



NÍZKÉ ÚROKY
KONČÍ

DLUHÝ
PLATÍM JÁ?

EXEKUCE
VYKLIZENÍM
BYTU

NEJSI SLUŠNÝ –
OPUŠŤ BYT

CENY ENERGÍÍ
SKOKOVĚ
POROSTOU

INVESTIČNÍ
MINIMUM DÍL 3.

TEPLÁRNY
UŽ ZASE TOPÍ

INVESTICE
PRO SPOKOJENÉ
STÁŘÍ

VÝHODY
HLINÍKOVÉHO
ZÁBRADLÍ STR.25

TOPIT
POHODLNĚ
A ZA MÉNĚ
PENĚŽ



ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

Prostor
pro život



ALUMISTR SE

U Výzkumu 603, 664 62 Hrušovany u Brna
e-mail: alumistr@alumistr.cz tel.: +420 725 823 600

www.alumistr.cz



BALKON
MŮŽE MÍT
KAŽDÝ



BALKONY | LODŽIE | ZÁBRADLÍ | MONTÁŽE

Slovo na úvod

Tak jsou tu zase. Volby. Zdá se to jenom mě, nebo máte stejný pocit, že to uteklo nějak rychle? Pravda, poslední dva roky jsme nějak nemocní s covidem, ale i tak to letí. Období čtyř let je stejně pro řádnou a dlouhodobou politiku moc krátká doba, zvláště když téměř pokaždé po volbách nastane zemětřesení, protože to, co vláda u moci postavila, nová vláda zboří. Taky tu jsou ony dny po volbách, kdy se kostrbatě sestavuje sto jednička, posléze kdy si na úřad zvykají noví ministři, dělají personální „úklid“ a mají sto dní hájení. (Než budou zase na mušce novinářů a tudíž na odstřel.) Po těchto úvodních rošádách nastane tak zvané (nazval jsem si to pro sebe) údobí středu. Poměrně krátké časové pásmo pro nové myšlenky a dobra. S ohledem na to, jak těžko se v parlamentu prosazují nové zákony a představy vítězné koaliční vlády a následně obtížné vyrovnávání se s pozměňovacími návrhy senátu a konečně s možností veta prezidenta, není doba středu nikterak dlouhá. Po třech letech (ze čtyř) existence nové vlády přichází rok šturmování se snahou zachránit si potřebný počet hlasů pro následující volby. Tento čas je hektický. Snaha prosadit to, co se za předešlé roky nestačilo schválit, nepodařilo dostat do tak zvaného „třetího čtení“, je nutné protlačit ve zkráceném čtení, nejlépe na mimořádné schůzi parlamentu, samozřejmě, že té poslední. Nepopulární zákony a činy se odkládají na novou vládu, která vyjde z nastávajících voleb a jednotlivé politické strany se snaží sliby zalíbit voličům. Každá má svoji cílovou skupinu. Důchodce, státní zaměstnance, homosexuály a heterosexuály, rodiny s dětmi, ženy samoživitelky...

Do toho všeho se našinec dostává do předvolebního období, které se vyznačuje ostrými útoky, špinavou pomlouváckou kampaní, osobními urážkami a hlavně výčitkami opozice, co vládní koalice slíbila a nesplnila. Aby toho nebylo na nás voliče nahnuto málo, přicházejí politické strany se svými programy. Letos jich do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky kandiduje sedmnáct. (Do minulých voleb to bylo jednadvacet.) Každá strana má svůj volební program a jistě předpokládá, že si je všechny pečlivě prostudujeme a moudří a spokojení půjdeme jim dát hlas. Co je ale jisté, že naše volby budou demokratické. Každý ať volí za sebe toho, podle něj, nejlepšího. A až demokratické volby dopadnou, jak dopadnou, ti co demokraticky volili, ale nevyhráli, budou nedemokraticky nadávat na ty, co demokraticky vyhráli. Před lety jsme se sešli na oslavě čtyřadevadesátých narozenin naší babičky. Jedlo, pilo a mluvilo se. Debata se mezi námi, dospělými vnoučaty stočila na politiku a demokracii. Tenkrát taky bylo nějak před volbami. A jak jsme se oháněli v diskusi demokracií sem a demokracií tam, ozvala se babička a povídá: „Mládenci, ta demokracie je nemoc, na kterou se dá umřít?“ My, mládenci, jsme se tomu od srdce zasmáli. Od toho dne uplynulo hezkých pár roků, babička se už na nás dívá z obláčku. Ale mě po letech, celkem nedávno, začalo vrtat hlavou, jak to ta moudrá stařenka myslela. A stále častěji se mi zdá, že ta její věta o demokracii a nemoci neměla na konci otazník. Nebo měla?

Demokraticky rozhodnutý volič 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

mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom

Artedit, spol. s r. o.

Tisk

AKONTEXT, s.r.o.
Praha 4

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.

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT
STANOVISKO SČMBD

NAJDETE NÁS NA
www.scmbd.cz

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:
vit.spanhel@seznam.cz

**Číslo 5, vyšlo v říjnu 2021,
následující číslo vyjde v prosinci 2021**

Slovo předsedy



Vážené kolegyně a kolegové, léto uteklo jako voda, máme tu podzim a s ním i volby do Poslanecké sněmovny. Na základě výsledků hlasování v roce 2017 se do sněmovny dostalo celkem 9 politických stran a hnutí. O své zvolení a získání důvěry občanů se v tomto roce bude ucházet více než dvě desítky politických stran, hnutí a předvolebních koalic. Jak nakonec dopadnou výsledky voleb bude záležet na hlasu každého z nás.

Nedalo mi to, abych se nepodíval do předvolebních programů, jak se uchazeči o získání našich hlasů budou chtít vypořádat v příštím volebním období se současným žalostným stavem v ČR v oblasti bydlení a zejména pak dostupného a sociálního bydlení. S ohledem na formát tohoto úvodníku jsem se nemohl vyhnout zkrácení a zjednodušení, a proto po volbách velmi rádi nabídneme zástupcům úspěšných stran daleko větší prostor a možnost vyjádřit se k této složité problematice na stránkách našeho časopisu. Věříme, že této možnosti využijí, stejně jako tomu bylo před čtyřmi lety.

Potěšující informací je, že celá řada stran, hnutí i koalic vyjadřuje ve svých programech podporu družstevní formě bydlení a výstavbě družstevních bytů. Je jen škoda, že k tomuto závěru se dospělo až po více než 30 letech, kdy družstevní principy byly dehonestovány a bydlení v družstevních nájemních bytech získalo punc druhořadosti a neúspěšnosti.

Jak se chce vyrovnat s bytovou krizí hlavní postava vládnoucího **ANO**? Podle pana premiéra se dá v továrně vyrobit cokoliv a pan Babiš v ní plánuje, podle své knihy, vyrábět byty. Státní továrna na byty by měla zajistit dostupné bydlení všem. „Stát totiž bude mít fabriku na byty. Bude vyrábět rovnou hotové moduly. Kuchyně, obývací, koupelna, ložnice ... Obec si objedná bytovku, stát ji vyrobí a poskládá. Podobné byty se už vyrábí v mnoha zemích. Cena? Asi 16 tisíc korun za metr čtvereční“.

ČSSD chce, mimo jiné, zřídit Státní bytový fond, který bude skupovat byty na trhu a pronajímat je za normální ceny například seniorům, samoživitelkám, hendikepovaným, mladým rodinám s dětmi nebo i státním zaměstnancům jako jsou hasiči, poštáři, policisté, knihovníci či pečovatelské služby. Kromě toho by zavedlo pokutu za dlouhodobě prázdné byty, protože byty mají sloužit k bydlení a nikoliv jako investice či dokonce spekulace.

KSČM by chtěla dostupné a kvalitní bydlení pro všechny docílit programem výstavby státního, obecního a družstevního bydlení, zejména dostupných bytů pro mladé rodiny nebo pro osamělé seniory. Je reálné stavět až 40 000 bytů ročně, z toho nejméně 5 000 družstevních bytů s účastí měst. Chce prosadit progresivní zdanění druhé a dalších nemovitostí kolaudovaných k trvalému bydlení (nikoli k vlastnickému bydlení majitele, ale k dalšímu pronájmu za účelem zisku) a z nevyužívaných stavebních pozemků. V zájmu omezení pronájmu družstevních bytů by rovněž chtěla prosadit zápis nájmu družstevních bytů do katastru nemovitostí.

Pokud jde o **Piráty**, chtěli by prosadit přijetí zákona o podpoře v bydlení, který by nabídl obcím soubor volitelných nástrojů, které umožní systematicky řešit situaci obyvatel v souladu s jejich konkrétními potřebami

SPD chce v oblasti bydlení podpořit družstevní výstavbu, výhodné manželské půjčky rodinám a nájemní bydlení v obecních bytech. To je podle ní způsob, jak zastavit růst cen bydlení. Chce podpořit bydlení lidí, nikoliv spekulace developerů a překupníků.

Koalice **Spolu** chce podporovat rozvoj všech typů bydlení (vlastnické, nájemní i družstevní), aby lidé našli to nejvhodnější bydlení pro svou životní fázi a konkrétní situaci. Bude prosazovat snížení DPH u výstavby či rekonstrukce standardních bytů z 15 % na 10 % a chtěla by výrazně reformovat stavební zákon s cílem dalšího zjednodušení povolování staveb a podpory výstavby až 40 000 nových bytových jednotek ročně.

A jak vidí tento problém **Přísaha**? Bydlení podle ní zdražuje a čím dál víc lidí si nemůže dovolit důstojně bydlet. V případě úspěchu by po volbách chtěla prosadit zákon o sociálním bydlení. Obce musí začít stavět startovací byty, stát naopak podporovat nájemní bydlení a městské družstevní bydlení, jako šanci pro ty, kteří nedosáhnou na hypotéku.

Tak již brzy uvidíme, jak to všechno dopadne. Po volbách se k tomuto tématu určitě vrátíme.

