhoduje stavební úřad.

Jindřich Ginter, Právo

I takto může váš dům vypadat po rekonstrukci

Úvěry pro bytová družstva a SVJ

S úvěrem od ČSOB získáte i další výhody

- **Dotace z ČSOB Programu energetických úspor**
Použijete-li úvěr na investici, která přinese úsporu energií, vrátíme vám 1 % z objemu vyčerpaného úvěru.
- **Vztahový bonus**
Při fixaci úrokové sazby minimálně na 10 let a plném vedení platebního styku u ČSOB vám automaticky odpustíme měsíční poplatek za služby a práce spojené s realizací úvěru.
- **Mimořádná splátka bez sankce**
Dotaci z programu Nová zelená úsporám nebo IROP můžete použít na mimořádnou splátku úvěru.
- **Čerpání úvěru bez dokládání účelu**
Posledních 20 % objemu čerpaného úvěru lze jednoduše převést na váš běžný účet, aniž byste dokládali, na co je použijete.





Kamerové systémy ANO či NE?

V minulém čísle našeho časopisu jsme probrali použití kamerových systémů v bytových domech ze všech stran. Citovali jsme názory uživatelů stávajících i obavy uživatelů budoucích. Našli jsme nejružnější poznatky a komentáře odborníků na danou tematiku i odcitovali příslušné zákony a vyhlášky. Sérii otázek na dané téma jsme pak poslali a o odpovědi požádali předsedkyni Úřadu pro ochranu osobních údajů, **IVANU JANŮ**. Odpovědi na naše otázky otiskujeme.

❶ Jaké jsou základní podmínky pro instalaci kamerových systémů v družstevních domech či domech SVJ? Existuje nějaké „desatero“, které by jasně a zřetelně udávalo, jak dosáhnout na možnost kamerové systémy užívat?

Takovým „desaterem“ je z pohledu ochrany osobních údajů stanovisko č. 1/2016 (dostupné na www.uoou.cz v rubrice Názory Úřadu), které Úřad pro ochranu osobních údajů vydal v lednu letošního roku. Není tam sice deset bodů, ale stručně, jasně a přehledně shrnuje to zásadní.

Oblast, která nás v souvislosti užívání kamerového systému zajímá nejvíce, je ochrana společného majetku vně domů i v družstevních domech či SVJ. Vandalové nejen z řad náhodných příchozích z ulice, bezdomovců vyhledávají místa k přebývání ve společných prostorách domu (sklepy a podobně), jakož i nepřizpůsobiví jedinci bydlící ve společném domě ničí společný majetek. To je jen část nejčastěji uváděných důvodů, proč kamerové systémy instalovat. Rozhodnutí je na samosprávě, ale jaké podmínky musejí být splněny?

Základním právním důvodem pro pořízení kamerového záznamu v bytovém domě je nejčastěji ochrana práv a právem chráněných zájmů správce, mezi něž lze zařadit ochranu života a zdraví, majetku, prevenci před vandalismem.

Úřad doporučuje přihlídnout k povaze prostor, které mají být sledovány, a to zejména k tomu, zda tyto prostory jsou obvykle průchozí nebo pouze příležitostně navštěvovány, anebo zda slouží jako bezprostřední přístup k bytům, v nichž obyvatelé domu mají nárok na nejvyšší míru soukromí.

Sledování prostor jako jsou sklepy a půdy a vchody do nich, garáže, kočárkárny, kolárny, prostory dopisních schránek, vnější plášť budovy (a jeho bezprostřední okolí), do soukromí s ohledem na další parametry kamerového systému většinou zasahuje v přiměřené míře a z hlediska zásad účelného a přiměřeného zpracování údajů nevyvolává zásadní problémy. V obdobném režimu jsou obvykle také vstupní dveře do domu, vstupní chodby k výtahům a schodištím i výtahy a schodiště.

V případě kamerového sledování vchodových dveří do bytů se jedná o prostory, jejichž záběry mohou podstatně více vypovídat o soukromém životě obyvatel domu. Prováděním kamerového systému zaměřeného na konkrétní byty může docházet k závažným zásahům do práva na ochranu soukromého a osobního života a lze jej uskutečnit jen ve výjimečných a odůvodněných případech, a to se souhlasem obyvatel dotčených bytů.

❷ Jsou nějaké limity pro dobu uchovávání záznamů? Koho je nutné informovat o instalování kamer?

Doba uchovávání záznamů musí být stanovena tak, že nepřesáhne dobu potřebnou k tomu, aby incident zaznamenaný kamerou bylo možno dále prošetřit a zajistit další nezbytné informace, potřebné například k předání záznamu příslušným orgánům či pojišťovně. Takovou dobou je obvykle nejvýše 7 dnů, v případě příležitostně navštěvovaných prostor až 14 dnů.

U obyvatel domu je nutné splnit informační povinnost, například prostřednictvím schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek a následným vyvěšením nebo rozesláním informace o zpracování všem obyvatelům domu, a to ještě před zahájením zpracování. Informační povinnost vůči obyvatelům domu je nutno plnit v plném rozsahu požadovaném zákonem, neboť tento okruh subjektů údajů je správcem předem znám, a ten má tak možnost bez zbytečného odkladu informovat ještě před zahájením shromažďování údajů. Uvedené platí i v případě nových obyvatel domu, kteří se do něj přistěhují již po instalaci a spuštění kamerového systému.

V případě dalších osob, které do bytového domu budou přicházet nepravidelně, resp. nepředvídatelně, je správce povinen splnit informační povinnost alespoň umístěním informačních tabulek u všech vstupů do sledovaných prostor (vč. vstupu do výtahu). Informační tabulka musí obsahovat alespoň informaci, že prostor je sledován kamerovým



systémem, musí zde být uveden správce – provozovatel kamerového systému, resp. kontaktní osoba nebo sdělení, kde bude subjektu údajů poskytnuta (např. v písemné podobě) kompletní informace o zpracování v rozsahu požadovaném zákonem.

Správce je povinen, a to ještě před zahájením zpracování osobních údajů prostřednictvím kamerového systému, oznámit zamýšlené zpracování Úřadu.

🔍 Jak je to se zabezpečením záznamů z kamer?

Zákon o ochraně osobních údajů správcům a dalším osobám, které na základě jejich pověření zpracovávají osobní údaje (zpracovatelům), ukládá povinnost přijmout a dokumentovat řadu bezpečnostních opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě.

Tato opatření zahrnují zejména zabezpečení přenosové soustavy a záznamového zařízení a vnitřní zabezpečení (zejm. hesla pro přístup do záznamu či jeho šifrování). Zvláštní opatření musí být přijata v případě, pokud záznamové zařízení není uchováváno v samostatné zabezpečené místnosti.

Rovněž je nutné určit úzký okruh osob, které mají k zařízení přístup a jimž jediným jsou známa hesla, dále vymezit případy, kdy tyto osoby mohou k záznamům přistupovat (většinou jen případy podezření z konkrétní trestné činnosti či přestupku a škody na majetku) a stanovit kompetence a postup, jak s nimi mohou nakládat včetně způsobu a dokumentování předání části záznamu dalším osobám (orgánům činným v trestním řízení, obecní policii, pojišťovně). Všechny přístupy k záznamům a operace s kamerovými záznamy musí být evidovány („logovány“), aby bylo zřejmé, kdo, kdy a z jakého důvodu do záznamů nahlížel.

🔍 Mají společnosti a firmy, které nabízejí instalace kamerových systému, jasně danou povinnost seznámit nové uživatele nejen s technickými, ale především právními důsledky při používání těchto zařízení?

Z hlediska zákona o ochraně osobních údajů je to na správcích, tedy v našem případě SVJ nebo bytových družstvech. Ti stanovují účel zpracování, rozhodují o instalování kamerového systému a oni také nesou zodpovědnost za bezpečnost dat. Samozřejmě se vyplatí si vybrat taková zařízení, která na bezpečnost pokud možno dbají a která zohledňují, že jimi bude docházet ke zpracování osobních údajů, jež podléhá určitým pravidlům.

🔍 Souhlas k zavedení kamerového systému musí dát 100 % majitelů bytů v SVJ či družstevníků?

Nikoliv. Jak již bylo uvedeno, základním právním důvodem pro pořizování kamerového záznamu v bytovém domě je nejčastěji ochrana práv a právem chráněných zájmů správce, který není založen na souhlasu subjektů údajů. Všichni však musí být informováni o instalovaném kamerovém systému. Úřad neřeší způsob schválení kamerového systému z hlediska soukromoprávního, ale dohlíží, aby kamerový systém se záznamem byl provozován v souladu se zákonem o ochraně osobních údajů.



🔍 Jak to je v případě, že souhlas dá majitel, ale byt pronajme? Musí souhlasit i nájemník?

Jak je uvedeno výše, souhlas není zpravidla tím právním titulem, na němž je takové zpracování založeno. Informační povinnost se však uvedeném případě vztahuje na ty, kteří v domě skutečně bydlí, tedy, do jejichž soukromí může být zasahováno, tedy i nájemníky.

🔍 Jak uchovávat a zacházet s materiálem, který kamerový systém shromažďuje, aby nemohl být použit k prospěchu jiných jedinců vůči konkrétním osobám například při sousedských sporech a podobně?

Je potřeba záznamy technickými a organizačními opatřeními zabezpečit tak, aby se nemohly dostat do rukou nepovolaných osob.

🔍 Nabídek na kamerové systémy, které nalezneme na internetu, jsou snad stovky. Snímat s nimi můžete cokoli a kdekoli se nám zamane. Ve svém bytě, domě, záznamy pořizují nejedni řidiči ze svých jedoucích aut... Nejrozumnější prodejci nabídku důkladně a lákavě podsouvají. Říkájí ale vše, co je s použitím kamerových systémů potřeba vědět, aby lidé, kteří si je pořizují, nenarazili?

Prodejci by měli být schopni prokázat budoucím správcům osobních údajů, že jejich zařízení splňuje všechny požadavky spojené s ochranou osobních údajů. Takzvaný „privacy by design“, tedy požadavek přemýšlet již při navrhování takových zařízení na zákonné podmínky ochrany soukromí, je obecně podporovaný přístup ze strany ochránců dat. Ale také se na to můžeme podívat z druhé strany – ti, kdo systém kupují, by se měli aktivně dotazovat na parametry a vyžadovat odpovídající úroveň ochrany osobních údajů, aby výsledek odpovídal pravidlům stanoveným zákonem o ochraně osobních údajů.

Za odpovědi děkujeme.

Rozkol Severočešů poškodil statisíce lidí

Poslední rozhovor s **KARLEM JEDLIČKOU**, předsedou Rady bytových družstev severočeské oblasti:



Za nápravu zanedbané bytové legislativy v České republice bojoval Karel Jedlička z Ústí nad Labem řadu let. Kritizoval zanedbanost severočeských sídlišť a jejich úpadek, který svým chováním přinesli zejména nepřizpůsobiví lidé a dlužníci. Mnoho obyvatel kvůli nim své byty prodalo. „Jenže pak přijde realitka nebo spekulant a nastěhuje tam další nepřizpůsobivé,“ zdůraznil Jedlička.

A ti, „V rámci severočeské rady bytových družstev v Libereckém a Ústeckém kraji spravujeme 80 tisíc bytů. Patří mezi ně družstevní byty, ale také spravujeme byty v osobním vlastnictví. Bohužel evidujeme dluhy na bytech přes 120 milionů korun. Z toho 68 milionů dluží vlastníci bytů.“

V ostré reakci na nespokojenost lidí z panelákových sídlišť na Mostecku vzniklo hnutí Severočeši.cz. V uplynulých čtyřech letech mělo v krajském zastupitelstvu devět křesel, v říjnových volbách ale nezískalo ani jedno, protože kandidátka hnutí byla týden před volbami vyškrtuta.

„Severočeši už na kraji nemají zástupce, kteří by tlačili na řešení problémů sídlišť. Zůstává to na jednotlivcích v obcích a městech,“ podotkl Karel Jedlička.

Deníku poskytl rozhovor krátce před tím, než 28. října náhle zemřel.

✔ **Léta tvrdíte, že lidé žijící především v panelových domech na sídlištích zažívají důsledky nedokonalé bytové legislativy. Platí to i dnes?**

Bohužel, ano. Bytová politika představuje státem tolerovanou anarchii.

✔ **Není to příliš příkré hodnocení?**

Není. Upozornili jsme na to i předsedu vlády Bohuslava Sobotku. V květnu 2015 mu Rada bytových družstev severočeské oblasti, která zahrnuje Liberecký a Ústecký kraj, v dopisu napsala, že se na nás prakticky denně obrací naši členové a klienti a poukazují na nemožnost řešení problémů s romskou menšinou, nepřizpůsobivými a dlužníky. Stále se zhoršující chování těchto lidí pak narušuje bydlení – oni totiž ničí majetek, verbálně i fyzicky napadají slušné sousedy, jsou nepřiměřeně hluční, nedodržují základní hygienické návyky, jejich děti ohrožují ostatní děti. Jejich chování nepříznivě ovlivňuje cenu bytů a bonitu příslušného domu či čtvrti pro bydlení. Slušní lidé do domů cikány nechtějí a ti, kteří kvapně dům opouštějí, prodají hluboce pod cenou byt komukoliv. Roztáčí se tak spirála, kdy slušní lidé dům opustí, byt koupí realitka nebo spekulant a nastěhuje do ní cikány a ti způsobí, že odejdou další slušní lidé. Tuto spirálu může zastavit jenom stát změnou legislativy.

✔ **Co z toho vyplývá?**

Sobotka obdržel oficiální popis základních problémů. Současná situace je důsledkem mizerné bytové politiky pravicových i levicových vlád za posledních dvacet let.

✔ **Nemohou ke změně pomoci poslanci?**

Poslanci se zajímali o problémy bydlení obyvatel na severu Čech jenom měsíc dva před volbami.

📌 **Proto vzniklo hnutí Severočeši.cz?**

Ano. Vzniklo živelně z nespokojenosti lidí z panelákových sídlišť na Mostecku. Potom se přidávali na severu Čech sympatizanti z dalších oblastí. Hnutí mělo úspěch a získalo dobrou pozici v krajském zastupitelstvu.

Rozvoj byl nájem za byt v průměru kolem čtyř tisíc korun, jenže takzvaný sociální podnikatel si napočítá základní nájem o sto a více procent vyšší. A stát mu to v rámci sociálních dávek přes ubytovanou sociálně slabou rodinu zaplatí. To je naprostý skandál.

„V rámci severočeské rady bytových družstev v Libereckém a Ústeckém kraji spravujeme 80 tisíc bytů. Patří mezi ně družstevní byty, ale také spravujeme byty v osobním vlastnictví. Bohužel evidujeme dluhy na bytech přes 120 milionů korun. Z toho 68 milionů dluží vlastníci bytů.“

📌 **Ale nakonec se hnutí rozpadlo na dvě frakce. Vítězná, soudem uznaná frakce nechala zrušit kandidátku poražené frakce Severočešů.cz do letošních krajských voleb. To nebyl velký úspěch, že?**

Rozkol Severočešů poškodil statisíce lidí žijících v panelácích a na sídlištích. Jako nátlakové hnutí mělo potenciál donutit politiky jednat. Jenže do plánů Severočešů.cz se vmísilo kvůli některým lidem pouhé politikaření využívající hnutí k vlastním cílům. Nastal rozkol. Soudy uznaly za právoplatné reprezentanty Severočešů.cz frakci preferující původní komunální bytovou politiku. Ale pozdě.

📌 **Proč pozdě?**

Po zrušení kandidátky Severočešů.cz hnutí nemá v tomto volebním období zástupce v krajském zastupitelstvu Ústeckého kraje, kteří by neustále tlačili na řešení problémů sídlišť. Zůstává to na jednotlivcích v obcích a městech.

📌 **Jste členem představenstva Svazu českých a moravských bytových družstev. Svaz nedokáže pomoci?**

Svaz připomíná vládě, ministrům i poslancům, jaké jsou největší chyby v bytovém zákonodárství. A nabízí pomoc při řešení odborných problémů. Ale na sídlištích v litvínovském Janově, v některých enklávách v Mostu, ale i v Duchcově, Bílině, Ústí nad Labem je potřeba řešit problémy teď hned. Tomu pomáhali Severočeši.cz. Do jisté míry se o to snaží v zastoupení mostecké bytové družstvo Krušnohor. Proto proběhlo na Mostecku již několik jednání pracovní vládní skupiny týkající se bytových a sociálních problémů.

📌 **Co vyčítáte vládě?**

Práva a akceschopnost bytových družstev je záměrně okleštěná, na rozdíl od práv a postavení bytových družstev v západní Evropě. Chceme jenom to, co funguje v západní Evropě. V řadě zemí musí dát souhlas s nastěhováním nového nájemníka či majitele do bytu výbor vlastníků domu nebo představenstvo bytového družstva.

📌 **Jaké další problémy stát neřeší?**

U převodu členských práv a povinností je nutné vrátit zpět do zákona povinnost, aby se k tomu vyjadřovaly orgány družstva. Nutné je i doložení bezdlužnosti za předchozí bydlení. Proč to ze zákona zmizelo, když to je pojistka proti spekulantům?

📌 **Existuje ještě další velký problém?**

Už v roce 2013 jsem upozorňoval, že u nás v Neštěmích na okraji Ústí nad Labem v našem bytovém družstvu

📌 **Vláda připravuje řadu zákonných iniciativ, třeba o sociálním bydlení. To by mělo pomoci?**

Jenom pokud budou zákony dobře napsané. O tom pochybuji. Ale především objevujeme Ameriku. V EU je dávno zavedena veřejná podpora výstavby sociálních bytů. Například ve Francii se radnice dohodne s bytovým družstvem o výstavbě a provozování domu se sociálními byty. Nájem jsou přiměřené, protože domy z nájemného nevytvářejí zisk, ale jenom prostředky na údržbu. To je i základní princip bytového družstevnictví – bydlet za cenu nákladů na správu a udržování domu a bytu.

František ROČEK

KAREL JEDLIČKA

* 22. 6. 1949

† 28. 10. 2016

Žil v Ústí nad Labem a profesní život spojil s bytovým družstevnictvím.

V letech 1973 až 1981 měl na starosti investiční výstavbu u Bytového družstva Družba v Ústí nad Labem.

- Od září 1981 ve stejné funkci působil u Stavebního bytového družstva Rozvoj Neštěmice na okraji Ústí nad Labem.
- Postupně procházel řadou funkcí. Od října 1988 působil jako technický náměstek, od května 1991 byl ředitelem družstva a od roku 1994 se stal zároveň prokuristou. Od ledna 2014 působil ve funkci prokuristy až do své smrti.
- V dubnu 1995 byl na konferenci Rady bytových družstev severočeské oblasti (Libereckého a Ústeckého kraje) zvolen členem představenstva Svazu českých a moravských bytových družstev.
- Byl zvolen i předsedou Rady bytových družstev severočeské oblasti (Libereckého a Ústeckého kraje).

Realita litvínovského sídliště Janov: Utíkají z něj bílí i cikáni. Je to potápějící se Titanic



Stav poštovních schránek upoutal pozornost novináře Františka Ročka ihned po vstupu do bloku D3. Jak se k adresátům zásilky dostávají? – přemítal

V jakém stavu se nachází dnes mediálně velmi slavné sídliště Litvínov-Janov? Obyvatelé sídliště protestují proti tamní situaci, poslali i petici na úřad vlády. „Bylo to pěkné sídliště. Žilo tam přes osm tisíc lidí, dnes čtyři tisíce. Sídliště umírá,“ říká ředitel Stavebního bytového družstva Krušnohor František Ryba. Žil v Janově 21 let.

Cestou na sídliště jsme přibrali i průvodce, který lokalitu důvěrně zná. Hned na úvod sděluje: „Nechci mít s místními potíže. Moje jméno neuvádějte. Podle mě je Janov místem občanské války nízké intenzity, kde vládne primitivní násilí. Tady k pocitu ohrožení nepotřebujeme islamisty. Neplatiči prodali své byty realitním kancelářím. Ty sem nastrkaly nepřízřusobivé cikány, které nikdo nikde nechtěl. Stačí nastěhovat jednu dvě cikánské rodiny do vchodu a jejich primitivní a agresivní chování starousedlíky časem donutí, aby

z domu utekli. Zůstanou po nich další volné byty pro další primitivy.“ Když to říká, muž doslova zuří.

VZTEK BEZMOCI

„Podívejte se, tady jsou ostrůvky normálnosti – udržované domy se slušnými obyvateli. Mezi ně patří třeba blok G. Je v majetku družstva Krušnohor, takže tady nemají „šmejdi“ šanci. Bydlící letos dokonce provádějí na domě rekonstrukční práce. A tady ty šedivé domy jsou v háji. U bloku C a F2 le-

tos kvůli neplatičům odpojili dodávku teplé vody. V nejhorším stavu jsou bloky F1, F3 a C, také D2 a D3. Bloky R2 a H jsou na pokraji zkázy," dodává znalec místního prostředí.

„Ukážu vám blok D3, brzy bude mezi těmi, které podlehnou občanské válce s nepřizpůsobivými místními teroristy," dodává.

UMÍRAJÍCÍ BLOK

Zastavujeme u bloku D3 v Třebušické ulici. Sháníme Elvíru Šotolovou, předsedkyni společenství vlastníků bytových

me před agresivními lidmi, které sem v posledních letech cpou realitní kanceláře. U nás v domě bydlí starý slušný pán, cikán. Nelíbil se nějakým mladým cikánům a jeden na něho řval pod oknem: Pojď ven, já ti dám do držky!"

Jakousi pomyslnou poslední kapkou pro Elvíru Šotolovou bylo přistěhování rodiny s devíti dětmi z Mostu. „Přistěhovali se sem proto, že si tady mohou dělat to, co chtějí. Takto nám to řekli!" vzpomíná.

Přichází Martina Zukyčová. Potvrzuje, že utíkají z Janova i cikáni: „Musíme utíkat, je to stále horší. Bydlím v Janově

VÝZVA VŠEM BYDLÍCÍM V DOMECH VE SPRÁVĚ SBD KRUŠNOHOR

aby posílali své zkušenosti s nepřizpůsobivými lidmi ve svém bydlišti, měla nebývalý ohlas. Ve dvou vydání Krušnohoru, konkrétně č. 10 a 11, byla přetištěna série dopisů, ve kterých se vyjádřili obyvatelé nejvíce dotčených oblastí. Pocity beznaděje, bídná nálada, zoufalství z neřešení problémů..., to jsou hlavní důvody, proč si lidé stěžují. Bohužel, marně. Redakce časopisu Družstevní bydlení-svj-správa domů vybrala několik konkrétních dopisů, abychom i ostatním lidem v naší republice, které zatím netrápí podobný problém s nepřizpůsobivými sousedy, přiblížili realitu. Přidáváme se tak ke kolegům z časopisu Krušnohor i SBD Krušnohor (a mnohých dalších bytových družstev, které tyto problémy trápí), abychom je podpořili v jejich snaze nalézt řešení.

Dopisy, která nás nejvíce zaujaly, najdete na stránkách navazujících na tento článek.



Toto je jeden z „lepších“ bytů, jiné jsou ještě horší. Nemáte zájem si ho koupit?

jednotek (SVJ) tohoto bloku, které je známo pod číselným označením 271. Průvodce nás seznamuje. Paní Šotolová se nebojí hovořit veřejně: „Do konce měsíce se stěhuji. Utíkají poslední slušní obyvatelé. Během dvou měsíců uteče devět rodin. Já jsem tady žila čtyřicet let. Myslela jsem si, že zde vydržím, ale nejde to. Stěhuji se do Litvínova. Všichni, co utíkáme, jsme tu žili od začátku. Není den, abych to neobřečela. Podívejte se na krajinu kolem. Je to nádhera...,“ říká smutně Elvíra Šotolová.

Janov je sídliště na okraji Litvínova. Pro starousedlíky to bylo pěkné místo: Vyjdete z paneláku a po pár krocích jste v podhůří Krušných hor, mezi stromy, v lese. Můžete hned sbírat borůvky, maliny, houby.

UTÍKAJÍ SLUŠNÍ

Šotolová žijící v domě desítky let upozorňuje: „Na janovském sídlišti bydleli cikáni od začátku. Jsou to prostě sousedi. Utíkají odsud proto bílí i cikáni – starousedlíci. Utíkají

dvaadvacet let. Asi před osmi lety jsem se přestěhovala sem na sídliště. Totálně nejhorší to je poslední dvě tři léta. Do konce roku se chci přestěhovat do Litvínova. Matka má tady v Janově byt a chce se také odstěhovat. Tady se žít nedá," stěhuje si Martina Zukyčová.

LÉČBA TITANICEM

Ta nám ukazuje zdevastované byty. V bloku D3 uklízí. „Vyčistím komoru na chodbě a za pár dnů je plná odpadků. Místo ven do popelnic hází nájemníci odpadky do komory v domě," stěhuje si. Ukazuje na jeden totálně vybydlený byt, kde byly na podlaze i lidské výkaly. Snažila se byt uklidit a vyčistit jak to jen šlo. Jenže podobných bytů stále přibývá.