Jan Vysloužil



Období nízkých úroků končí...

V časopisech, určených pro bytová družstva (BD) a společenství vlastníků (SVJ), publikovala ČSOB v roce 2015 článek s názvem „Období nízkých úroků trvá“. V něm upozorňovala na skutečnost, že úrokové sazby u úvěrů na opravy a rekonstrukce bytových domů ve vlastnictví družstev či správě společenství, jsou na historickém minimu a že je nejen nejvhodnější doba k jejich využití při financování revitalizace bytových domů, ale současně i radila, že je výhodné si úrokovou sazbu zafixovat na co nejdelší období. Dnes se bohužel nacházíme v době, kdy můžeme konstatovat, že „Období nízkých úroků končí“, nicméně úrokové sazby se v letošním roce nacházejí stále na ještě velice přijatelné úrovni. Na to, jaký je očekáván další vývoj v této oblasti, jsme se zeptali ing. Ladislava Kouckého, manažera pro bytová družstva a SVJ z ČSOB.

Proč úrokové sazby u úvěrů rostou?

Do vývoje úrokových sazeb u úvěrů se promítá celá řada faktorů (inlace, růst HDP, zadlužení státu apod.), přičemž jejich souhrn se přímo odráží v očekávání budoucího vývoje ceny peněz na peněžním trhu. Protože úrokové sazby u úvěrů pro BD a SVJ se dlouhodobě pohybují na úrovni sazeb hypotečních úvěrů pro fyzické osoby, lze i do budoucna očekávat podobný vývoj. Společně pro úvěry pro BD a SVJ i pro hypotéky je totiž především to, že u těchto produktů jsou primárně preferovány pevné úrokové sazby, jejichž výše je zafixována na nějaké delší období (5 – 20 let). No a právě u těchto úrokových sazeb došlo v posledních měsících ke skokové změně. Cena „dlouhých peněz“ se za prvních šest měsíců tohoto roku zvýšila téměř o jeden procentní bod (5letý SWAP z 0,8 % v prosinci loňského roku proti květnovým 1,8%), což je důvodem, proč úrokové sazby u nových úvěrů nemohou nadále setrvávat pod úrovní 2 %. Nutno ale poznamenat, že stále není důvod k panice. Zatímco až do loňského roku bylo možné získat dlouhodobý úvěr s fixací sazby na celou dobu splatnosti za cenu hluboce pod 2%, dnes se úrokové sazby u srovnatelných úvěrů pohybují stále v rozmezí 2,2 - 2,7%. Dle vyjádření uznávaných makroekonomů však lze očekávat, že možná už začátkem příštího roku by tyto sazby mohly atakovat úroveň 3%. Přesto stále věříme, že ještě nějaký čas by úrokové sazby u úvěrů pro BD a SVJ, podobně jako u hypoték, měly začínat dvojkou, což s ohledem na inflaci (stávající i očekávanou v dalších letech v celé eurozóně) je stále ještě velice přijatelná úroveň. Z tohoto pohledu lze tedy predikovat (pokud navíc budou opravy bytových domů v budoucnu podpořeny opět nějakým státním dotačním programem), že vývoj pevných úrokových sazeb u úvěrů by neměl mít nějaký zásadní negativní dopad na zájem BD a SVJ o využití úvěrových zdrojů při financování oprav a rekonstrukcí jejich domů.

Jak je to s úročením depozit?

Je pravdou, že stávající stav na bankovním trhu pro normálního pozorovatele trochu postrádá logiku. Zatímco

v návaznosti na očekávání trhu úrokové sazby u úvěrů postupně rostou, pak v oblasti depozit se daný trend ještě téměř neprojevil. Když se dnes podíváte na nabídku úročení spořicího účtu či termínovaných vkladů, tak oproti stavu před pár měsíci se jejich zhodnocení nikterak výrazně nezměnilo. Příčinou je skutečnost, že za poslední „covidový“ rok skokově narostly vklady klientů u bank. Potvrzuje se tak to, že občané neměli kde utrácet, neměli kam jezdit, nemohli do restaurací ani do kin či divadel a proto svou spotřebu odkládali. Podobný vývoj jsme ale zaznamenali i v segmentu BD a SVJ, kde těmto klientům jen u ČSOB za posledních 12 měsíců depozita narostla o více než 2 miliardy korun. Banky, zejména ty velké, tak nyní mají velký přebytek depozit a nic je tak nenutí k tomu, aby musely využít zvýšení úrokových sazeb z vkladů k nalákání dalších depozitních klientů. Toto je sice stávající stav, který je ale z hlediska základních ekonomických zákonitostí dlouhodobě neudržitelný. Pokud bychom měli opět citovat známé makroekonomy, tak ti očekávají, že minimálně od poloviny roku 2022 se růst úrokových sazeb musí projevit i v oblasti depozit.

Co nyní ČSOB doporučuje svým úvěrovaným klientům?

Jak už bylo řečeno, tak ČSOB v posledních letech doporučovala svým klientům z řad BD a SVJ, aby si u úvěru zvolili pevnou úrokovou sazbu, zafixovanou na co nejdelší období – nejlépe po celou dobu splatnosti úvěru. Kromě toho, že si takoví klienti svou úrokovou sazbu zafixovali v období, kdy její úroveň byla na historickém minimu, tak jim takový krok přinesl ještě jednu výraznou výhodu. Pokud věděli, že úroková sazba se jim po celou dobu splácení úvěru nezmění, měli jistotu, že současně se jim nezmění ani výše měsíční anuitní splátky a z titulu splácení úvěru v dalších letech jim tak nehrozí riziko, že by kvůli možnému zvýšení úrokové sazby museli zvýšit i příspěvky družstevníků či vlastníků do „fondek oprav“. Od roku 2015 ČSOB takové rozhodnutí svým klientům nejen doporučovala, ale současně je k tomu i motivovala! Kdo si úrokovou sazbu zafixoval na deset a více let, tomu banka automaticky odpustila měsíční poplatky za vedení úvěrového účtu. Vzhledem k tomu, že úrokové sazby u nových úvěrů jsou stále na velice solidní úrovni, přičemž je jasné, že v příštím roce určitě sazby ještě porostou, zachovává ČSOB tuto nabídku i pro klienty, kteří s bankou uzavřou úvěrovou smlouvu v roce letošním. Z toho tedy vyplývá obecné doporučení banky pro klienty, kteří se letos chystají k uzavření úvěrové smlouvy – jednak je nutno upřednostnit pevnou sazbu (pohyblivá úroková sazba, která se odvíjí od ČNB vyhlášené sazby PRIBOR, bude i nadále průběžně narůstat) a tu si zafixovat na co možná nejdelší období.

Děkujeme za rozhovor.

DLUHY PLATÍ VŽDY DRUHÝ?



S časopisem Krušnohor, který vydává SBD KRUŠNOHOR, Most spolupracujeme rádi a navzájem si přebíráme články, které naše čtenáře mohou zajímat. Pravidelně z Krušnohoru přetiskujeme právní poradnu, protože právní kancelář, se kterou toto družstvo spolupracuje má v oblasti bytových družstev a SVJ velmi kvalitní znalosti. V posledních dvou číslech Krušnohoru vyšel na pokračování podrobný výklad k problematice dluhů, které na bytě nechal předchozí bydlící. Protože jde o téma nanejvýše aktuální a tíživé, přinášíme je v plném znění. Byť se v článkách píše o SBD Krušnohor, je právní výklad zcela použitelný pro všechny.

PŘECHOD DLUHŮ V SOUVISLOSTI S PŘEVODEM BYTOVÉ JEDNOTKY

Je povinností nabyvatele bytu zaplatit všechny dluhy spojené s užíváním tohoto bytu předchozím bydlícím? Jak je to u družstevních bytů a jak u bytů v osobním vlastnictví?

R. P., Litvínov

Na problematiku převodu bytové jednotky v osobním vlastnictví a v souvislosti s tím přecházejících dluhů pamatuje občanský zákoník. Tento ode dne 1. 7. 2020 výslovně stanovuje, že s převodem jednotky přecházejí na nového nabyvatele jak dluhy do fondu oprav, tak i dluhy za služby a za zálohy na ně. Tato nová právní úprava pak vychází vstříc oprávněným požadavkům praxe a také odpovídá specifikacím bytového spoluvlastnictví. Po novele občanského zákoníku je tedy jednoznačné, že mezi dluhy, které přecházejí na nabyvatele, patří dluhy, jež spočívají v podstatě v nezaplacených příspěvcích na správu domu a platby za služby spojené s užíváním jednotky, jejichž splatnost nastala přede dnem nabytí účinnosti převodu vlastnického práva

k jednotce. Vzhledem k tomu, že správce domu nemá povinnost ke dni převodu provést vyúčtování, půjde i o dluhy na zálohových platbách za služby (srov. Ustanovení § 1186 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Zá vazky, jež teprve vzniknou v budoucnu po převodu vlastnictví a ze kterých pak eventuálně budou plynout dluhy, potom přecházejí dle obecného ustanovení § 1106 občanského zákoníku, které stanoví: „Kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená“. Do této kategorie dluhů lze zařadit např. závazek podílet se na splácení úvěru, který má společenství, jež ale nemusí být v době převodu vlastnictví splatný, dokonce zřejmě nemusí být úvěr ani vyplacen. Vlastníkovi jednotky pak zákon v již výše citovaném ustanovení § 1186 odstavce 3 občanského zákoníku přímo ukládá povinnost sdělit, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně je povinen předložit potvrzení o tom, že takové dluhy nejsou. Povinnost předložit potvrzení má vlastník jednotky vůči nabyvateli, nicméně přeneseně má tuto povinnost také správce (vůči převodci). Možnost vyžádat si potvrzení u správce domu má se souhlasem vlastníka také nabyvatel. Obsahem

potvrzení s logickým dopadem na kupní cenu (v případě kupní smlouvy) bude informace o aktuální výši dluhů, u nichž již nastala splatnost dosavadního vlastníka vůči společenství (správci). V uvedeném případě tedy na nabyvatele přejdou dluhy dosavadního vlastníka a je zavázán vůči společenství (správci) dluhy uhradit. Občanský zákoník pak výslovně stanoví, že dluhy nepřejdou, pokud nabyvatel nedostal od osoby, která provádí správu domu, potvrzení o bezdlužnosti či výši dluhu, přestože o toto potvrzení byl správce požádán. Na druhé straně k přechodu dluhů dojde v případě, že nabyvatel o dlužích věděl nebo se o nich dozvěděl z jiných zdrojů a správce domu tuto „vědomost“ prokáže při případném vymáhání dluhu.