Vycházíme z domu kolem poničených poštovních schránek. Dáváme se do řeči s několika lidmi. Stará paní, cikánka, mává rukou: „Nefoťte mě, ale jedno vám řeknu. Mám tady v Janově byt. Ale co z toho, když si sem nemůžu pozvat české kamarádky. Odstěhuji se z Janova."

Pokračující stěhování problémových rodin do Janova jako sociální skládky považuje za katastrofu.

„Kdyby někde stavěli Titanic, tak bych je na něj všechny nahnala,“ rozčiluje se seniorka.

Všichni se smějí, ale je to hořký smích. A potvrzení faktu, že medializované problémy v litvínovském Janově a v Mostě nemají rasistický podtext.

Pro samotné cikánské obyvatele Janova je neštěstím, že drtivá většina nepřizpůsobivých osob, před kterými z Janova utíkají, jsou právě cikáni.

ZAČÁTEK KONCE

Stojíme na parkovišti. Elvíra Šotolová jako předsedkyně SVJ ukazuje kolem.

„Kdysi bylo parkoviště plné, teď je prázdné. Utíkáme. Například ve vchodu čp. 263 začal útěk lidí tím, že se do volného bytu nastěhovala jedna nezvladatelná cikánská rodina. Kvůli ní se začali lidé ze vchodu stěhovat pryč. Tak to začalo všude,“ dodává na závěr Elvíra Šotolová.

PETICE A JEDNÁNÍ U PREMIÉRA SOBOTKY

Ředitel Stavebního bytového družstva Krušnohor a místopředseda jeho představenstva František Ryba je mediálně známý, protože se intenzivně angažuje v řešení problémů tzv. vyloučených lokalit.

a kvality života v Janově. Během týdne podepsalo petici více než 1 600 lidí.

Petice vyvolala velikou vlnu zájmu médií, lidí a nakonec i úřadů.

O měsíc později následovala petice mostecká. Ta vyjadřovala naprosto totéž, jenom se jednalo o život v některých lokalitách města Mostu – konkrétně ve Stovkách (sousedících s centrem města) a Sedmistovkách (sídliště Liščí Vrch). Během týdne ji podepsalo přes 3 000 lidí. V těchto lokalitách je situace dlouhodobě problematická. K situaci v nich se poslední dobou začíná blížit také situace v Šestistovkách (sídliště Výsluní). Letos v květnu předala skupina vlastníků bytů ze Stovek petici primátorovi města Mostu Janu Paparegovi.

„V petici obyvatelé žádali prvního muže města o přijetí opatření, která zamezí dalšímu řádění cikánů v této městské lokalitě. Je to další signál napětí ve spojení s chováním nepřizpůsobivých obyvatel. Petice jsou důsledkem únavy a beznaděje,“ říká František Ryba.

CO DÁL?

Ředitel družstva se vrací k pražskému setkání s předsedou vlády: „Ústecký senátor Jaroslav Doubrava zorganizoval setkání s premiérem Bohuslavem Sobotkou. Na jednání s ním jsme upozornili, že nejde o problém s nepřizpůsobivými, ale v drtivé většině o chování cikánů. Přesně jsme



Předsedkyně SVJ Elvíra Šotolová (vlevo) a uklízečka Martina Zukyčová mají starosti s domem až nad hlavu.



Kolem bloku D3 je stále živo. Děti, omladina i dospělí chodí sem a tam a pořád dokola.

Má pragmatický přístup. Je mu jedno, zda má česká vláda směřem k vyloučeným lokalitám nějakou strategii do roku 2020. Je potřeba řešit problémy, které se vyskytují právě teď, protože měly být vyřešeny již dávno.

PETICE: VOLÁNÍ O POMOC

„Situace v litvínovské čtvrti Janov dosáhla takového vyhrocení, že v únoru 2015 vznikla petice bydlících na sídlišti jako reakce zoufalých lidí. Občané nenacházeli zastání u úřadů, a přitom se nejednalo o maličkost, ale o devastaci bydlení

pojmenovali problém. Smutné je, že to nechtěně poškozuje některé cikánské rodiny, které žijí slušně – tedy normálně jako všichni ostatní Češi, Slováci, Vietnamci, prostě všichni, kdo se zde narodili nebo sem přišli za prací. Proto je nutné nejen přesně pojmenovat problém, ale politikům a vládním úředníkům jeho přesné pojmenování neustále vtoukat do hlavy,“ zdůrazňuje František Ryba.

Text: František ROČEK (Deník)

Foto: Petr PROKEŠ (Krušnohor)

Dopisy

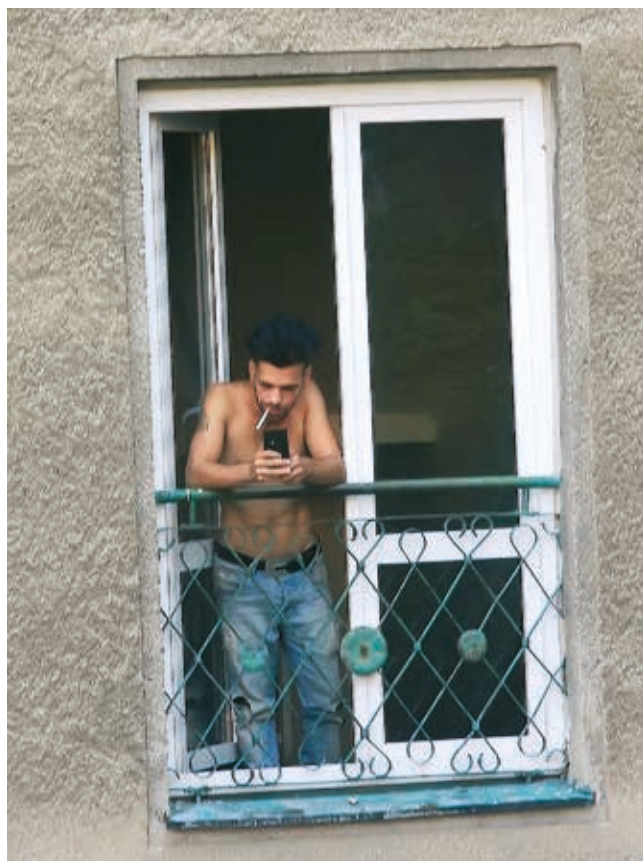
KDY FLUSANEC PŘISTANE?

Nájemníci v čísle 61 ve druhém patře v domě čísla popisného 2399 na třídě Budovatelů v Mostě navolí v kabině všechna tlačítka, takže výtah jezdí prázdný po patrech a znemožňuje ostatním nájemníkům nastoupit. Čekající mají velké časové ztráty. Nájemníci vyhazují odpadky z okna a flušou z něj. Oni mají okno nad vchodovými dveřmi do domu a nikdy proto nevíte, kdy vám flusanec přistane na hlavě. Mám balkon šikmo nad jejich okny, kde oni vysedávají na parapetu a hulí trávu, přičemž mi ten smrad jde do bytu. Tahají si věci od popelnic do bytu, podle jejich štípanců na noze mám podezření na výskyt štěnic. Domluva není možná. Přítel dcery, která tam bydlí se svými rodiči a dítětem, nás poslal do patřičných míst. Mám i podezření na ně, že zničili a rozebrali výtah. Když jím jedou, kopou do stěn kabiny, jsou to pořádné rány! O zničený vnitřek kabiny jsem si rozbila kočár pro mé dítě a pes si rozřízl nohu. Dále jsem je přistihla při vybírání schránky, kdy mi žena tvrdila, že schránka, z níž letáky vybírala, je jejich, na schránce přitom bylo mé příjmení. Nejsem jediná, komu se ztrácí pošta ze schránky. Pořídili si psa. Nechávací ho běhat po domě, kde je načůráno a nakakáno. O venčení psa nájemníky tímto způsobem byla informována hlídka městské policie.

(Žena ze Stovek)

OBLÍBENÉ SCHODY

Bydlím ve vchodu čp. 2402, který má opravdu smůlu. Dvůr je asi nejhezčí ze všech dvorů kolem, nerozšiřovalo se zde parkoviště (ano, čtete správně, mít hezký dvůr NENÍ výhodou) a k domovním dveřím v našem vchodu vedou dva schody. Ty jsou zdrojem nekonečných problémů. Z neznámých důvodů si tyto schody oblíbily cikánky ze širokého okolí (opravdu nesedí na nich „naše“ cikánky). Za hezkého počasí tam vysedávají celé hodiny, kolem stojí hlouček (všechny se nevejdou). To, že kolem sebe dělají nepořádek, je tak nějak samozřejmé, a tak vím, kdy jedly buráky, kdy pistácie, jaké měly jejich děti nanuky a oplatky. Ovšem tyto osoby dělají problémy i při vcházení a vycházení z domu. Nejenže neuhnou, ale ještě otravného majitele bytu či nájemníka počastují nadávkami. Minulý týden odpoledne opět sedělo několik cikánek na schodech, hlouček kolem a strkaly mi k podpisu petici, aby jim byly v našem dvoře postaveny lavičky (to si nedělám legraci, ty osoby, které bydlí bůhví kde, chtějí v našem dvoře lavičky). Bez vysvětlení jsem odmítla, načež se na mě snesly výhrůžky, že tam budou teda sedět pořád a uhýbat nebudou. (Možná by bylo fajn, kdyby některá skvělá nezisková organizace si dala za úkol vysvětlit lidem, že podpisy na petici nelze získávat výhrůžkami). V neděli situace vygradovala. Dovolila jsem si jít dvakrát ven a zase zpátky v průběhu čtyř hodin. Poprvé jsem slyšela nadávky v jazyce cizího kmene, jež jsem neměla čas nijak rozebírat, neboť jsem opravdu spěchala. Při návratu jsem ženy upozornila, že sedí na cizím, ať uvolní vchod. Načež jsem slyšela už jen „zabte tu sviňu“ a „nepouštějte ji dovnitř“. Sice jsem telefonicky požádala městskou policii o posláním hlídky, ale hlídka přijela po dvaceti minutách, na-



Pohodička. Cigárko. Co mi chybí? Žiju tady a teď. Co bude zítra, to mě nezajímá. Chci si užívat. Tak to chodí ve Stovkách.

Foto: Petr Prokeš

víc začalo pršet, takže již nikoho nenašla. Bohužel, v současné chvíli jsou jediní, na koho se mohu spolehnout, že mi zaručí bezpečný a bezproblémový průchod domovními dveřmi, jen déšť a mráz. Tak nevím, ale myslím, že mám právo být podrážděná.

(Žena ze Stovek)

NADMĚRNÝ HLUK

Několikrát jsme se snažili s obyvateli bytu domluvit a slušně jsme požádali o dodržování pravidel, která si stanovili obyvatelé domu. Především se jedná o dodržování nočního klidu. Tato zásada je soustavně ignorována. Noční klid je narušován nadměrným hlukem. Bohužel, na naše upozornění nereagují a stále si neuvědomují, že jejich chování ruší či omezuje ostatní. Někdy jsme museli oznámit tuto skutečnost na městskou policii. Při odjezdu hlídky ale ještě více zvyšovali intenzitu rušivého jednání. Máme dokonce podezření, že vyhazují z balkonu různé předměty – a to včetně hořících cigaret.

(Žena z Bronxu)

PRIVILEGOVANÁ SKUPINA

Nikdy jsem nikam nic nepsal, ale tentokrát jsem se rozhodl usednout ke klávesnici počítače a svěřit vám pár slov o soužití s cikány. Nedá se, bohužel, napsat nic pozitivního. Když jsme se do Sedmistovek nastěhovali, cikánů tu bylo jen pár a většinou pracujících. Postupem času se kvůli různým realitkám situace jen zhoršovala. Stalo se to, že mého syna srazil z kola dvě cikánky a kolo mu ukradly. Do našeho vchodu se nastěhovala cikánská rodina. Přesný po-

čet jejich členů neznám, ale bylo jich minimálně sedm. Okamžitě začali okupovat chodbu domu a děti si začaly vchod plést zřejmě s pralesem. Následně byly vyloupeny sklepy a bytové komory. Stačí se také projít v létě v parku před restaurací Konírna a máte o chování této privilegované cikánské skupiny jasný obrázek. Dospělí cikáni (většinou pod vlivem alkoholu či bůhvíčeho) okupují od poledních hodin všechny lavičky, kupí kolem sebe nekonečné hory odpadků a jejich děti (lámající větve stromů a ničící vše široko daleko) používají takový slovník, za který by se červenala i stará prostitutka. To vše se děje až do nočních hodin za věčného rámusu a řevu, než cikáni (zmožení alkoholem zakoupeným za sociální dávky) se odpotácejí domů. A druhý den vše začíná znovu. Od té doby mám radši zimu. A tak by se dalo psát stále dál. Je však otázkou, jak se tato nepříznivá situace bude vyvíjet do budoucna. Na spásu od politiků nelze spoléhat, ti se tohoto tématu bojí a řešit ho nechtějí. Pomohli bychom si sami, pokud by byla jasná opora v zákonech a vůle měřit všem stejně – a ne dělat z cikánů privilegovanou skupinu, která může a dostane vše, a to bez práce, zatímco druzí si musí na všechno těžce vydělat. Z mého hlediska jsou všechny peníze nacpané ať už jakýmkoliv způsobem za celá desetiletí do cikánů jen nesmyslným vyhazováním prostředků, výsledek je jasný – jedna velká nula. Cikáni se nikdy nepřizpůsobí slušnému životu, budou nám dál otravovat život zvláště, když jim stát dává tak štědré dávky. Přeji Krušnohori hodně sil v boji s tímto neřádem.