V této souvislosti je nezbytné uvést, že zákonodárce z důvodu ochrany společenství (správce) zavádí zákonné ručení. To znamená, že ve vztahu k potvrzeným dluhům je zavázán nový nabyvatel jako přímý dlužník, ale původní vlastník jednotky současně zůstává jako ručitel (jeho původního) dluhu vůči společenství nebo správci v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek.

Zákonnou úpravu převodu družstevního podílu nalezneme v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), a to konkrétně v ustanovení § 736. Toto stanoví, že v případě převodu družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených. Spolu s tím se převádějí všechny dluhy převodce vůči bytovému družstvu a dluhy bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Zjednodušeně řečeno: na místo dosavadního družstevního nájemce nastupuje nový nabyvatel členského podílu. Existují-li dluhy převodce spojené s družstevním podílem (tedy i nájmem či nesplaceným členským vkladem), pak jsou převedeny a přecházejí na nového člena družstva. O převodu družstevního podílu se mezi nastávajícím nabyvatelem a původním členem sepisuje smlouva, do které je možné zahrnout finanční vyrovnání. Právní účinky pak nastávají dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu bytovému družstvu.

Doplňující otázky poslal další čtenář Krušnohory, a byl zcela konkrétní:

1. Co se bude dít, když nabyvatel bytu dluhy předchozího vlastníka vůbec nezjistí, protože vlastník je nabyvateli nesdělil a ani nedal souhlas k tomu, aby je nabyvateli sdělilo SVJ nebo SBD Krušnohor?
2. K tomu se váže otázka, kdy SVJ nemusí udělat vyúčtování? (Ale z dikce zákona podle mě jednoznačně plyne, že vyúčtování udělat může).
3. SBD Krušnohor bude v rámci předsednictví v SVJ ochotno na přání toto vyúčtování udělat a následně případný dluh vymáhat po původním vlastníkovi?
4. Vlastníci bytů mají odpovědnost vystavit vyúčtování služeb svým nájemníkům, ale co když to nebude možné udělat, protože minulý vlastník nepředal potřebné podklady?

1. Co se bude dít, když nabyvatel bytu dluhy předchozího vlastníka vůbec nezjistí, protože vlastník je nabyvateli nesdělil a ani nedal souhlas k tomu, aby je nabyvateli sdělilo SVJ nebo SBD Krušnohor?

Nejdříve je nutno upozornit, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, obsahuje vyvratitelnou domněnku, že nabyvatel nemohl zjistit existenci ani výši dluhů, pokud tyto nemohl zjistit z potvrzení o dlužích převodce, které převodci vydala osoba odpovědná za správu domu a pozemku a ten toto potvrzení při převodu jednotky předložil nabyvateli. Na nabyvatele však tyto dluhy nepřecházejí rovněž v případě, kdy osoba odpovědná za správu domu nevydala předmětné potvrzení o existenci či neexistenci dluhů bez zbytečného dokladu poté, co o to byla požádána. Prakticky tak na nabyvatele bytové jednotky nebude přecházet dluh přechodního vlastníka ve dvou případech:

1. pokud společenství vlastníků jednotek nevystaví potvrzení i přes žádosti nabyvatele či převodce (je pak lhostejno, zda se tak stane úmyslně či opomenutím), nebo
2. pokud bude v tomto potvrzení uveden nepravdivý údaj o existenci či výši dluhu.

Pokud by došlo k situaci, že si nabyvatel od převodce potvrzení nevyžádá, lze mít s přihlédnutím k zásadě stanovené v § 4 odst. 2 občanského zákoníku (následek je spojen s vědomostí, kterou by si důvodně osvojila osoba případu znalá při zvážení okolností, které jí musely být v jejím postavení zřejmé) za to, že na něj dluhy převodce vzniklé do okamžiku vkladu vlastnického práva přejdou, neboť si výši dluhů mohl a měl zjistit.

Nabyvatel jednotky má sice právo požadovat po vlastníkově vydání zmíněného potvrzení, na druhou stranu nemá povinnost si takové potvrzení vyžádat. Není tedy vyloučen převod vlastnického práva bez potvrzení. Platnost ani účinnost převodní smlouvy není ze zákona s vystavením a předáním potvrzení nijak spojena. U určitého typu převodů, jako jsou například darování, bude tato situace zřejmě dost obvyklá.





Podle mého názoru lze na řešenou situaci použít jeden ze základních principů moderního práva vycházející už ze starého římského práva, a tedy že neznalost zákona neomlouvá. Nabyvatel by měl v jejím duchu vždy ještě před uzavřením kupní smlouvy na potvrzení trvat, aby věděl, jaké dluhy s převodem souvisejí a o tyto dluhy pak případně upravit sjednanou kupní cenu. Pokud by se nabyvatel z důvodu odepření vydání potvrzení nedozvěděl o existenci konkrétních dluhů, pak by mu mohl vzniknout nárok na náhradu škody ve výši tohoto dluhu. K zániku dluhu by pak mohlo dojít započtením proti pohledávce na náhradu škody.

Jedním ze zastávaných názorů je, že pouhé nedoložení potvrzení ze strany prodávajícího zřejmě nebude dostačujícím argumentem pro odmítnutí úhrady případného dluhu. Jiná skupina autorů zase tvrdí, že pokud převodce takové potvrzení nepředloží či pokud jej společenství vlastníků jednotek (SVJ) nevydá, nastupuje pravidlo, že dluhy nepřejdou.

Jedno je však jisté: Pokud nabyvatel o dlužích ví nebo se o nich dozví i z jiných zdrojů – například by byl tento dluh uveden přímo v kupní smlouvě, dluhy na něj při převodu jednotky samozřejmě přejdou. SVJ bude tedy oprávněně vymáhat dluh prodávajícího na kupujícího.

2. K tomu se váže otázka, kdy SVJ nemusí udělat vyúčtování? (Ale z dikce zákona podle mě jednoznačně plyne, že vyúčtování udělat může).

Z dotčených ustanovení zákona je jasné, že správce domu nemá povinnost při převodu vlastnického práva k jednotce vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Ačkoliv to ze zákona přímo nevyplývá, lze dovodit, že SVJ nemusí uvedené platby převádějícímu členovi ani vyúčtovat, tj. poskytnout přehled jejich použití k datu změny vlastnictví jednotky. Nevyčerpané příspěvky na správu domu a pozemku se tedy převádějícímu členu nevracejí a automaticky přecházejí na nabyvatele jednotky a s ním také SVJ provede po skončení zúčtovacího období (zpravidla kalendářní rok) vyúčtování i vypořádání jak plateb za správu, tak i za služby.

Povinností SVJ je pouze jedenkrát ročně provést vyúčtování skutečných nákladů s konečnými uživateli bytů, tj. s jednotlivými členy SVJ, jinak toto vyúčtování při prodeji jednotky provádět nemusí.

SVJ tedy nemusí tomu, kdo byt prodal, nepotřebované zálohy vracet a zůstávají SVJ jako závazek k bývalému vlastníku jednotky (což je z povahy zálohy samozřejmé, neboť se jedná o cizí zdroj – pasivum). V případě převodu jednotky (např. prodejem) musí SVJ s převodcem (prodávajícím) vypořádat veškeré jím složené zálohy, vyjma záloh na náklady na správu společných částí.

Pokud se ale k předmětnému vyúčtování nakonec přistoupí, většina správců domů je schopných toto vyúčtování při prodeji bytu rozdělit mezi původního a nového vlastníka. Bude tedy záležet na konkrétním rozhodnutí SVJ v jednotlivých případech, zda na požádání převodce toto provede nebo nikoli. Děje se tak především na žádost převodce, když toto bude mít s nabyvatelem upravené v rámci kupní smlouvy. V předmětné žádosti si lze určit datum, ke kterému si rozúčtování topné sezony přejde.

3. SBD Krušnohor bude v rámci předsednictví v SVJ ochotno na přání toto vyúčtování udělat a následně případný dluh vymáhat po původním vlastníku?

Jak již bylo uvedeno výše, při převodu vlastnického práva člena SVJ k jednotce nevzniká povinnost SVJ jako správce vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, a nevyčerpané příspěvky na správu domu a pozemku se tedy převádějícímu členu nevracejí a automaticky přecházejí na nabyvatele jednotky a s ním také SVJ provede po skončení zúčtovacího období (zpravidla kalendářní rok) vyúčtování i vypořádání jak plateb za správu, tak za služby.

Základní právní úpravu týkající se vyúčtování je uvedena v zákonu č. 67/2013 Sb., tj. zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen zákon o službách). Podle tohoto zákona poskytovatel

služeb (tj. SVJ) vyúčtuje příjemci služeb (vlastník jednotky) náklady a poskytnuté zálohy.

Je tedy logické, že vyúčtování bude vůči každému vlastníkovvi jednotky (při jejím prodeji v mezidobí) a bude mu pak zasláno vyúčtování za konkrétní období. Vyúčtování tak bude při prodeji bytu rozděleno mezi původního a nového vlastníka a podle tohoto lze pak případný nedoplatek po dlužníkovi vymáhat.

4. Vlastníci bytů mají odpovědnost vystavit vyúčtování služeb svým nájemníkům, ale co když to nebude možné udělat, protože minulý vlastník nepředal potřebné podklady?

Je pravdou, že jednou ze základních povinností pronajímatele je zajistit vyúčtování služeb, a tedy povinnost provést řádné vyúčtování a doručit jej nájemci do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Další povinností pronajímatele je umožnit nájemci nahlédnout do podkladů pro vyúčtování, pokud o to požádá, a umožnit mu získat kopie dokladů, které sloužily jako podklad pro vyúčtování. Pokud je pronajímatel v prodlení se svými nepeněžitými povinnostmi, například pokud neposkytl do 4 měsíců po skončení sjednaného zúčtovacího období nájemci předmětné vyúčtování, náleží nájemci uhrazení zákonné smluvní pokuty, která je vymezena v ustanovení § 13 zákona o službách. Není-li výše zákonné smluvní pokuty při prodlení s nepeněžitým plněním (jako je např. neposkytnutí vyúčtování nájemci) ujednána v nájemní smlouvě, činí její výše 50 Kč za každý den prodlení.

Problematická situace je pak tehdy, když zálohy za služby jsou pronajímatelem stanoveny odlišně od záloh za služby předepsané SVJ vlastníkům bytů. V těchto případech je třeba, aby pronajímatel při zpracování vyúčtování pro nájemce aktivně konal, tedy aby pouze nepřevzal obdržené vyúčtování od SVJ či přímo od dodavatele konkrétních služeb, ale aby sám vyúčtoval (vypočítal) i další položky záloh za služby, které oproti předpisu plateb od nájemce vybral. K těmto situacím často typicky dochází v případě, když pronajímatel nesprávně požaduje po nájemci úhradu do tzv. fondu oprav. Takovouto platbu dle českého právního řádu není možné po nájemci žádat, když úhrady do fondu oprav představují platbu spojenou s domem, nikoli bytem, a tedy tato platba jako taková směřuje vůči SVJ. K její úhradě jsou povinni výhradně vlastníci bytu, nikoli nájemci.

V nastíněném případě pak nezbyde novému pronajímateli nic jiného, než si potřebné podklady zajistit od dodavatele předmětných služeb nebo od konkrétního SVJ.

*Mgr. Simona KADLÍČKOVÁ,
Belšán & Niebauer, advokátní kancelář*

P.S. autorky textu: Odpovědi na častokrát velice složité situace, na jejichž jasném zodpovězení se do současnosti neshodne ani odborná veřejnost, je tak namístě použít starou známou frázi, že dva právníci mají minimálně tři právní názory.

Předmětná odpověď si tedy nemůže klást za cíl nalézt přesný a správný postup, jak si počínat v daných situacích, avšak snahou autorky odpovědi je předestřít to, jaké možnosti mají osoby, které se v daných situacích nacházejí, a jak lze na nastalé okolnosti při změně vlastnictví bytu reagovat.



Exekuce vyklizením bytu:

efektivní nástroj, který přichází na řadu, když vám někdo brání v užívání vlastní nemovitosti



Jan Mlynářčík, prezident
Exekutorské komory ČR

Nucené vyklizení bytu je jedním z nejpřesvědčivějších nástrojů, které lze proti neochotným povinným využít. Tento způsob exekuce směřuje na nepeněžitě plnění, je tedy logické, že jeho dopady pocítí povinný napřímo a bezprostředně. V praxi se soudní exekutoři často setkávají se situacemi, kdy se dlužníci například odmítají vystěhovat, a výběr prostředků, jak je k tomu legálně přinutit,

je relativně omezený. Jak vyklizení bytu v rámci exekuce probíhá krok za krokem?

Exekuce vyklizením může být provedena z několika důvodů. Majitel nemovité věci má například k dispozici rozhodnutí soudu o tom, že dlužníkovi k této věci nesvědčí žádné užívací právo, a že se má do 15 dní vystěhovat. Majitel se může s tímto exekučním titulem obrátit na exekutora, který pak provede samotné vyklizení. Ničím zvláštním nejsou ani případy, kdy v exekuci dojde k dražbě nemovité věci a dlužník se odmítá vystěhovat. V tom případě může nastat nová exekuce, která směřuje pouze na vyklizení.

„Vyklizení je samostatná exekuce, prováděná na základě samostatného exekučního titulu,“ vysvětluje povahu institutu Jan Mlynářčík, prezident Exekutorské komory ČR. „V těchto případech se majitel nachází v nezáviděníhodné situaci, kdy dlužník i přes rozhodnutí soudu nadále neprávem okupuje cizí nemovitost. Obrátit se na soudního exekutora je proto více než žádoucím postupem, protože legálních způsobů, jak povinného přinutit odejít, bychom našli velmi málo. V rámci vyklizení navíc kromě vykazání povinného dojde i k odstranění jeho věcí. V jejím závěru by tedy oprávněnému nemělo v bezproblémovém užívání nemovitosti už nic bránit,“ dodává.

Celý proces začíná s předstihem. Patnáct dní před naplánovaným úkonem exekutor oficiálně vyrozumí povinného o tom, že bude vyklizení provedeno. A to včetně důvodů, proč k němu vůbec má dojít. Během této doby má dlužník ještě poslední možnost plnit dobrovolně. Pokud se tak nestane, přichází na řadu ostrá fáze exekuce.

V den plánovaného vyklizení se soudní exekutor dostaví na místo a začne činit jednotlivé úkony v rámci vyklizení bytu či jiné nemovitosti. Nejprve musí odstranit věci povinného i všech příslušníků jeho domácnosti. Tato povinnost se vztahuje i na věci, které povinnému a příslušníkům jeho domácnosti nepatří, ale se souhlasem někoho z nich jsou umístěny ve vyklizovaném objektu. Dále povinného i všechny osoby, které se v místě výkonu exekuce zdržují na základě jeho

práva, z těchto prostor vykáže, což je klíčovým předpokladem úspěšného naplnění účelu této exekuční metody.

Ač se tento postup jeví jako jasný a v podstatě jednoduchý, realita bývá samozřejmě barvitější a leckdy i bizarnější. Připomeňme jeden případ z Brna. Vykonavatelé tamního soudu se dostavili k vyklizení bytu, který povinný odmítal opustit. To by samo o sobě nebylo tak zvláštní, kdyby objekt nebyl už při jejich příjezdu plný fekálií, které neplatič využil k útoku proti těm, kteří měli vyklizení provést.

„Tento podivný případ dokazuje, že se exekutoři často i při zdánlivě rutinních úkonech vystavují vážným zdravotním rizikům. Bezohlednost dlužníků přitom někdy nezná mezí a svým počínáním ohrožují nejen exekutory samotné, ale de facto kohokoliv, kdo se zrovna může ve vyklizovaném objektu nacházet,“ varuje Jan Mlynářčík.

Dalším poměrně známým případem, kdy vše nešlo tak úplně podle plánu, je vyklizení budovy bývalé plicní kliniky na Praze 3. Zde se exekutoři museli potýkat s odporem stovek aktivistů, kteří na místě zůstali s tím, že rozhodně neplánují prostory dobrovolně opustit, na což upozornili předem na tiskové konferenci. Celý zásah si tak nakonec vyžádal asistenci příslušníků policejního sboru a vyklizení tak netrvalo v řádu hodin, ale hned několika dní a vyžádalo si obrovské náklady.

„Je důležité si uvědomit, že postih míří především na byt jako takový či užívací práva k němu. Odstranění věcí slouží toliko jako prostředek k tomu, aby se z bytu odstranilo všechno, co oprávněnému brání v bezproblémovém užívání nemovitosti,“ uvádí na pravou míru šéf exekutorů. „Povinný k žádné z těchto věcí ale vlastnické právo neztrácí – není to stejné jako u exekuce odebráním věci. Všechny odstraněné věci jsou, pokud je to možné, co možná nejdříve po provedení vyklizení předány povinnému nebo některému ze zletilých příslušníků jeho domácnosti,“ popisuje správný postup soudního exekutora.

Pokud není nikdo takový k nalezení, nebo zarputile odmítá věci převzít, provede exekutor soupis a odstraněné věci uloží na náklady povinného do úschovy. Tu většinou zajišťují přímo obce, na jejichž území se vyklizený byt nachází – lze ale využít i služby jiných oficiálních schovatelů. Jedinou výjimkou jsou zjevně bezcenné věci, ty se jen zadokumentují a bez dalšího zničí. Neplatič má poté šest měsíců na to, aby si věci z úschovy vyzvedl a uhradil náklady za jejich uložení.

Pokud tak neučiní, obec navrhne jejich prodej ve veřejné dražbě. Z výtěžku jsou poté zpětně financovány nejprve náklady úschovy samotné, a po jejich vypořádání přispívají na úhradu nákladů vzniklých přímo při výkonu exekuce a organizaci prodeje. Neprodejné věci a ty, o které nebyl projevěn žádný zájem, jsou nabídnuty za dvě třetiny odhadní ceny obci nebo jinému schovateli, a pokud je ani ti nechtějí, propadají ve prospěch státu. Tak celý proces vyklizení bytu končí.

HALÓ, TADY PACOV X



1.



4.



2.

PROVÁDĚNÉ PRÁCE NA NOVOSTAVBĚ BYTOVÉHO DOMU V PACOVĚ.

V červenci 2021 pokračovala stavba bytového domu prováděním venkovních zpevněných ploch (parkovací stání), bylo provedeno místo pro kontejnery a zahájena příprava finálních vrstev zpevněné plochy před objektem. Ještě před tím byly provedeny přípojky plynového potrubí do objektu a venkovní kabeláž k vjezdovým závorám. V polovině měsíce července byly osazeny vstupní vchodové dveře do všech tří bloků a následně dokončena spodní část fasádního pláště. Během měsíce července proběhla montáž dlažeb na balkónech. Následně byla provedena montáž dělicích stěn na balkónech. Ve všech třech blocích plynule probíhala kompletace jednotlivých řemesel. V druhé dekádě měsíce srpna byla zahájena pokládka laminátových podlah v bytech dle specifikací, podlahy se podařilo provést do konce srpna včetně olištování a kompletačních prací. Tak, jak se postupně prováděly laminátové podlahy, tak byla zahájena montáž a kompletace vnitřních obložkových zárubní a dveří. V srpnu byla provedena montáž sklepních kójí. Začátkem měsíce září bylo zahájeno provádění funkčních zkoušek a revizí jednotlivých zařízení. Stavba se připravuje na finální dokončení.