(Muž z Liščího Vrchu – Sedmistovek)

VRAŤTE NÁM MĚSTO!

Musím konstatovat, že žít s cikány prostě nelze! Deně chodím do práce kolem Stovek a větší bordel a hnus a smrad jsem ještě neviděla! Bydlím na Skupovce a uvažujeme o vystěhování z města úplně pryč. Je mi to líto, jelikož Most začal vypadat úžasně. Bydlím tu od narození, ale co je nám to platné, když všechny parky a pěkná místa obývají cikáni a my si tam ani nemůžeme sednout, aby nás nějaký cikán nenapadal nebo před námi nezebral. Mám takové cikánské rodinky i na Skupovce a věřte, že vše, co si mezi sebou „vysvětlují“, slyší celé okolí – a to, jak jsou při tom sprostí, k tomu už nemám slov. A jak se máme bránit? My, kteří platíme nájem a žijeme slušně, se po práci chceme těšit domů! Opravdu se můžeme těšit? Je smutné, že toto



si město nechává líbit a nechává tyto „občany“ ničit majetek. Byty ve Stovkách byly tak krásné – a co z nich cikáni udělali? Jen odpadkový koš! V Sedmistovkách je to také. Z města Most udělají tyto „občané“ druhý Chanov a úřady jen přihlížejí a dělají, že se vlastně nic neděje. „Občané“ šíří štěnice a různou havěť, jelikož tahají harampádí od popelnic. Jsou to velké rodiny a štěnice všude roznesou. Nevím, co dělat. Bydlela jsem tu ráda a teď budu muset odejít. Takových je nás víc. Smutné! Prosím, zastavte to, dokud je čas! Ať můžeme opět v klidu bydlet ve svém městě. Oni už svoje měli a co s tím udělali??? Chápu, že jsou i výjimky a ty se za tyto „občany“ určitě stydí. Těm výjimkám vzkazuji: Vás slušných, pracovitých, se to přece vůbec netýká. Nenechte tyhle lidi dělat dál takovou paseku, prosím! Dejte nám naše město zpět! Ať zase můžeme večer po sedmé hodině v klidu jít na procházku a nebát se vystrčit nos! Možná by si to měl každý z úředníků vyzkoušet a pak by mluvil rozhodně jinak. Věřte mi!

(Žena z ulice J. Skupy)



POSLEDNÍ ČEŠI

Bydlím v Dobnerovce v centru Mostu. Na to, co se tady děje, se přijedte podívat. Stojí to za to! Je tu pár posledních Čechů a ti se taky chtějí odstěhovat. Všechno tady zůstane cikánům. Co tady (kousek odtud) byla zrušena služebna městská policie, je to tu jak v Chanově. Rvačky, feťáci, zloději! A to vše v dohledu pracáku! Policiajta projít pěšky neuvidíte. Mezi věžáky cikáni prodávají to, co ukradnou v Centralu – trička, boty, drogistické zboží atd. Když je hezky, sedí v trávě nebo na lavičkách a do noci jsou pořádně hluční. Pomalu se to tu mění ve Stovky a Chanov. Jsou tu vidět pořád noví a noví cikáni. Těm je vše asi jedno. Až to tady zničí, půjdou dál. Ale to jistě víte. Je jimi zamořený celý Most! P. S. Nejsem žádný skin. Je mi 57 let a těžce mě mrzí, jak Most chátrá.

(Muž z ulice M. G. Dobnera)

V CHODBÁCH JE MOČENO A KÁLENO

Touto cestou bych ráda zareagovala na vaši výzvu ohledně zkušeností s nepřizpůsobivými lidmi ve Stovkách. Doufám, že názory lidí – čtenářů budou v tomto nápomocné ke zlepšení, jelikož situace ve vchodech je horší a horší a opravdu se v takových špatných podmínkách nedá žít! A jen tak pro informaci tady rozepíšu, co jsem vlastně měla na mysli tím, jak jsem napsala, že situace u nás ve vchodu je horší a hor-

ší. Co se týká spolužití s osazenstvem vchodu – to je katastrofa! Hlavně pak od rodin, kterým nezáleží na prostředí, v němž žijí, jejich děti ničí společný majetek a opravdu je to hrozný pohled! Chodby jsou zničené, znečištěné, je v nich močeno a káleno. Vchod je jako průchoďák, protože dveře

jsou neustále vylomeny, kliky nejsou vůbec a možnost zamykat tudíž neexistuje. Výťah neustále nejedí, světlo v něm nesvítí už měsíce, protože řetáci si na žárovkách potřebují vařit drogy, injekční stříkačky jsou pohozené po celém vchodu. Jsem matkou devítiletého syna a mám obavy i o jeho zdraví, jelikož tady nikdy nevíte, na co se ve výťahu nabodnete nebo na co sáhnete. Je zde neustálý pohyb narkomanů za dealery, kteří nejen v nočních hodinách taktéž znečišťují společné prostory. Když jsme na to upozornili, tak to k ničemu nevedlo! Dotazovala jsem se na městské policii, bylo mi sděleno, že mám neustále v takových případech volat, ale to bych celé dny nic jiného nedělala, než seděla s telefonním sluchátkem u ucha. Prostě tito „lidé“ nedbají vůbec ničeho, ani hygienických základů. Shromažďují se u baráku takovým stylem, že není ani šance pořádně projít. Jejich děti, které celý den neustále lítají po vchodu, dělají tam s prominutím neskutečný „hegeš“, jak na chodbách, tak ve výťahu, v němž se vozí jako na kolotoči v lunaparku – a to jim je od dvou do pěti let, což podle mého názoru ve výťahu nemají co dělat a jejich rodičům je to jedno. Rušení ostatních lidí kolikrát nemá hranic a při napomenutí neváhají slovně útočit. S prominutím musím konstatovat, že z domů, které byly nejvyhledávanější v celém Mostě, se stává neskutečný hnůj. A pokud s tím nezačneme něco dělat, tak to dopadne ještě hůř, než v Chanově. A ještě se to šíří do centra města! Možnost rozhodovat o tom, komu se byty pronajmou, taky neexistuje. Byty zde skupují realitní kanceláře z celé republiky a jim je evidentně jedno, koho do domů nastěhují. A panu Jakubu Michalovi, jenž udělal studii o začleňování, bych přála bydlet jeden měsíc s těmito „lidmi“! Neházím všechny Romy do jednoho pytle. Jsou i tací u nás, kteří s tím také rádi něco udělají a sami nadávají na ty, kteří jim kazí dlouholetou dobrou reputaci ve společném životě a vycházení s okolním prostředím. Ráda se obrátím i na hygienickou stanici, protože chci mít zdravou rodinu. Prostě jsem se rozhodla bojovat za dobré podmínky, které panovaly v těchto domech v době, kdy já sama byla dítětem. Moc děkuji Krušnohori za ochotu komunikovat a doufám, že bychom mohli najít společné řešení.

(Žena z třídy Budovatelů)

NIKDO Z NÁS NEČEKAL, ŽE SE TOHO DOČKÁME

Jsme pět let společenství vlastníků jednotek na sídlišti Zahradní. Koupili jsme si dům, do něhož město Most, potažmo domovní správa, neinvestovalo nic a dům jsme si koupili v dezolátním stavu, protože jsme se všichni báli, aby si nás nekoupil někdo jiný a připravil nám „ráj na zemi“ (jak jsme to všichni tehdy denně viděli v televizi). Naše společenství má 274 bytů, které jsou z 90 % v osobním vlastnictví. Vzali jsme si úvěr 67 milionů korun a opravili to, co nejvíc bylo zapotřebí dát do pořádku – střechu, okna, fasádu, odpady. Město Most nám na pět let zablokovalo prodej bytů, aby je údajně nekoupili různí překupníci a nepronajímali byty právě cikánům a nepřizpůsobivým občanům. Nicméně prodej bytů začal právě u těch, kteří byli pouze družstevníci, a tak



se k nám začaly stěhovat různé pochybné existence. V současnosti není vchodu, kde by vlastníci nepronajímali těmto elementům byty. My splácíme vysoký úvěr, ale tyto sociální živly, kteří pobírají vysoký příspěvek na bydlení včetně dalších sociálních dávek, nám průběžně ničí zařízení, rozbíjejí zvonková tabla, ničí vchodové dveře, nedodržují pořádek ve společných prostorách a v neposlední řadě žijí hlučným způsobem života tak, že slušní lidé obtěžují a není proti tomu dovolání. Mezi sebou se navštěvují a přenášejí štenice ze vchodu do vchodu, tahají do bytů nábytek od popelnic, který je plný štenic, a nedodržují dispoziční pracovníků deratizační firmy, takže je třeba opakovaně provádět deratizaci. Slušní lidé jsou z této skutečnosti samozřejmě rozladěni a bohužel nám nikdo nepomůže. Situace je taková, že pořádní vlastníci byty prodávají a z domu odcházejí, stěhují se jinam a většinou byty prodávají cikánům, kteří jsou ochotni si byt koupit, a kolotoč se točí stále dokola. Bohužel takhle si nikdo z nás nepředstavoval, že se této situace dočkáme. Dluhů máme za 480 000 Kč a naše byty pomalu, ale jistě ztrácejí kupní hodnotu. Novelizace občanského zákoníku nám opravdu nepomohla, ale situaci naopak zhoršila. Co s touto situací bude SBD Krušnohor jako správce dělat, respektive co může dělat, bychom všichni rádi věděli.

(Dana Chytrá, předsedkyně SVJ 635)



*Situace v části mostecké třídy Budovatelů tvořící okraj problémové lokality.
Foto: Petr Prokeš*

Blíží se konec roku a s ním i odečty

- Jaká jsou práva a povinnosti při odečtech spotřeby vody a tepla?
- Sankce vyplývající konečným spotřebitelům, kteří neumožní vykonat odečet poměrových rozdělovačů tepla a vodoměrů

Subjekt, který rozúčtovává množství dodaného tepla, má vůči vlastníkům bytů jistá práva a povinnosti, dané legislativou. Na druhé straně, povinnosti ukládá legislativa i vlastníkům bytů, kteří musí zabezpečit bezproblémový přístup na úplné a spolehlivé provedení odečtů všech měřicích přístrojů.

Každoroční rozúčtování nákladů v objektu podléhá legislativním požadavkům. Platí však zásada, že jenom spolehlivý odečet spotřeby může zajistit, že náklady budou spravedlivě rozdělené a vlastníci bytů tak eliminují nechtěná překvapení v ročním zúčtování.

Povinnosti a práva konečných spotřebitelů a správcovských společností

Minimálně 15 dní před uskutečněním odečtů naměřených hodnot je povinností oznámit konečnému spotřebiteli termín odečtů spotřeby z měřicích přístrojů

„Odečty hodnot z měřičů tepla, poměrových rozdělovačů tepla a vodoměrů se realizují vždy za zúčtovací období, kterým je zpravidla jeden kalendářní rok (resp. i legislativa stanoví nejvýše 12 měsíců). Vlastníci bytů mají v určeném termínu povinnost zpřístupnit byt na provedení odečtů. V případě, že vlastník bytu neumožní v daném termínu odečet provést, je nutné požádat o náhradní termín odečítatele., údaj na elektronickém poměrovém rozdělovači tepla a měřiči tepla si přístroj uchovává v paměti během celého následujícího období,” uvedla Jarmila Trčková, vedoucí rozúčtovacího oddělení společnosti ista Česká republika s.r.o.



Víte, jaké údaje podpisujeme v odečtovém protokolu?