č. 1: Pohled na delší fasádu s dokončenou zpevněnou plochou před domem

č. 2: Boční pohled na balkony z terasy

č. 3: Měření tepla a vody

č. 4: Pohled na dokončovaný bytový dům

č. 5: Pohled na zapojený plynoměr



3.



5.

V Pelhřimově 14. 9. 2021
Neuberg Petr
Hlavní stavbyvedoucí

Nejsi slušný, opust' byt!

Plán Mostu vychází

Recept, jak na nepřízpůsobivé nájemníky, kteří nerespektují základní pravidla, svým chováním obtěžují okolí a prohlubují problémy sociálně vyloučených lokalit, možná našlo město Most. Před rokem začalo intenzivně spolupracovat s majiteli bytů, kteří takovým nájemníkům začali vypovídat nájemní smlouvy. A potíží výrazně ubylo.



Projekt Dobnerovka začal vloni v létě ve čtyřech domech v mostecké ulici M. G. Dobnera s více než 300 byty. Jeho prozatímní výsledek je v podstatě ohromující. Během dvanácti měsíců opustili problémové bydlící 22 z 35 vytipovaných bytů. Ostatní potíživší se začali pod vlivem této hrozby chovat přijatelněji, neřku-li začali „sekat latinu“.

Čtyři domy v ulici M. G. Dobnera s více než 300 byty, kde projekt začal, během dvanácti měsíců opustili nájemníci 22 z 35 vytipovaných závadových bytů. Ostatní pod touto hrozbou začali sekat latinu.

„Ukázalo se, že třetina z původně nahlášených problémových bytů je schopna nějakým způsobem se srovnat. Zbylé dvě třetiny se změnit nechtěly a odešly,“ shrnuje radní Jiří Nedvěd (ProMOST), hlavní iniciátor této aktivity města.

Lokalitu na dohled magistrátu možná dokonce město za čas vyřadí ze škatulky bezdoplatkové zóny. Zdejší sdružení vlastníků jednotek by pak mohla dosáhnout na úvěr na nutné opravy, který jim teď banky kvůli nelichotivé nálepce nedají.

Program pro řešení sociálně vyloučených lokalit s názvem Pod ochranou města Most funguje na principu doporučování a intenzivní spolupráce mezi městem a vlastníky bytů. Pokud se domovní výbor usnese, že nepřízpůsobivé lidi v domě nechce, výbor pro eliminaci škodlivých jevů, který právě kvůli neutešené sociální situaci ve městě mosteckých zastupitelé zřídili a jehož je Nedvěd předsedou, začne s majitelem bytu jednat. Sám výbor ale podle něj situaci nijak nevyhodnocuje a ani nezná jména nájemníků. Vše se podle něj řeší pouze pod číslem bytu. Jdeme za majitelem a doporučíme ukončení nájemní smlouvy. Zatím jsme se vždy dohodli,“ přibližuje Nedvěd.

Zásadním krokem k úspěchu je právě spolupráce s majiteli bytů. Ta se v případě Dobnerovy ulice podařila na sto procent, čemuž na začátku projektu málokdo věřil.

Po detailním rozboru vyšlo v průměru deset procent problémových bytů na dům. „Potvrdilo se nám to jak v lokalitě Dobnerovka, tak Javorovka a v ulici Borovského, což jsou místa, kde nyní operujeme a máme z nich data. I těch deset procent přitom dokáže udělat z celé lokality vyloučenou,“ upozorňuje radní.

V lokalitě Javorovka, na kterou se výbor zaměřil před necelými dvěma měsíci, se z celkových 400 bytů problémy týkaly třiceti. Sedm z nich už má domluvené vystěhování.

Lidé se po ukončení smlouvy většinou zatím stěhují do jiných částí Mostu. Tím, že ale radnice plánuje program rozšiřovat na celé území, další kontroly stejně neujdou. „Neřešíme, jestli tito lidé půjdou do jiných měst, je to z naší strany trochu sobecké. Naše know-how ale můžeme nabídnout komukoliv. Tak, jak se nyní chová město Most, by se měl chovat celý Ústecký kraj,“ říká Nedvěd. Důležité totiž podle něj je, aby se nepřízpůsobiví lidé nepřesouvali z různých částí země jen na jedno místo, jak se právě zde děje.

Součástí propracovaného programu je u dlužníků mimo jiné i úhrada dávek z úřadu práce přímo na účet SVJ či možnost pokrytí nájmu městem v době, než si majitel bytu najde nového nájemníka. Této možnosti ale majitelé využívají minimálně, i jim se totiž zklidnění situace v lokalitě vyplácí postupným navýšením hodnoty jejich majetku.

Důležité je i zapojení problémových nájemníků do procesu dostupné a neodmítnutelné práce. „Ve spolupráci s městem nabízíme dlouhodobě nezaměstnaným i obtížně zaměstnatelným možnost pracovního uplatnění nebo i tréninková místa, kde mohou získat základní pracovní návyky. Lidem se intenzivně věnujeme i jinak. Pomáháme jim s řešením dluhů, zajištěním zdravotní péče i péče o děti. Díky té provázanosti si pak někteří dokážou práci udržet,“ říká Karel Komárek, ředitel neziskové organizace V srdci klíč.

Do lokalit, kde Most program Pod ochranou města uplatňuje, by se proto už také neměli nově stěhovat nájemníci bez práce. Cílem je zastavit proces úpadku těchto částí a postupné vylepšování sociální a ekonomické skladby obyvatelstva.

Inspiraci k zavedení a uplatňování programu našel Most v Nizozemsku, kde nastavená pravidla schválil i Soud pro lidská práva ve Štrasburku.

foto Petr Prokeš, text Zuzana Mendlová

Měsíčně a každému

Statistice lidí žijících v bytovkách čeká od příštího roku změna v rozúčtování nákladů na teplo a společný ohřev vody. Dosavadní roční zúčtování se rozšíří o další informace a nově k němu přibude i pravidelné měsíční „hlášení“ o průběžné spotřebě energie. Počítá s tím aktualizovaná vyhláška, kterou v návaznosti na pravidla v EU připravilo ministerstvo pro místní rozvoj (MMR).

Podle kritiků však dokumenty o zúčtování energií budou zbytečně detailní a bytová družstva a SVJ zahltní kvůli měsíčním hlášením další papírování. Postupně také bude nutné vyměnit stará měřidla za nová, s dálkovým odečtem.

SROVNÁNÍ SPOTŘEBY

Co se tedy změní? Roční vyúčtování by nově mělo obsahovat srovnání aktuální „Spotřeby se spotřebou na vytápění za stejné období předchozího roku, a to v rozšířené grafické podobě. Novinkou bude i srovnání s fiktivním průměrným referenčním bytem ze stejné užívatelské kategorie. V ročním dokumentu se objeví i informace o použité skladbě zdrojů energie a souvisejících ročních emisích skleníkových plynů či kontakty včetně webových adres na podání stížností.

„Cílem je zlepšit informovanost příjemců tepla a společně připravované teplé vody, zejména s ohledem na jejich spo-

třebu,“ vysvětlil mluvčí ministerstva pro místní rozvoj Vilém Frček. V platnost by nová pravidla měla podle předpokladů ministerstva vejít od 1. ledna 2022.

DALŠÍ VÝDAJE

Novela se však stala také předmětem kritiky. Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) vadí, že ministerstvo při vytváření novely nebralo v potaz jeho připomínky. Jednou z nejzásadnějších je zmíněné měsíční informování o průběžné spotřebě energií. Podle šéfa SČMBD Jana Vysloužila tím vzniknou bytovým družstvům nejen další povinnosti, ale i výdaje. V chystané vyhlášce se sice píše, že měsíční přehled musí být poskytován zdarma, i tak ale lidé podle Vysloužila novou službu, byť nepřímo, zaplatí.

„Představa, že zjišťování měsíčních spotřeb energií a jejich zasílání všem uživatelům v domě nepovede ke zvýšení nákladů, je iluzorní. Činnost družstva i společenství vlastníků jednotek je financována jejich členy, takže každý vícenáklad bude v konečném důsledku vyúčtován jejich členům, a je úplně jedno, jestli to bude formou vyúčtování nové služby, či zdražením poplatku na správu,“ míní Vysloužil.

M.E.

— INZERCE —

www.vodomery.cz

ON-LINE ODEČTY VODOMĚRŮ A MĚŘIČŮ TEPLA

Obchodní
zastoupení
značky
ZENNER
pro ČR



RENOVA
zkusobna vodoměrů a měřičů tepla
dodavatel nových měřidel

Dálkové odečty tepla a vody.

Pochybnosti nejsou na místě

S blížícím se termínem legislativní povinnosti dálkových odečtů tepla a vody v bytových domech se v tisku objevují některá tvrzení, která by mohla vést ke zkreslení budoucích povinností a výhod dálkových odečtů. O vysvětlení jsme požádali Janu Machkovou, ředitelku společnosti ista Česká republika a místopředsedkyni Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu.



☑ V souvislosti s očekávanou legislativou, stanovující povinnost instalace dálkově odečitatelných měřičů tepla a vody jsme mohli zaznamenat informaci, že dálkové odečty a budoucí povinnost předávání častějších informací o spotřebě konečnému uživateli, bude pro SVJ znamenat další výdaje.