Odečtový protokol musí kromě jména vlastníka bytu a adresy obsahovat údaje z měřičů vody a tepla. Jedním z údajů je spotřeba teplé a studené vody a údaje o spotřebě tepla, proto by na něm neměli chybět tyto:

- datum odečtu
- konečný stav minulého období (u vodoměrů a měřičů tepla)
- údaj s označením výrobního čísla měřiče
- konečný stav k datu odečtu

„Doporučuji vlastníkům bytů, aby si všechny údaje na odečtovém protokolu zkontrolovali ještě před samotným podpisem. Důležité je, aby se všechny údaje shodovaly se skutečností. Aby si vlastníci bytů mohli uplatnit případnou reklamaci, je nutné, aby údaje na měřicích byly totožné s údaji na odečtovém protokolu,” říká Jarmila Trčková, vedoucí rozúčtovacího oddělení společnosti ista Česká republika s.r.o.

Když vlastník bytu neumožní provedení odečtu, správce budovy určí spotřebu na základě legislativy

Jsou-li v bytovém domě instalované poměrové rozdělovače tepla a konečný spotřebitel si je odmítl nainstalovat anebo neumožní jejich odečet, anebo je poškodil, hrozí mu sankce.

Pravidla rozúčtování množství tepla dodaného na přípravu teplé užitkové vody a rozúčtování množství dodaného tepla na vytápění upravuje Zákon č. 67/2013 Sb. v úplném znění (resp. Vyhláška č. 269/2015 Sb. jako prováděcí předpis k zákonu). V případě, že konečný uživatel neumožní provést odečet z poměrových rozdělovačů tepla, měřičů tepla, anebo teplých vodoměrů, nebo odečet ovlivní, spotřební složka se určí konečnému uživateli jako 3násobek průměrné hodnoty spotřební složky připadající na m² plochy.

Spolehlivé odečty měřičů bez vstupu do bytů

V případě, že bytové domy jsou vybavené moderní technologií, například digitální anebo rádiovou, průběžné sledování spotřeby energií v jednotlivých bytech je umožněno díky navazujícím online službám. Rádiová technologie nabízí maximální pohodlí a flexibilitu bez potřeby vstupu do bytů a přes rádiovou síť přenesené údaje do systému rozúčtování a na internetový portál.

Tabulka: Definice spotřební a základní složky

pojem	v naší legislativě
Základní (fixní) složka	30 až 50 %
Spotřební složka	50 až 70 %
Spodní hranice vyúčtování	– 20 % od průměrných nákladů
Horní hranice vyúčtování	+ 100 % od průměrných nákladů
Minimální počet odečtů ročně	Jedenkrát
Sankce za neumožnění instalace anebo odečtu přístrojů	3násobek průměru spotřební složky na m ² v objektu

Rozúčtování nákladů na základě spotřebované energie a podlahové plochy bytu

„Ideální poměr není možné stanovit pro všechny objekty stejně, jednotlivé objekty se od sebe liší. Jedná se například o polohu, velikost, stavební konstrukci, technické vybavení a podobně,“ uvedla Jarmila Trčková, vedoucí rozúčtovacího oddělení společnosti ista Česká republika s.r.o.

Poměr základní složky na metry čtvereční a spotřební složky v bytových domech, kde jsou nainstalovány měřiče na otopných tělesech, je doporučen v poměru 50 % na plochu bytu a 50 % podle údajů z poměrových rozdělovačů tepla. Majitelé bytů se však mohou domluvit i na jiném poměru.

„Povinná instalace poměrových rozdělovačů tepla anebo měřičů tepla byla do 1. 1. 2015.“ dodala na závěr Jarmila Trčková.

ista

Váš partner pro energetický management budov

- ista24.cz – online portálové služby, monitoring spotřeb, analýzy z pohodlí domova
- Nový rádiový systém **symphonic® 3 AMM** – odečty bez nutnosti vstupu do bytů a narušování soukromí uživatelů bytových jednotek
- Spolehlivé bytové vodoměry vysoké kvality pro teplou a studenou vodu
- Komplexní systém poměrového měření spotřeby tepla v bytovém i nebytovém sektoru
- Rozúčtování spotřeby tepla a vody na jednotlivé uživatele bytů a nebytových prostor



*Pohodové Vánoce
a úspěšný rok 2017
všem svým současným
i budoucím zákazníkům
přeje*

www.ista.cz

ista Česká republika s.r.o. • Jeremiášova 947 • 155 00 Praha 5
Tel. 296 337 511 • ista@ista.cz

Jak zvýšit kvalitu bydlení aneb je život v bytovém domě bezpečný?



V poslední době velmi často slyšíme o různých katastrofách, které se odehrávají v bytových domech. Příčiny těchto událostí jsou různé a lze je rozdělit na dvě oblasti:

1. technologie vybavení domu je již značně zastaralá a nesplňuje podmínky pro provoz
2. chování samotných obyvatel

Bydlení v bytovém domě se zásadně liší od bydlení v rodinném domku. Majitel rodinného domu si musí sám zabezpečovat dodávku energií a starat se o svou bezpečnost, avšak je schopen si regulovat spotřebu a instalovat různou úroveň zabezpečovacích systémů. Ve výsledku platí za teplo, které skutečně spotřeboval a za vodu, která protekla jeho vodoměrem. Bezpečnost jeho bydlení odpovídá tomu, kolik do ní investoval.

V bytovém domě je společný vodoměr na patě domu a desítky a někdy i stovky kohoutků, kterými se voda dostává ke konečným spotřebitelům v bytech. Podobně je tomu i u tepla, kdy teplo je dodáváno z jednoho zdroje a je měřeno na vstupu do domu. Z uvedeného srovnání s rodinným domem je patrné, že s energiemi a vodou v případě bytového domu hospodaří všichni uživatelé bytů. Náklady na teplo a vodu, kterou dům (SVJ) a potažmo my jako majitelé bytů zaplatíme, závisí na chování a přístupu každého jednotlivce. Chování sousedů nás tedy jednoznačně ovlivňuje, a to nejen finančně. Chování sousedů může přinést všelijaké problémy a zároveň i nebezpečí související s použitými technologiemi a technickým vybavením.

Při spotřebě tepla a vody je nezbytné se zajímat o způsob měření. Opravdu není jedno, zda osazená měřidla jsou ta nejhorší z pohledu přesnosti a zda jsou funkční. Společným jmenovatelem dodavatelů různých technologií je skutečnost, že nevíme, zda měřidla či spíše indikátory fungují. Odečty se obvykle provádějí jednou ročně, což bohužel vede k situaci, kdy v důsledku nefunkčnosti indikátorů v některých bytech se spotřeba „nějakým způsobem“ rozpočítá na ostatní. Nefunkční měřidla se následně vymění a jedeme další rok až do okamžiku dalšího odečtu. U radiových indikátorů je to podobné, tam navíc není ani fyzická kontrola indikátoru, takže nefunkční měřidlo může být klidně v provozu i pět let.

Dalším problémem mohou být havárie – unikající voda, unikající plyn a s tím spojená možnost výbuchu nebo vzniku požáru. To jsou věci velmi zásadní a mohou způsobit nejen podstatné zničení budovy, ale také ohrožení na životě.

Prakticky ve všech uvedených případech může pomoci technologie, která podstatným způsobem zvyšuje bezpečnost našeho bydlení, chrání naše životy, ale také peněženku. Systém, který by úspěšně řešil všechny zmíněné

aspekty není vůbec jednoduché najít a je otázkou, zda vůbec existuje. Můžete si opatřit systémy pro dálkové odečty měřidel vody a tepla. Na trhu existuje několik on-line nebo pseudo on-line systémů, které dokáží zpracovávat data v denních nebo týdenních intervalech. Existují poměrně kvalitní zabezpečovací systémy, které vám zajistí nebo zvýší požární bezpečnost včetně signalizace úniků plynu. S vodou je to trochu horší – většina systémů s ní nepočítá, přestože se jedná o živél, který nenávratně zničí majetek.

Vysoká koncentrace bytů a technologií v bytovém domě si jednoznačně říká o komplexní řešení. Častou překážkou



bývá zejména nesourodost technologií pro měření energií a vody a technologiemi pro zabezpečovací systémy. Problém je v samotných čidlech a měřidlech, kde jsou použity různé komunikační protokoly, a to jak pro radiovou, tak drátovou komunikaci. Tato zdánlivá maličkost brání vytváření aplikací, které by integrovaly jednotlivé funkce a vlastnosti, které jsou pro provoz bytového domu nezbytné. Budoucnost provozu bytových domů však spočívá právě v integraci uvedených systémů do jedné aplikace a pod jednoho provozovatele, který zajistí bytovým domům komplexní servis. Společenská poptávka dnes již existuje.

Řada výrobců začíná používat pro svoje indikátory a měřidla společný komunikační protokol Wireless MBUS, který se v Evropě stává normou a má dalekosáhlý význam pro bytové domy. Umožní jim zbavit se závislosti na původních dodavatelích a učinit tak první krok k možnosti automatizovaně zpracovávat data pro rozúčtování, případně

i zpracovávat tato data v režimu ON-LINE. Dům je možné vybavit prvky pro sběr dat na jednotlivých patrech, připojit tyto prvky do internetu a vybrat si správnou aplikaci, která zajistí jejich zpracování. Do takto vytvořeného systému lze přidávat postupně další technologie, které mohou zajišťovat tolik potřebnou bezpečnost – jedná se hlavně o požární čidla, indikátory úniku plynu nebo vody, případně dveřní kontakty. Ovšem vše za podmínky dodržení universálního komunikačního protokolu Wireless MBUS.

Na trhu jsou již nabízeny systémy pro monitoring a obsluhu bytových domů, které jsou koncepčně konstruovány pro on-line komunikaci. Koncepce tohoto systému je postavena na radiové komunikační technologii, která umožňuje sběr dat z jednotlivých prvků systému a technologických zařízení, která jsou součástí domu.

Pozn.: Radiová technologie je zvláště výhodná pro stávající domy, kde by instalace systému „po drátech“ znamenala poměrně velké investiční náklady do kabeláže. Zde je nutné zdůraznit, že z pohledu instalace lze systém kombinovat a využít jak radiová, tak liniová vedení.

Mezi základní patří zdroj tepla, případně solární ohřev vody, výtah a další technická zařízení domu. Radiové komponenty, které odečítají měřidla on-line, jsou provozovány ve frekvenčním pásmu 868 MHz, což je pásmo vyhrazené speciálně pro provoz a komunikaci technologií v oblasti technického vybavení budov. Radiové prvky mají výkon maximálně 25mW, což je o 70 % méně než běžný mobilní telefon, takže absolutně nenarušují elektromagnetické pozadí domu a domácností. Pro funkčnost celého systému je nezbytný internet. Přípojka do internetu nemusí mít velkou kapacitu, vyžadována je spíše spolehlivost připojení, protože tento faktor má rozhodující vliv na kvalitu poskytovaných služeb.

Klíčová pro on-line monitoring je aplikace, která běží na centrálních serverech. Centrální architektura zpracování dat je klíčová pro efektivní fungování dalších částí systému, protože nám vytvoří jedinečné podmínky:

- Bezpečný provoz serveru 24 h denně a 365 dní v roce
- Zálohování dat
- Monitoring funkčnosti měřicí soustavy, měřidel a všech technologických prvků
- Chráněný přístup z internetu, z jakéhokoliv místa a v libovolném čase
- Nezávislost na místních podmínkách (personální, technické)

Použití centrálního zpracování dat z bytového domu může přinést další výhody, které zvyšují komfort bydlení. Dnes je např. běžná obsluha bankovního účtu z mobilního telefonu, máme skvělý přehled o tom, kolik provoláme, tak proč bychom nemohli mít

Česká společnost SOFTLINK, s.r.o.,

realizuje vlastní vývoj radiových a komunikačních technologií od roku 1993. V posledních 5 letech se orientuje na vývoj radiových modulů pro dálkové odečty měřidel vody, plynu, elektřiny a tepla. SOFT-LINK vyvíjí softwarové aplikace, které poskytují uživatelům automatické zpracování a vyhodnocování dat, on-line odečítaných, z různých měřidel energií a vody. Naše technologie využívají zákazníci z řad SVJ bytových družstev, administrativní budovy ve státní správě a samosprávě, správcí obchodních center a logistických parků. Všechny námi vyvíjené systémy pracují na principu on-line komunikace v reálném čase.



v mobilní aplikaci i informace o bydlení? Ty zatím většinou chybí. Náklady na bydlení se stále zvyšují a byt bývá často tím největším majetkem, který máme.

Bezpečnost bydlení nám zvýší možnost přijímat informace o vzniku mimořádných událostí v našem domě, které se netýkají pouze našeho bytu, ale celého domu. Určitě je důležité dozvědět se včas o úniku vody v bytě souseda. Životně důležité jsou alarmy z požárních čidel nebo signalizace úniku plynu. Je dobré vědět, zda narůstají ztráty vody, nebo že existují byty s nulovou spotřebou vody. Velmi zajímavá je informace o teplotních poměrech v bytech, protože lze udělat s odborníky fundované zásahy do nastavení regulace topné soustavy.