Dálkové odečty je nutné vnímat jako jednu ze služeb, které SVJ nebo družstva běžně využívají a nikdo výdaje nezpochybňuje. Z naší praxe rozúčtovatele sledujeme, že již nyní má řada SVJ problém v rámci osobních odečtů v jednotlivých bytech nezbytné údaje získat. Přitom se stále jedná o záznam naměřených hodnot jedenkrát ročně. Na povinnost dálkových odečtů bude navazovat povinnost poskytovat údaje o spotřebě častěji než v ročních intervalech. Problémy se získáváním hodnot přímo od uživatelů bytů by se tak násobily. V případě dálkových odečtů formou walk by, kdy se pracovník rozúčtovatele musí dostavit před dům, případně do společných prostor domu a čtečkou

hodnoty odečíst, by při nutnosti čtenějších příchodů cena za službu úměrně narůstala. Automatické dálkové odečty tak představují ekonomicky nejvhodnější variantu. Další výhodou dálkových odečtů je daleko vyšší kvalita předávaných dat, což vede ke snížení chybovosti a zároveň ke zvýšení kvality rozúčtování.

☑ Dalším tvrzením, se kterým se můžeme setkat je, že je zbytečné instalovat dálkově odečitatelná měřidla dříve, než to bude povinné ze zákona.

Každodenně se v nejrůznějších oblastech běžného života setkáváme s novými technologiemi a aplikacemi. Výjimkou nemůže být ani oblast bydlení. Technologie dálkových odečtů představuje současný standard získávání a zpracovávání dat. Díky automatickému a průběžnému získávání údajů o spotřebě je možné využívat i nadstavbové služby, například průběžné sledování spotřeby energií domu i domácností prostřednictvím portálu ista24 nebo službu Detekce úniku vody, která upozorní na neobvykle vysokou spotřebu a zabrání tak zbytečným výdajům.

Je předpoklad, že zákonná povinnost instalovat v rámci pětiletých cyklů výměny vodoměrů již pouze dálkově odečitatelná měřidla, nastane v průběhu příštího roku. Čeká-li vás výměna vodoměrů, i z tohoto pohledu vychází rozhodnutí pro dálkově odečitatelná měřidla jako jednoznačná volba.

☑ Setkat se můžeme i s námitkou, že úspory ve spotřebě tepla a vody díky dálkovým odečtům a častější informovanosti o spotřebě budou zanedbatelné, což smysluplnost nových požadavků zpochybňuje.

Zda se naplní předpoklad, že častější informovanost o spotřebě povede k úsporám a do jaké výše, ukáže s odstupem až praxe.

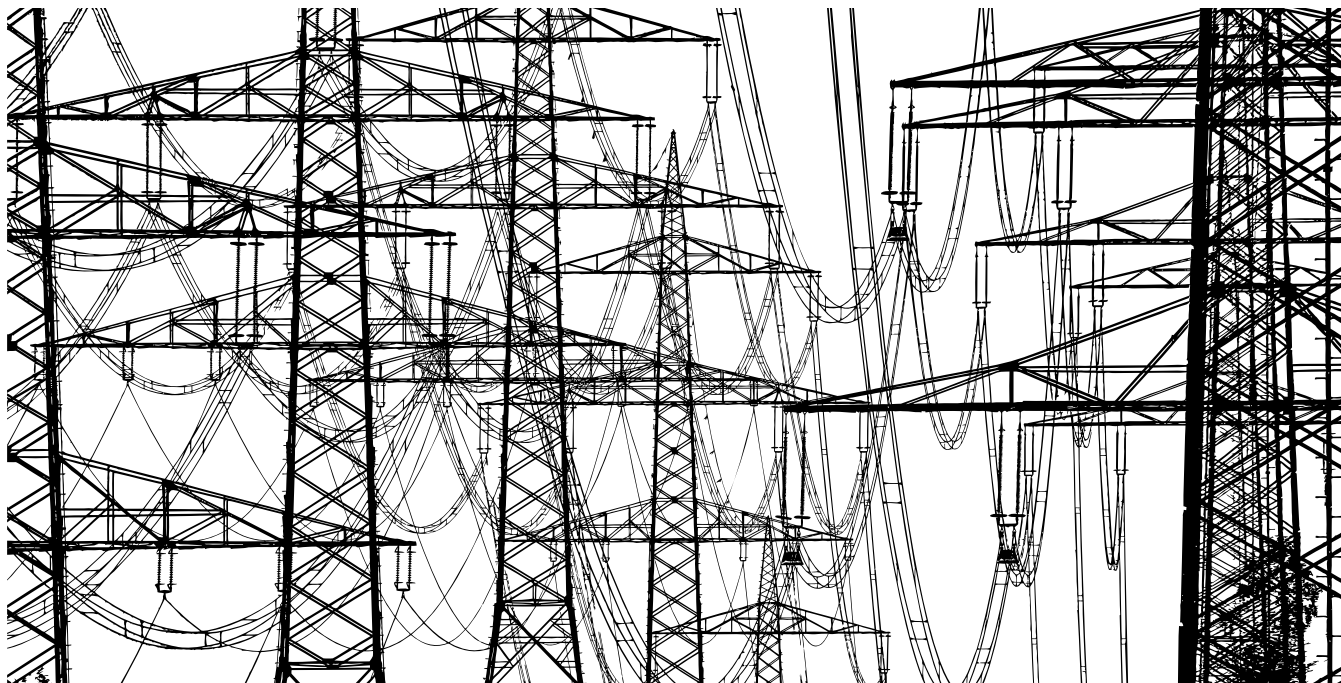
Chtěla bych ale upozornit, že dohled nad spotřebou energií v rámci bydlení není jen o úsporách, ale je to běžný standard, který již řadu let využívají tisíce bytových domů. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na bydlení přináší z pohledu bydlících zcela zásadní informace a dálkové odečty s možností sledování spotřeby i v průběhu roku tvoří jejich pevný základ.

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

www.ista.cz www.chytryodecet.cz

ista

Experti se shodují: ceny energie značně porostou



Ceny energií pro české domácnosti porostou v následujících měsících nejen u elektřiny a plynu, ale například také u uhlí. Lidé musí více než kdy dříve volit úsporná energetická řešení nejen u spotřebičů, ale i celých domů. Shodli se na tom analytici, které oslovila ČTK. U elektřiny a plynu očekávají experti nejpozději na podzim kvůli vysokým velkoobchodním cenám růst cen u nezafixovaných produktů řádově o deset procent, což může znamenat, že lidé si připlatí až tisíce korun.

„Situace na trhu je vážná. Elektřina na burze zdražila od ledna tohoto roku z 1400 korun za megawatthodinu na současných 2100 korun, plyn ze 440 korun na téměř 780 korun za megawatthodinu,” řekl ČTK energetický specialista společnosti Ušetřeno.cz Michal Les.

„Dodavatelé promítli zvýšení burzovních cen zatím jen částečně. Hlavní vlna zdražování nás ještě čeká, a to od září až do konce tohoto roku,” dodal Les.

Analytik společnosti ENA Jiří Gavor uvedl, že na fixaci cen na delší dobu je sice trochu pozdě, ale v případě elektřiny má pořád smysl. „U plynu bych nyní raději nefixoval, tam očekávám korekci současných mimořádně vysokých burzovních cen. Odběratelé centrálního tepla cenu média nemohou ovlivnit a budou se bohužel muset rovněž připravit na zdražování,” sdělil.

Podle analytika společnosti Cyrrus Petra Pelce je však elektřina i přes růst ceny vzhledem k současné náročnosti parametrů výstavby nových domů, ke kterým mimo jiné patří i oblíbené moderní dřevostavby nebo pasivní domy,

nejlepší volbou. Aktuálně jsou podle něj zatím nízké náklady také na topení uhlím, které je tak oblíbené zejména u majitelů starších domů s vysokou tepelnou ztrátou. „Vzhledem ke své vysoké ekologické stopě ale uhlí v žádném případě není dobrou volbou z dlouhodobého horizontu. Některé kotle na uhlí jsou již od roku 2022 zakázány a do budoucna lze očekávat řadu dalších restrikcí,” uvedl Pelc.

„Do budoucna lze u vytápění uhlím očekávat stále rostoucí zdanění, což zvýší výslednou cenu samotného vytápění,” dodal Pelc.

Radim Dohnal z portálu Capitalinked.com uvedl, že ceny uhlí od podzimu stouply o zhruba pět procent. „Nicméně další zdražení brzy přijde. Světová a hlavně čínská cena uhlí je na historických maximech a korekce zatím v nedohlednu. Predikce pro ceny uhlí je, že letos i příští rok bude uhlí dále zdražovat,” uvedl.

Sven Havlíček z velkoobchodní společnosti SH Stream, která se zabývá obchodováním s tuhými palivy, ČTK potvrdil, že růst cen způsobený velkou poptávkou zejména

v Číně a Indii se postupně projeví i v cenách uhlí v Evropě. „Česko má ale nejvíce uhlí z vlastní hnědouhelné produkce a je tedy předpoklad, že letos se nic dramatického z hlediska zdražení hnědého uhlí nestane,“ uvedl.

„Jiná věc ale je, že dojde postupně ke zdražení energií kvůli dopadu zdražování emisních povolenek, které se v konečné ceně pro spotřebitele, tedy odběratele napojené na centrální zdroje vytápění, projeví zcela jistě. Z paliv pro domácnosti letos nejvíce zdražil koks, který atakuje historická maxima,“ dodal Havlíček.

Josef Hodboď z portálu TZB-info vidí budoucnost, zejména pro ekologicky smýšlející lidi, ve využití dřeva. „Současná kalamita se často prezentuje tak, že až skončí, tak dřevo zásadně zdraží. Já si to nemyslím, protože na palivo se zpravidla využívá jiné dřevo než smrkové. Dřevní pelety se vyrábí z odpadu ze zpracování dřeva, takže dokud nějaké dřevo bude u nás řezáno a hoblováno, tak bude z čeho pelety dělat,“ uvedl.