Napsal: Ing. Jaromír Charvát

ON-LINE MONITORING

ÚČINNÝ NÁSTROJ PRO
SPRAVEDLIVÉ ROZÚČTOVÁNÍ
NÁKLADŮ NA BYDLENÍ

1. Průběžná kontrola nákladů na bydlení

- měření spotřeby vody, tepla a teplé vody v bytech, měření společné spotřeby, rozpočítání nákladů
- výpočet a zobrazování měsíčních nákladů bytu na webu nebo v mobilní aplikaci

2. Monitorování funkcí bytu a domu

- monitorování vstupu, detekce požáru, detekce nadspotřeby
- hlídání provozních parametrů kotelny, výměníku
- okamžité informace o havarijních stavech

www.softlink.cz

3. Pomoc správci domu při zajištění dodávek vody, plynu, tepla a elektřiny pro dům

- měření spotřeby na patních měřidelech domu
- plánování spotřeby, průběžné sledování nákladů, kontrola fakturace dodavatelů
- optimalizace tarifů a zálohových plateb

Provozování lokální výtopny s tepelnými čerpadly AC Heating přináší další výhody



Josefy Faimonové 2239/19, Brno

V předchozích číslech jsme popsali, vysvětlili a doložili mnoho výhod, které přináší provozování lokální (vlastní) výtopny s tepelnými čerpadly v bytovém domě. Hlavní výhodou je především nezávislost na dodavateli tepla, podřizování se jeho podmínkám dodávek a velmi nízká cena vyrobeného tepla.

Další, nezanedbatelné úspory v bytovém domě může přinést opatření, které je spojené právě s provozováním tepelného čerpadla v objektu. Toto opatření spočívá ve sloučení odběrných míst jednotlivých bytových jednotek do jednoho centrálního, které je pak využito jak pro napájení tepelného čerpadla, tak i pro jednotlivé byty. Uživatelé, majitelé bytů pak využívají zvýhodněnou, dvoutarifní sazbu elektřiny pro domácnosti, mají k dispozici tzv. „noční proud“ po dobu dvaceti hodin denně.

Slučování odběrných míst – revoluce pro majitele bytů, SVJ? – úspora za elektřinu v bytech až 50 %

V současnosti každý majitel bytu v bytovém domě vlastní svůj elektroměr a platí za odběr elektřiny v přiřazené sazbě (nejčastěji v D01, D02 – jednosložková, pouze vysoký tarif). S touto formou odběru jsou svázány i další poplatky, které hradí.

NOVINKOU pro všechny členy SVJ, kde je a bude instalováno tepelné čerpadlo, je možnost sloučení jednotlivých odběrných míst (sloučení elektroměrů) do jednoho centrálního, které bude umístěn na patě bytového domu. Z tohoto centrálního odběrného místa bude každý byt připojen přes podružný elektroměr. I nadále bude mít každý byt, resp. jeho majitel, přehled o spotřebované elektrické energii. Pro lepší pochopení lze tento princip přirovnat k odběru teplé vody. Rozúčtovací firma provede odečet a poměrově rozdělí vstupní náklady od dodavatele na jednotlivé byty v domě.

Co je potřeba udělat?

V první fázi je nutné provést zátěžové měření. Zátěžové měření slouží ke zjištění náročnosti odběru elektřiny celým domem. Cílem je zjistit, zda neplatíte zbytečně za hlavní jistič. Samotné měření probíhá na hlavním jističi, při zapnutí všech významných elektrospotřebičů v domě. Měření se provádí speciálním měřicím přístrojem. Nutné je také vyhodnotit vyúčtování spotřebované elektrické energie každým jednotlivým bytem (odběrným místem). Poté se stanoví proudová rezerva, kterou je možné využít pro lokální výtopnu s tepelnými čerpadly. Optimalizuje se tím velikost hlavního jističe a s tím spojené poplatky. Ve většině případů bývá v domě velká rezerva a hlavní jistič není nutné příliš navyšovat s ohledem na požadavek na napájení tepelných čerpadel. Fyzicky je pak nutná úprava rozváděče, revizní zpráva a podaná žádost o změnu sazby distributorovi elek-

trické energie. Samozřejmě všemu musí předcházet schválení záměru v souladu se stanovami SVJ.

Sloučení odběrných míst má dvě varianty řešení Bez dálkového odečtu

- nižší pořizovací náklady
- rychlejší návratnost investice
- každý měsíc musí dojít k fyzickému (ručnímu) zapsání stavů podružných elektroměrů a následně k vyúčtování

S dálkovým odečtem

- vyšší pořizovací náklady
- delší návratnost investice
- stavy podružných elektroměrů jsou zaznamenávány automaticky
- systémová připravenost pro zaznamenávání spotřeb TUV, plynu, tepla v bytech
- vyšší komfort při rozúčtování, on-line zjištění stavu měřidel

V roce 2016 jsme v Brně provedli dvě instalace lokální vytopy s tepelnými čerpadly AC Heating, kde byly zároveň instalovány podružné elektroměry. Předpokládaná úspora v nákladech na topení a ohřev užitkové vody je cca 65 %. K tomu ještě úspora jednotlivých domácností v nákladech na elektřinu může být až 50 %. A to už stojí za zamyšlení!

Máte-li zájem, přijďte se podívat. Kromě individuální prohlídky pro Vás bezplatně zpracujeme předběžné řešení pro Váš dům, včetně vyčíslení předpokládaných úspor.

Za tým AC-Heating

Ing. Michal Fiala, Ing. Jiří Honzík a Petr Špetlík



TEPELNÁ ČERPADLA

- český výrobce
- vlastní regulační systém xCC
- certifikovaná technologie ve zkušebně EHPA
- certifikace MCS pro anglický trh
- registrace v německém systému BAFA
- udělena značka kvality Q Label
- energetická třída účinnosti A+++ / A++
- záruka 7 let
- ověřeno provozem v rodinných i bytových domech
- realizace lokálních vytopen v bytových domech „na klíč“
- zajištění projektové dokumentace
- vyřízení stavebního povolení
- bezplatné odborné konzultace
- bezplatné ekonomické posouzení investice a provozu
- dlouholeté zkušenosti s provozem v bytových domech
- prokazatelné úspory
- reference
- automatická diagnostika
- nepřetržitý dispečink
- vysoká účinnost = nízké provozní náklady

KUFI INT, s.r.o.

Letkov 177

326 00 Plzeň - Letkov

www.ac-heating.cz

info@ac-heating.cz

+420 775 640 374

+420 373 749 032



MŘÍŽE PROTI ZLODĚJŮM – PŘEKÁŽKA PRO HASIČE



Pokud nemáte potřebné záležitosti v pořádku, urychleně tento stav napravte. Poslední listopadový den by mohlo být už pozdě. Může totiž znamenat utrum pro mříže, které jste si před časem nákladně koupili, ale v domě být bez povolení nesmějí. Hrozí, že finance vynaložíte znovu – tentokrát za likvidaci mříží. Tyto práce nebývají nejlevnější. Budou to zbytečně vyhozené peníze. Konkrétně instalaci mříží bez stavebního povolení řešili v Mostě. Jejich zkušenost se týká všech mříží, respektive domů a bytů jimi opatřenými v rámci naší republiky. Tady jsou podrobnosti:

OCHRANA

Nikdo nepochybuje o tom, že jste si mříže koupili ne pro zábavu a dráždění nervů osob z kontrolních orgánů, ale proto, aby byl ochráněn váš majetek a byt a také abyste zabezpečili sami sebe před agresivními jedinci. Bezpečnost občanů a ochrana jejich majetku je dnes na prvním místě! V našem okrese s nebývale rychle rostoucím počtem cikánů a nepřizpůsobivých je to doslova životní nutnost.

PŘEDPISY

„Na druhou stranu je ale třeba respektovat předpisy. Není žádným tajemstvím, že mnoho mříží bylo instalováno ve vchodech, na chodbách, v patrech, ve sklepích i v jiných částech domů načerno,“ upozornil požárně-bezpečnostní technik ze správy družstev Pavel Krajovský a dodal: „V takových případech musejí mříže zmizet, nebo jejich existence být uvedena do právního stavu – proto by bylo vhod-



né zavítat na technický úsek správy družstva a poradit se o dalším postupu.“ Pavel Krajovský v této souvislosti připomněl také to, že podle § 5 odstavce 1 písmene b) zákona č. 133/1985 Sb. (o požární ochraně, ve znění pozdějších změn) jsou právnické osoby – tedy i společenství vlastníků jednotek – povinny vytvářet podmínky pro hašení požárů a záchranné práce, jež jsou podrobněji specifikovány v § 11 vyhlášky č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru). Zde je v odstavci 3, písmenu b) uvedeno, že k provedení evakuace osob, zvířat a materiálu a k provedení záchranných prací musí být trvale volně průchodné komunikační prostory, jako jsou například chodby, schodiště a podobně, které jsou součástí únikových cest, tak aby nebyla ohrožena evakuace nebo záchranné práce.

PŘINESTE POVOLENÍ

Jestliže jste si při instalaci mříží stavební povolení vyřídili, nemáte ještě vyhráno. „V rámci velké kontroly, kterou právě připravujeme, je nutné zajít k nám na technický úsek a existenci stavebního povolení doložit. Jestliže se to do 30. listopadu tohoto roku nestane, pak budeme považovat takové stavební povolení – pokud existuje – za neplatné,“ důrazně upozornil Pavel Krajovský.

VELKÉ POKUTY

Prísnost je namístě. Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje začal totiž dělat ve všech bytových domech – tedy i v těch, které patří pod správu Krušnohory – rozsáhlé kontroly. „Při zjištění nedostatků hasiči vyměřují velké pokuty. Je proto v zájmu všech bydlících mít všechno v pořádku, tím si také ušetří peníze za nevyměření pokut,“ vysvětlil Pavel Krajovský. O aktuálnosti jeho slov jsme se přesvědčili. Hasiči zavítali na kontrolu do bloku 613 na mosteckém Výsluní – a to, co viděli na místě, je zrovna nenadchlo. Zjištěné nedostatky „ocenili“ docela tučnými sumami. Pokud máte nějaké pochybnosti, obraťte se neprodleně na zodpovědnou osobu coby požárně – bezpečnostního technika družstva.

PŘEKÁŽKA

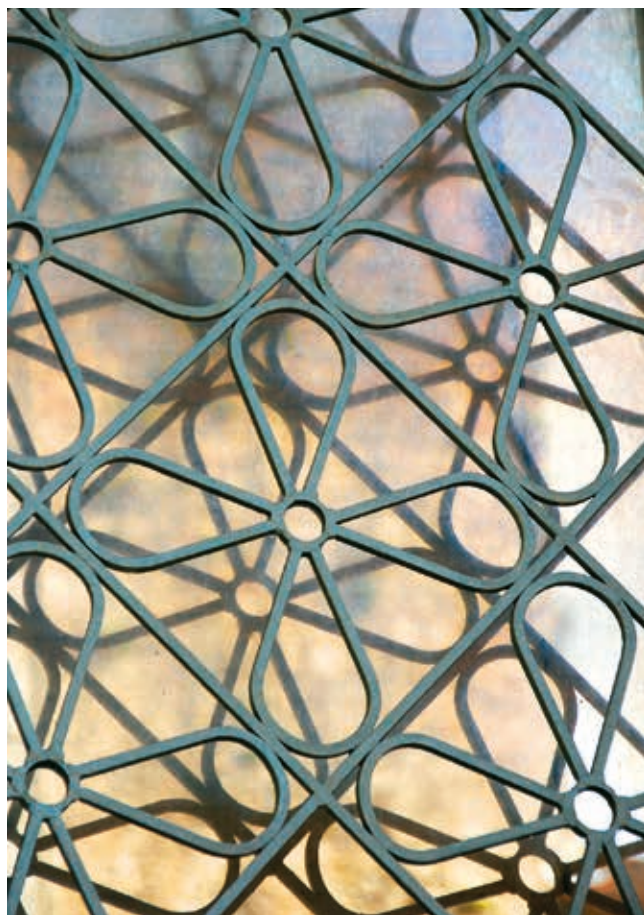
Možná vás v mysli napadne otázka, proč se zrovna hasiči o mříže tak intenzivně zajímají. „Je to přece naprosto jas-

né,“ podivil se Pavel Krajovský a dodal: „Jejich povinností je posuzovat vhodnost únikových cest v domě pro případ vzniku požáru. Mříže instalované na nevhodném místě se mohou při evakuaci bydlících stát nepřekonatelnou překážkou, jež může stát lidské životy. Takovému nebezpečí musí být zabráněno!“

STANOVISKO

Obecně řečeno hasiči mříže vidí neradi. Nasvědčuje tomu i jejich striktně formulované oficiální stanovisko, které v písemné podobě obdrželo letos v únoru vedení Stavebního bytového družstva Krušnohor na základě svého dotazu, jak postupovat při posuzování jednotlivých případů zahrnutých do problematiky osazování mříží v bytových domech. „Osazení mříží před dveře bytové jednotky je stavební úpravou, jejíž provedení může negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby – a to hlavně z důvodu omezení volných únikových cest z bytových jednotek. Hasičský záchranný sbor se v tomto případě domnívá, že nelze tuto stavební úpravu provést dle ustanovení § 103 odstavce 1 písmene d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,“ odpověděla Eva Benáková, ředitelka Územního odboru Most Hasičského záchranného sboru Ústeckého kraje. Zdůraznila dále, že „v projektové dokumentaci příslušného stavebního řízení, resp. požárně bezpečnostním řešení stavby, spravované autorizovaným inženýrem, případně technikem pro požární bezpečnost staveb, je nutno zhodnotit vliv stavebního záměru na stávající provedení únikových cest a možnost evakuace, které nesmí být stavebním záměrem zhoršeny.“

Text: Petr PROKEŠ



Pohled Asociace rozúčtovatelů ARTAV na novou vyhlášku na rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu



Nejen v tomto periodiku, kde bylo již publikováno několik příspěvků k nové vyhlášce MMR č.269/2015 Sb., ale i v denním tisku a na internetu, se bylo možno setkat s řadou pohledů a názorů na tento nový právní předpis. Popravdě řečeno, s výjimkou tohoto časopisu, se jednalo spíše o články mající k odbornému názoru značně daleko a nesly se spíše v populisticko-bulvárním duchu, kdy již název článku typu „Šetřilci si připlatí“, dal předpokládat i „obsahovou bohatost“ celého textu. Zajímavé na tom ale je, že i když se tato norma přímo dotýká prakticky jedné třetiny obyvatelstva této země, nemá tvůrce vyhlášky potřebu tento nový pohled na rozúčtování dvou nejzásadnějších životních nákladů nijak komentovat, či přijít s jakoukoliv pozitivní osvětou, které je nepochybně s ohledem na závažnost parametrických a procedurálních změn zapotřebí. Neznáme samozřejmě dopodrobna strukturu agendy MMR, ale jednoznačně jsme přesvědčeni, že tvůrce vyhlášky neučinil nic pro její snadnou implementaci do pravidelných rozúčtovacích kampaní a ani pro její pochopení širokou masou občanů žijících v bytových domech s ústředním vytápěním a společně poskytovanou teplou vodou.

ARTAV podnikl v nedávné i velmi blízké minulosti celou řadu kroků, kdy nabízel pracovníkům MMR úzkou a především profesionální a odbornou spolupráci a také se zajímal o přesné vysvětlení, resp. výklad některých pasáží a ustanovení, a to jak v zákoně č.67/2013 Sb. (novelizovaného zákonem č.104/2015 Sb. – dále jen zákon o službách), tak ve vyhlášce č.269/2015 Sb. Nutno dodat, že Metodický pokyn společný k oběma normám je naprosto nedostatečný a je nehomogenním kompilátem nepříliš podstatných informací. Přišlo nám totiž jako nepatřičné, že praktické nastavení rozúčtovací procedury proběhlo bez náležitého předchozího testování na souborech terénních dat, které kromě našich členů sotvakdo jiný může poskytnout v potřebném rozsahu. Proto i velmi negativně vnímáme skutečnost, že tentokrát byla nová vyhláška do poslední chvíle držena pod pokličkou a ARTAV neměl možnost participovat na odborném připomínkovém řízení předcházejícím samotnému vydání normy.

ARTAV pořádá každoročně odborný seminář, který je vždy orientován na aktuální témata rozúčtovatelské praxe. Letos tedy nemohlo být pochyb, čemu se bude přeplněný sál SČMBD věnovat. Seminář získal osobní záštitu samotné paní ministryně Šlechtové, což jsme vnímali jako potřebný čerstvý vítr do napjaté atmosféry. Na seminář byl ředitelem Odboru politiky bydlení delegován pan Ing. Miroslav Moravec, který při vši dobré vůli a osobní statečnosti nemohl dát uspokojivá a kompetentní stanoviska k výhradám formulo-

vaným ARTAVem a ani odpovědi na početné dotazy z auditoria. Nenaplněná očekávání se tedy stala hlavním motivem i neformulovaným závěrem tradičního shromáždění rozúčtovatelů, správců i vlastníků. Závažné na celé věci je to, že prakticky již za několik týdnů začnou členové ARTAV pro své klienty, kteří spravují či vlastní bezmála milion bytů v celé ČR, zpracovávat rozúčtování, jehož pravidla nejsou ani zkušeným profesionálům dostatečně srozumitelná, a o nichž víme, že mohou vést jak k neřešitelným situacím, tak i k nesprávným výsledkům.

Ponechme tedy stranou vyčerpávající výčet výhrad a zaměřme se pouze na čtyři nejdůležitější konsekvence plynoucí z věcných nepřesností či nejednoznačností možného výkladu.

1. Nesrozumitelnost korekčních mezí

Vyhláška říká, že průměrný náklad na m² započitatelné podlahové plochy u příjemce služeb nesmí překročit meze stanovené rozpětím 80–200 % průměrného nákladu na m² téhož v celé zúčtovací jednotce. Otázka zní, jsou-li tyto meze naprosto neměnné, anebo si můžeme říci, že jejich „podkročení“ je možné. V praxi by to totiž znamenalo možnost volby posunu mezí v předepsaném intervalu. Oč se jedná? Často jsme se v terénu setkávali s dotazy, zda zejména horní hranici +100 % by nebylo možno snížit. Jistě by to mohlo být v řadě praktických objektů smysluplné, i když v tomto případě platí dvojnásob pravidlo, že jakékoliv parametrické změny by se měly aplikovat až po odborném posouzení celé zúčtovací jednotky a zhodnocení časové řady historických náměrů. Na druhé straně, jakkoliv může (a také často je) spodní hranice –20 % být vnímána z řady důvodů pozitivně, je třeba vzít v potaz i problematiku nebytových prostor s výpočtovou teplotou nižší než 17 °C a také pragmatický pohled, že obecně by korekční meze měly být stanoveny (nebo lépe doporučeny) na základě předchozí hluboké analýzy provedené v rámci nezávislé odborné studie.

2. Rozpor „trojnásobku“

V oblasti penalizace (slovy zákona „navýšení“) pro ty příjemce služeb, kteří se nepodřídí obecně požadavkům na provádění poměrového měření tepla a vody, nehovoří bohužel zákon o službách a prováděcí vyhláška stejnou řečí. Zatímco zákon vyjmenovává celou škálu pochybení, za něž může být „neposlušný“ příjemce služeb penalizován, vyhláška už hovoří pouze o prohřešku neumožnění odečtu. Proč, když zákon je vyhlášce jednoznačně nadřazen a tato by neměla nikterak zákonné požadavky krátit, ba spíše naopak – měla

by je rozvíjet. Podobná kuriozita je v samotné výši navýšení. Zákon hovoří zcela jasně a srozumitelně o trojnásobku. Nikde nepřipouští možnost, že by se tato pokuta měla v některých případech redukovat či krátit. Vyhláška pro potřebu výpočtu konkrétního navýšení předepisuje použití vzorce, který má kořeny již v minulé vyhlášce č.372/2001 Sb. – ale ve vyhlášce nové došlo k jeho úpravě, která zásadním způsobem ovlivňuje finální hodnotu navýšení, a to nepřímo úměrně podílu (započitatelné) podlahové plochy bytu (bytů) hříšníka (hříšníků). Čím vyšší je podíl podlahové plochy provinivších se příjemců služeb, tím menší bude výsledná hodnota navýšení – v krajním případě: budou-li v domě „zlobit“ všichni, výsledné navýšení bude nulové (násobek bude mít hodnotu 1). Ale i ve zcela běžném případě, že problémový byt bude v zúčtovací jednotce pouze jeden, nelze matematicky za žádných okolností podle vyhlášky dosáhnout zákonem vyžadovaného trojnásobku – a to vnímáme jako zásadní problém, protože výsledné rozúčtování bude vždy ve smyslu jedné ze dvou jmenovaných norem vadné.

3. Možnost zvýšení podílu spotřební složky na 70 %

Ve vyhlášce 269/2015 Sb. byla rozšířena možnost volby podílu spotřební složky nákladů až na 70%. Když uvážíme, že každý byt musí uhradit minimálně 80% průměrných nákladů na 1m², je zvyšování spotřební složky zcela protismyslné pro domy, ve kterých se náklady na vytápění rozpočítávají podle bytových měřičů tepla, nebo podle náměrů indikátorů vytápění na otopných tělesech. Jiná situace však je u rozúčtování podle měřených vnitřních teplot v bytech.

U rozúčtování na základě denostupňové metody, tj. podle registrace vnitřních a vnějších teplot, dostaneme vždy velmi malé rozdíly v účtech pro jednotlivé byty, protože díky prostupům mezi byty se vnitřní teploty nebudou nikdy lišit o víc, než o 3K (odpovídá třem stupňům Celsia). V praxi jsou největší rozdíly nákladů při rozúčtování podle denostupňů asi 10–12 %, bez ohledu na to, kolik který byt odebral tepla z otopné soustavy, případně kolik tepla vyvětral pootevřeným oknem. Navíc v účtu za vytápění podruhé zaplatí spotřebovanou elektřinu, nebo plyn, jejichž spotřeba přispěla ke zvýšení teploty vzduchu v bytě. Vyšší podíl základní složky však tyto poměrně malé rozdíly ve spotřební složce nákladů ještě snižuje, proto je pro denostupňové systémy snížení podílu základní složky výhodné a vítané. Rozšíření základní složky až na 70% bylo tedy evidentně myšleno pro denostupňovou metodu.

Tato okolnost však měla být ve vyhlášce jasně uvedena s tím, že pro rozúčtování podle registrované spotřeby tepla je za současné situace u většiny domů optimální rozdělení 50:50. Bez jakéhokoli vysvětlení či omezení povede uvedené rozšíření volby podílu většinu vlastníků domů k tomu, že bez odborného posouzení budou využívat maximální podíl spotřební složky. To se projeví větším počtem bytů, které se při prvním rozúčtování dostanou výši celkových nákladů za vytápění mimo stanovené tolerance a dalšími problémy při rozúčtování.

4. Rigidně popsaná korekční procedura

Představa tvůrce vyhlášky, že přesně popsaná korekční procedura zvýší srozumitelnost a transparentnost rozúčtování byla snad dobře myšlena, ale zcela se minula účinkem.

Způsob provádění korekce tak, jak je upraven zákonem o službách a prováděcí vyhláškou povede ke ztrátě důvěryhodnosti v celé rozúčtování nákladů na teplo pro vytápění. Proč volíme tak ostrá slova, bude čtenáři zřejmé z následujících řádků.

Rozdělme problematiku vad této procedury do dvou oblastí. První budiž rozkolísanost jednotkového nákladu v základní složce a druhou možnost, že v případě převahy převisu nad horní mez nad převisem pod dolní mez, dostaneme se do nesmyslných a nepochopitelných závěrů výpočtu. Tak to tedy vezmeme popořádku. Procedura ukládá na samém počátku rozdělit celkový náklad na základní a spotřební složku – tak to bylo i v minulosti a není třeba se nad tím nikterak pozastavovat. Poté, se provede rozúčtování a otestují se převisy nad jednotlivými okraji předepsaného intervalu. Jsou-li takové, potom se podlimitním automaticky přičke jednotkový náklad ve výši 80 % a nadlimitním pak jednotkový náklad ve výši 200 % průměru v zúčtovací jednotce. Tyto dva přičtené náklady se nadále považují za fixní a separují se od původního celkového nákladu. Mezi příjemce služeb, kteří byli svými jednotkovými náklady uvnitř předepsaného intervalu, se v dalším kroku rozděluje ponížený celkový náklad. A začíná se znovu od začátku – tedy rozdělením tohoto (poníženého) nákladu na základní a spotřební složku, a tak stále dokola, dokud není ve všech případech splněna podmínka korekčních mezí.