Přibližné roční náklady vybraných paliv na vytápění, teplou vodu a elektřinu pro ostatní elektrické spotřebiče (modelováno pro rodinný dům se čtyřčlennou domácností, s podlahovou plochou 150 metrů čtverečních a výpočtovou tepelnou ztrátou pět až deset kilowattů):

Hnědé uhlí (automatický kotel)	44 192 Kč
Černé uhlí (automatický kotel)	47 915 Kč



Koks (prohořivací kotel s AKU nádrží)	52 395 Kč
Dřevo (zplyňovací kotel)	43 573 Kč
Dřevěné brikety	
(klasický kotel na dřevo s AKU nádrží)	49 532 Kč
Dřevěné pelety (speciální kotel)	53 603 Kč
Štěpka (kotel na štěpku)	50 036 Kč
Rostlinné pelety (speciální kotel)	49 631 Kč
Zemní plyn (kondenzační kotel)	52 302 Kč
Elektřina akumulace	
(teplovodní akumulční nádrže)	65 711 Kč
Elektřina přímotop	
(podlahové elektrické plochy)	52 261 Kč
Tepelné čerpadlo (země/voda)	45 546 Kč

Zdroj: odborný web TZB – info ČTK

Za vodné peníze zpět?

Ministerstvo financí upravilo od příštího roku pravidla pro stanovení cen vodného a stočného

Vodárenské firmy budou muset od příštího roku zákazníkům vracet peníze získané nad rámec stanovené regulace, a to v podobě nižší ceny v následujících letech. Princip tzv. vyrovnání zavádí od ledna 2022 cenový věstník, který nedávno vydalo ministerstvo financí. Podle úřadu by opatření mělo zlevnit předražené vodné.

„Díky aktuálnímu výměru budou nastavena zcela nová pravidla pro náklady, které mohou být zahrnuty v ceně vody, aby spotřebitel zaplatil pouze tolik, kolik je nutné... Výměr lépe a jednoznačněji definuje oprávněné náklady, a kde to bylo možné, přibližuje je nákladům daňově uznatelným. To by mělo opět zvýšit právní jistotu regulovaných subjektů, ale i schopnost státní správy pravidla kontrolovat a vymáhat,“ uvedlo ministerstvo financí. Kontroly dodržování pravidel cenové regulace provádí Specializovaný finanční úřad.

Princip vyrovnání se již uplatňuje v projektech financovaných z Operačního programu Životní prostředí a nově tak bude platný pro celé odvětví. Firmy přitom již v současnosti předkládají odhad nákladů, cen nebo zisku. Ministerstvo financí následně materiály posuzuje a dále upravilo také výpočet zisku. Maximální výše zisku zůstává stejná. Nově ale úřad zavedl mimo jiné jednoznačné rozdělení zisku vlastníka a provozovatele. Uplatňovaný zisk zůstane i nadále



omezen maximálním meziročním nárůstem, ten je nyní sedm procent.

Úřad také upravil a sjednotil společně s ostatními regulátory podobu výkazů.

Cena vodného a stočného v Česku roste, když v roce 1991 činila 1,5 koruny za metr krychlový, zatímco v roce 2020 se cena pohybovala v průměru kolem 90 korun. Od loňského května cena

klesla vlivem snížení DPH z 15 na 10 procent. Podle analýzy ministerstva financí klesly ceny v městech s více než 10 000 obyvateli v průměru o 3,73 Kč na 87,33 Kč. Mezi největší vodárenské společnosti v ČR patří Veolia nebo Severočeská vodárenská společnost.

Investiční minimum 3. díl



Složitá doba pro spoření

V předcházejícím díle jsme se podívali na to, v jak složité situaci se nyní nachází stavební bytová družstva a SVJ pokud chtějí dosáhnout zhodnocení nad úrovní inflace a přitom mít finanční prostředky konzervativně zainvestované. Inflace se pohybuje okolo tří procent, zatímco úrok na spořicích účtech nabízený bankami je okolo půl procenta. Bankovní rada ČNB sice přistoupila k opatrnému zvyšování základní úrokové sazby, i tak ale bude trvat, než se situace znormalizuje, jestli tak vůbec nastane.

Zároveň jsme si představili možnosti, jakým způsobem se dá ukládat peníze u České národní banky za pomoci dvou týdenní repo sazby, což může být zajímavé hlavně pro konzervativní investory, kteří nechtějí nic riskovat. Na druhou stranu tak ale také přicházejí o možnost dosažení vyššího výnosu. Pokud je cíl dosáhnout vyššího zhodnocení při zachování konzervativnosti investice, tak se nabízí možnosti v podobě státních, případně korporátních, dluhopisů, případně fondů, které se na tento typ investic zaměřují.

Na si do dávat pozor

Dluhopisy tak mohou sloužit jako zajímavý nástroj, kam mohou bytová družstva umístit dočasně volné prostředky a dosáhnout kladného zhodnocení a našetřit tak nějaké peníze na plánované výdaje. V dnešním díle si tedy přiblížíme, jak správně vybírat ze zdánlivě nekonečné množiny dluhopisů a čemu se raději vyhnout. Jak již bylo nastíněno, dluhopisy se dělí v první řadě na dvě velké kategorie. První kategorie jsou ty vydávané státem nebo různými státními subjekty jako městy či obcemi. Do druhé kategorie patří dluhopisy emitované soukromými společnostmi. Ačkoliv obvykle platí, že státní dluhopisy jsou bezpečnější než ty firemní, tak ne vždy tomu tak je. Například dluhopis emitovaný společností Apple je zcela jistě méně riziková volba než státní dluhopis Ghany. Ke správnému vyhodnocení, který dluhopis je tedy bezpečný, a který už ne, je třeba vzít v potaz několik faktorů.

Prvním z nich je kreditní hodnocení emitenta. Tento rating je sestavován nezávislými společnostmi, které jsou schopny posoudit na základě finančních výkazů, jak moc je pravděpodobné, že emitent dluhopisu dostojí svému závazku. Emitent tak, ať už se jedná o společnost nebo stát,

obdrží známku podobně jako při vysvědčení. Nejlepší obvykle bývá AAA a nejhorší C.

Pozor na zadlužení

Největší riziko představují ty společnosti, které financují stávající dluh vydáním nového dluhopisu za vyšší úrok. Do určité míry se tak jedná o „letadlo“, v rámci kterého jsou dluhy předchozích věřitelů spláceny půjčkami těch nových. Před půjčením peněz je tak nejdůležitější prostudovat, jak moc je daná společnost zadlužená a jestli vydání nové emise nepřekročí únosnou mez. Což nás přivádí k dalšímu bodu, a sice seniorita dluhopisu.

Celá řada společností má obvykle nejen jednu, ale více aktivních půjček. Tyto jednotlivé půjčky si jsou navzájem podřízené nebo nadřizené, což v praxi vypovídá o tom, který věřitel bude vypořádán jako první, když se společnost dostane do problémů s placením a vyhlásí bankrot. V takové situaci, kdy už není společnost schopná dostat svým závazkům, dochází k prodeji majetku firmy formou veřejné aukce, případně může přijít jiný silný investor, který se nabídne, že odkoupí firmu a splatí dluhy do určité výše. V tom případě jsou jako první vypořádáni věřitelé toho nejvíce seniorního dluhopisu a postupuje se až k tomu nejvíce podřízenému, pokud na jejich držitele něco zbyde. Až jako úplně poslední jsou vypořádáni akcionáři firmy.

Dluhopisy na přímo nebo skrz fondy?

Když už se představenstvo bytového družstva rozhodne, že uloží část, nebo většinu, svých volných finančních prostředků do dluhopisových nástrojů, musí se rozhodnout, zda-li zainvestují do přímých dluhopisových emisí nebo do dluhopisových fondů. Obě možnosti s sebou nesou klady i zápory. Velká výhoda držení dluhopisů napřímo, čímž se myslí v podstatě přímé poskytnutí úvěru dané společnosti,



je přehled a kontrola nad tím, komu půjčujeme. Oproti tomu u dluhopisových fondů musíme důvěřovat nejen daným firmám, že budou splácet své závazky, ale především konkrétnímu správci fondu, zda je schopen dobře vybrat vhodné kandidáty, kterým půjčit.

Na druhou stranu velkou výhodou dluhopisových fondů je široká diverzifikace, kdy běžný dluhopisový fond drží naráz klidně i více než sto různých titulů. Když pak jedna společnost v držení fondu krachne, nic se neděje, protože vyplacené úroky z ostatních dluhopisů pokryjí případnou ztrátu a investor tak zůstává v plusu. Oproti tomu při držení přímých dluhopisových emisí hrozí větší riziko, kdy někteří investoři vsází vše na jednu kartu. Především pro menší SVJ, které nemá tolik volných peněz, hrozí, že „neroztáhnou své sítě“ dostatečně široko. Většina dluhopisů má totiž podmínku minimální investice alespoň 100 tisíc korun, při větších emisích klidně i milion. To může představovat problém neboť ne všichni mají tolik prostředků, aby mohli koupit takto napřímo desítky různých dluhopisů. Často tedy vyberou pouze dvě, tři emise a hrají va bang, zda to dobře dopadne či nikoliv. Přitom platí pravidlo, že by se do jednoho dluhopisu nemělo umístit více než 5 % ze zamýšlené investované částky. Ideální dluhopisové portfolio by tak mělo obsahovat alespoň dvacet různých titulů

Nákladovost

Kromě diverzifikace je třeba brát v potaz také nákladovost obou řešení. Velká výhoda přímých dluhopisů je, že s jejich nákupem obvykle není spojen žádný poplatek a rovněž za držení cenného papíru není účtována žádná průběžná sazba. Oproti tomu dluhopisové fondy si mohou účtovat vstupní poplatek, který se odvíjí od objemu investice. Navíc si účtují průběžný manažerský poplatek za to, že pečlivě vybírají komu půjčit a komu ne. Přeci jenom správa bytového družstva je časově velmi náročná činnost a málokdo z představenstva má ještě volný čas po večerech lustrvat a studovat prospekty jednotlivých emitentů. V takovou chvíli tedy může být výhodnější zvolit dluhopisový a ušetřit si tak vlastní nervy, ačkoliv taková služba není zcela zdarma.