S každým dalším cyklem (iterací), jak byl popsán, dochází k tomu, že se jednotkový náklad na m² v základní mění. Konkrétní velikost této změny záleží na konkrétním objektu a počtu nutných iterací. A praktický dopad na příjemce služeb? Opravdu kuriózní! Stejně byty (byty se stejnou započitatelnou podlahovou plochou) v jednom domě budou platit jiný náklad v základní složce, o které tvrdíme, že se odvíjí pouze od velikosti bytu. Podpoří takový výsledek rozúčtování důvěru v celý systém? Podívejme se ještě „v rychlosti na druhou neblahou konsekvenci rigidně předepsané korekční procedury. Už víme, jak se má zacházet s podlimitními a nadlimitními příjemci služeb.

Z praxe víme, že podlimitních může být více a vzhledem k různé „váze“ podlimitnosti a nadlimitnosti se může stát, že „natvrdo“ korigování podlimitní příjemci služeb alokují (díky striktnímu přičtení 80%) tak velkou část celkového nákladu, že pro další rozdělování mezi příjemce služeb, kteří se pohybovali ve stanovených mezích, bude náklad příliš malý. V praxi to bude znamenat to, že ti s vysokou spotřebou zaplatí nejvíce (to je jistě v pořádku), ti s nejmenší spotřebou méně, a ti s nějakou střední spotřebou ještě méně, než ti přecházející, protože prostě na ně již „nezbyde náklad“.

Co Vy na to? Přispívají takové výsledky k důvěryhodnosti rozúčtování nákladů na základě spotřeby? Přispívají takové výsledky k důvěryhodnosti profesionálních rozúčtovatelů a správců? Přispívají takové výsledky k důvěryhodnosti práce resortního ministerstva, které má tuto problematiku v gesci? Přispívá k důvěryhodnosti MMR, že trvale odmítá se těmito problémy zabývat a řešit je? Odpovědět si může každý sám. ARTAV si jistě nemyslí, že vady vyhlášky může trvale řešit např. úprava Metodického pokynu (který je nezávazným dokumentem), či jiná oficiální či neoficiální forma výkladu podaná úředníky ministerstva. Ale do začátku by to jistě pomohlo.

Ing. Jiří Zerzaň, předseda Rady ARTAV

Mohu mít skútr v kočárkárně?

☛ Mohu si uschovávat do kočárkárny domu skútr? Jezdím na něm do zaměstnání a po nákupech. Skútr si do kočárkárny dávám denně, některým bydlícím se to nelíbí, ale výbor SVJ mi nic neřekl.

Š. M., Litvínov

Stavby je možné užívat pouze k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu (dále též jen „kolaudační rozhodnutí“), a to v souladu s ustanovením § 126 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Obecně platí, že pro garážování vozidel slouží garáže, případně garážová stání, která mohou být rovněž umístěna uvnitř domu. Pokud jde o jiný prostor určený pro garážování skútrů, není vyloučeno, aby takový prostor v domě byl, ale musí to být prostor k takovému účelu zkolaudovaný a splňující podmínky určené v normě upravující požární bezpečnost staveb. Problémem ani tak není samo uskladnění skútru jako bezpečnostní riziko, jež představuje palivo v nádrži skútru. Vždy je tedy třeba řešit případ od případu a vycházet z toho, zda konkrétní dům má prostor stavebně uzpůsobený a určený k tomu, aby tam byly garážovány motocykly. V některých případech takovým prostorem může být i v dotazu uváděná kočárkárna. Skutečnost, že tazatel skútr v kočárkárně garážuje a vedení společenství vlastníků jednotek proti tomu nic nemítá, může signalizovat, že kočárkárna v daném domě je k tomuto účelu určená a splňuje podmínky stanovené příslušnými normami. Avšak v případě, že chcete mít jistotu, doporučuji ověřit skutečný stav v projektové dokumentaci domu a kolaudačním rozhodnutí stavby.

Mgr. Věra VALNÁ
advokátka

Není výbor jako výbor

☛ Všimla jsem si, že v materiálech bytového družstva i jinde jsou užívány pojmy „domovní výbor“ a „výbor SVJ“. Jaký je mezi nimi rozdíl? Myslela jsem si, že podle stanov SVJ existuje pouze „výbor“.

L. M., Meziboří

Z právní úpravy obsažené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vyplývá, že nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění vlastníků, statutárním orgánem pak je výbor společenství vlastníků, případně předseda společenství vlastníků, pokud tak určí stanovy. Společenství vlastníků však může zřízovat i další orgány. Takovým orgánem pak může být například i domovní výbor, případně domovník. Takto zřízeným orgánům nelze založit působnost, kterou má nejvyšší a statutární orgán, jinak je rozsah jejich kompetencí zcela na úpravě provedené stanovami.

Domovní výbor (případně domovník) je volen zejména v případě, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. Rozdíl mezi výborem společenství a domovním výborem pak spočívá v jejich působnosti. Výbor společenství, pokud je zřízen, je statutárním a výkonným orgánem společenství, tedy orgánem, který zastupuje společenství ve všech záležitostech a podepisuje za něj písemná právní jednání, řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění. Domovní výbor (případně domovník) je pak pomocným orgánem společenství, který spolupracuje při správě domu s předsedou společenství vlastníků a vykonává faktické úkony v rámci správy domu. Do působnosti domovního výboru (případně domovníka) pak patří například sledování technického stavu objektu, informování předsedy a společenství o nutnosti provedení oprav, účastní se v rámci schváleného plánu údržby výběrových řízení, seznamuje shromáždění vlastníků s výsledky hospodaření společenství a informuje předsedu a společenství o činnosti a stavu společenství a další činnosti, které mu do působnosti svěří stanovy. Závěrem lze tedy konstatovat, že v rámci společenství vlastníků mohou být zřízeny různé orgány, takže je vždy třeba nahlédnout do stanov konkrétního společenství a zjistit, jaké orgány si zřídilo a jaké svěřilo kompetence.

Mgr. Věra VALNÁ
advokátka



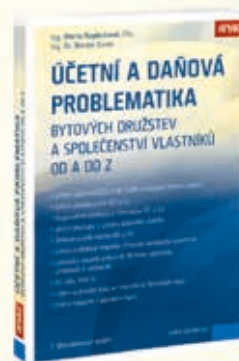
ÚČETNÍ A DAŇOVÁ PROBLEMATIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ OD A DO Z 2016

5665

Ing. Marta NEPLECHOVÁ, Ing. Bc. Martin DUREC

Publikace je určena účetním bytových družstev a společenství vlastníků, jejich statutárním orgánům a všem těm, kteří se účetní a daňovou problematikou právnických osob z oblasti vlastnictví bytových domů a bytového spoluvlastnictví zabývají. Uvedená řešení účetních a daňových případů vycházejí z právních předpisů platných k datu vydání publikace, tj. občanského zákoníku včetně prováděcích právních předpisů, zákona o obchodních korporacích, zákona o daních z příjmů a dalších souvisejících právních předpisů. Publikace obsahuje praktické příklady účtování hospodaření a financování obou forem vlastnictví bytů, přípravy a sestavení účetní závěrky a zároveň na příkladech také objasňuje řešení z oblasti daňových i odvodových povinností těchto právnických osob.

400 stran, brožovaná, 419 Kč



anag@anag.cz | obchod@anag.cz | 585 757 411 | www.anag.cz



PRŮVODCE
PO NÁRODNÍM TECHNICKÉM MUZEU

bytová družstva | **SVJ** | **správa domů**

Časopis Svazu domácností a mestskej bytových družstev

červen 2015

Využijte výhod úvěru s dotací
Úvěry pro bytové družstva a SVJ

Mimořádná nabídka pro bytové družstva a SVJ



Včelařství

červen 2015

6/2016

ČESKÝ MED POD DROBNOHLEDEM
Quido Sklenář – zakladatel linie 47
Nejnáročnější včelařský měsíc



Artedit – grafické studio

23 let připravujeme pro zákazníky časopisy, výroční zprávy a knihy v prvotřídní kvalitě.

Náš servis zahrnuje tyto práce:

vytvoření grafické podoby tiskoviny, sazba textu, jazykové korektury, překlady, scanování a úprava fotografií pro tisk, příprava kontrolních nátisků, zajištění a kontrola tisku v tiskárně

Portfolio zákazníků:

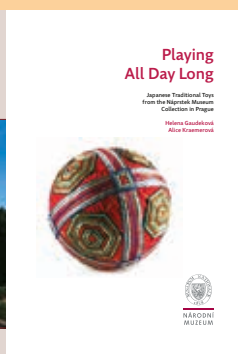
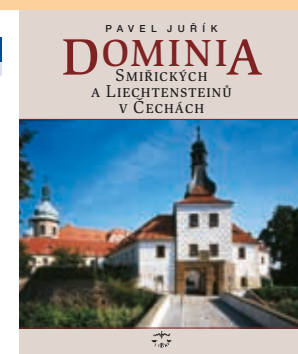
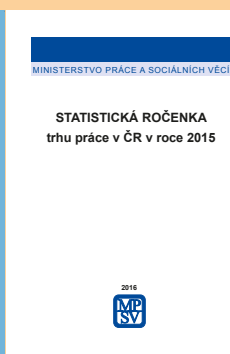
Národní technické muzeum, Národní muzeum, ČOI, Městská část Praha 13, Český svaz včelařů, z.s., nakladatelství Libri, Albatros Media a.s., Academia, Leda, Slovart

Kontakt:

Štěpánská 9
120 00 Praha 2

www.artedit.cz
produkce@artedit.cz

tel.: 774 217 733, 222 322 482



3 SVAZKY Z EDICE CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY JESKYNĚ, OSTRAVSKO A BRNĚNSKO

Knihy z edice Chráněná území ČR jsou unikátním průvodcem krajinou naší země. Najdete tu nejen podrobný popis lokalit ale i mapku a letecký snímek, což vám umožní danou zajímavost skutečně v krajině nalézt. Doporučujeme rodinám turistů ale i školám a úřadům státní správy.

Svazek Jeskyně podává podrobný popis 3 328 známých podzemních prostor na území České republiky. Kniha má 608 stran, najdete v ní barevné fotografie, letecké snímky, mapky.

Cena je 550 Kč vč. DPH + poštovné, balné neúčtujeme.

Svazek Ostravsko popisuje na téměř 500 stranách zajímavé a chráněné lokality v Ostravském kraji

Cena 400 Kč vč. DPH + poštovné, balné neúčtujeme.

Svazek Brněnsko popisuje na téměř 1 000 stranách zajímavé a chráněné lokality v okolí Brna (kraj Jihomoravský)

Cena je 700 Kč vč. DPH + poštovné, balné neúčtujeme.

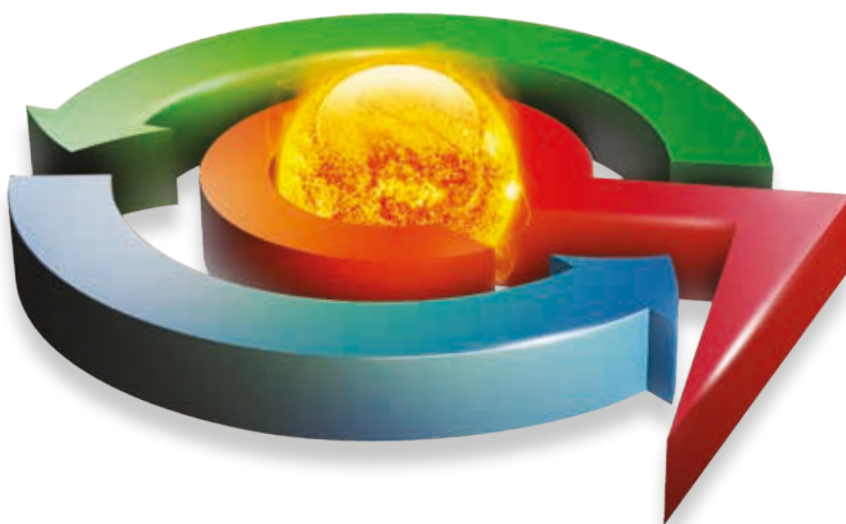
Objednávky přijímáme na e-mailu produkce@artedit.cz



Poznamenejte si!

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

25. – 26. 4. 2017 | HRADEC KRÁLOVÉ
Kongresové, výstavní a společenské centrum ALDIS



www.dnytepen.cz
www.tscr.cz
www.exponex.cz

PŘIPRAVOVANÉ TEMATICKÉ BLOKY

- Dálkové zásobování teplem a chladem
- Využití teplárenských zdrojů ve světě smart grid a decentralní energetiky
- Příležitosti pro rozvoj dálkového vytápění v ČR
- Technika a technologie pro teplárenství
- Energetická legislativa
- Odpady a jejich využití v energetice

Pořadatel:

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

Organizátor:

EXPONE

Záštita:

Ministerstvo životního prostředí