Alternativou pro větší bytová družstva může být založení si vlastního obhospodařovaného portfolia. Tyto služby nabízí například společnost Conseq Investment Management. Takové portfolio kombinuje výhody dluhopisových fondů a přímého držení dluhopisů. Představenstvo si může samo určit a stanovit investiční limity, nastavit do jakých typů dluhopisu by se mělo primárně investovat a mít vše pod kontrolou. Správce portfolia pak již jen nakupuje ty dluhopisy, které odpovídají vybraným parametrům a přidává je do portfolia. Výhoda je nižší nákladovost, pouze okolo půl procenta ročně, zatímco dluhopisové fondy si mohou na poplatcích účtovat běžně až dvě procenta ročně.

Denní ocenění

Dluhopisové fondy také mohou přidávat vrásky investorům kvůli tomu, že dluhopisy v nich jsou tržně přeceňovány každý den. Při změně úrokových sazeb tak může hodnota fondu skokově vzrůst nebo klesnout, aniž by to mělo sebemenší dopad na solventnost společností, které vydaly dané dluhopisy. Při delším časovém horizontu se tyto propady a skoky způsobené tržními pohyby vyhladí a cena fondu pozvolně roste, avšak někdy si členové představenstva mohou trhat



CONSEQ
Wealth Management

CONSEQ PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA

- Jsme na trhu již od roku 1994
- Zhodnocení finančních úspor
- Realitní fondy
- Dluhopisy napřímo
- Investiční fondy
- Výnosy od 2 % výše
- Nevsázíme vše na jednu kartu – široká diverzifikace

www.conseq.cz/wm

vlasý, když si vyberou konkrétní dluhopisový fond k investici a po měsíci cena klesne klidně i o několik procent. Oproti tomu při držení konkrétních dluhopisových emisí se obvykle tržní výkyvy neřeší, neboť jsou drženy až do splatnosti. Není tak třeba sledovat, za jakou cenu jdou dluhopisy aktuálně prodat na sekundárním trhu. Investoři pouze v klidu inkasují vyplacené kupóny.

Rozhodnout se investovat do dluhopisů sebou přináší celou řadu výhod, ale i úskalí. Každý dluhopis má vlastní specifika a málokdo rozumí desítkám různých odvětví, v kterých různé firmy emitující dluhopisy podnikají. Rovněž tak je třeba brát v potaz i regionální rizika a uvědomit si, jaké překážky mohou číhat na firmy nacházející se nejen v různých zemích, ale i na různých kontinentech. Platí tak, že pokud členové představenstva nemají mezi sebou někoho, kdo se denně pohybuje na kapitálových trzích, měli by se obrátit na zkušeného partnera, který jim pomůže s volbou toho nejlepšího řešení.



Investice na uspokojivé stáří



Jak zabránit znehodnocení uložených peněz? Jak si zajistit na důchod příjem, který dorovná vaši životní úroveň? Ekonomové radí: Vybudujte si pravidelný pasivní příjem, ve stáří si poděkujete. Pravidelný pasivní příjem začněte budovat co nejdříve. Jak? Rady jsou různé a mnohdy protichůdné. Ani politici nám při volbě investic do stáří nedávají jasnou odpověď.

Zdražuje se nejvíc za 13 let, inflace překonala očekávání. Inflace v ČR (podle oficiálních zpráv) v srpnu meziročně stoupla o 4,1 procenta, což je nejvíce od listopadu 2008. Vliv na to mělo mimo jiné zdražení bydlení a pohonných hmot, uvedl v pátek Český statistický úřad (ČSÚ). Většina analytiků přitom čekala stagnaci na červencových 3,4 procenta. V porovnání s loňským srpnem rostly jak ceny služeb, tak zboží. Ceny zboží se oproti loňskému srpnu zvýšily o 3,6 procenta a ceny služeb o téměř 5 procent. Lidé mnohem více než před rokem platí hlavně za stavební materiál, nájmy či energie. Náklady na nájemné vzrostly o 2,5 procenta, vodného a stočného o 5,5 procenta. Náklady na vlastnické bydlení kvůli vyšším cenám materiálů vzrostly o 8,2 procenta.

Čas jsou peníze. Jaký vliv má inflace, tedy míra zvyšování cen zboží a služeb, na prostředky uložené na běžném účtu? Kdybyste každý měsíc ukládali na běžný účet 1 000 korun, za 10 let byste si kvůli inflaci ve výši 3,4 % mohli pořídit zboží jen za 83 % hodnoty, kterou mají peníze v současnosti. A za třicet let už jen za 61 % hodnoty. Spořit si v bance nebo doma do šuplíku za této situace představuje velmi snadný způsob, jak zchudnout. Zároveň jediným způsobem, jak se proti této rostoucí inflaci bránit, je naspořené prostředky investovat.

Jak si vytvořit pasivní příjem?

Aktivní příjem je skvělý, ale lze toho dosáhnout i jinak. Představte si, že vám každý měsíc na účet přichází peníze, aniž byste museli vyvíjet snahu či časovou investici. Pasivní příjem jsou tedy peníze vznikající z vašich aktiv, která generují další zisk. Jak velký, to záleží zcela na vás. Tvrdí analytici.

Odborníci radí investovat do nemovitostí, do akcií, do dluhopisů, do drahých kovů, zakoupením reklamní plochy, kterou budete dále pronajímat.

Pokud budete mít dostatečný pasivní příjem, zabezpečíte si rezervy do budoucna, což oceníte především ve stáří, kdy nebudete zcela závislí na důchodu. Nezanedbatelnou výhodou je, že se vyhnete inflaci.

DÁ SE TOMU OPRAVDU VĚRIT?

Všechno napsané v předešlých řádcích zní logicky. Nejsrozumitelnější je investice do nemovitosti. Můžeme být ale v klidu, když z politických stran vypadávají takové návrhy, jako je zdanění bytu, ve kterém nebydlíte? Má to pomoci řešit problém nedostatku bytů. Řeší státy a města napříč vyspělými zeměmi. Zkoušejí kde co a výsledek? Danit nebo nedanit? Tady je několik zkušeností:

Los Angeles by tento plán rádo realizovalo už od příštího roku. Za byt, kde nikdo nežije, bude město vybírat vysoké daně. Hongkongští úředníci zase zvažují zdanění developerů nakupujících bytové domy.

Barcelona pak zašla možná vůbec nejdál. Vyhrožuje totiž majitelům neobydlených realit, že jim jejich majetek zabaví. Chce jim za to vyplatit polovinu hodnoty této nemovitosti a proměnit ji na cenově dostupné pronájmy. Paříž pak ztrojnásobila daň na druhé bydlení už v roce 2017.

Důvody měst k takovým krokům se liší. Hlavním z nich je však odradit obyvatele od ukládání vlastních peněz do bydlení, které následně nevyužívají pro své potřeby. Tím totiž ztěžují situaci nízkopříjmovým a středně příjmovým zájemcům o bydlení, a to jak v sektoru prodeje, tak i pronájmu.



Města, která se do vysokého zdanění investičních bytů už pustila, věří, že to dlouhodobě dostupnosti bydlení pomůže, ať už snížením pořizovacích cen bytů, nebo širší nabídkou bydlení k pronájmu.

Některá města hlásí, že vysoké daně na druhou nemovitost nezabírají.

„Daně z prázdných nemovitostí patří do škatulky něčeho, co zní dobře, ale v praxi to nemá tak velký význam,“ řekl Brendan Coates, ředitel programu hospodářské politiky společnosti Grattan Institute v Melbourne. „Odvádí to pozornost od hlavní hry.“ Podle ekonomů hraje větší vliv faktory, jako jsou rekordně nízké úrokové sazby, růst populace, nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou a nedostatek výstavby cenově dostupného bydlení. Kritici tvrdí, že daně jsou spíše politickou pózou než smysluplným příjmem.

Iniciativa Deutsche Wohnen & Co. enteignen (tedy „Vyvlastnit Deutsche Wohnen & Spol.“) chce docílit vyvlastnění bytů od v názvu zmíněných velkých realitních společností na základě článku 15 německé ústavy o „převedení pozemků, půdy a přírodního bohatství do obecného vlastnictví za předpokladu odškodnění“. Pod petici sehnala více než 300 tisíc podpisů, což jí umožňuje uspořádat referendum, které se tak odehraje společně se zářijovými volbami do Bundestagu.

V zahraničí daň nepomohla

I přes jinou motivaci k danění nemovitostí ve Vancouveru lze na jejich příkladu nalézt několik odpovědí k problematice. Jde totiž o jedno z vůbec nejméně dostupných měst v rámci bydlení na světě. Město zavedlo daň za takzvané „domy duchů“ už v roce 2017. Samotné příjmy sice překonaly očekávání, nabídka bytů k pronájmu se však zásadně nezměnila a ceny dál rostly.

Trh s pronájmy s jejich téměř nulovou zásobou přiměl vedení Vancouveru zavést daň z neobsazené nemovitosti ve výši jednoho procenta z její odhadované hodnoty.

V roce 2019 pronajímatelé převedli více než 5000 stávajících bytových jednotek na dlouhodobé pronájmy, což kanadská vládní agentura pro bydlení alespoň částečně přisoudila právě nové nemovitostní dani. Ta generovala od roku 2017 do roku 2019 příjmy více než 84 milionů kanadských dolarů. Ačkoli jsou tato čísla povzbudivá, Vancouver původně očekával, že platbou daně odhalí více než 10 000 domů, které byly prázdné nebo „nedostatečně využívány“. Město však v roce 2017 identifikovalo pouze 2538 jednotek, které odpovídaly popisu nevyužívané nemovitosti. Toto číslo se pak během dalších dvou let ještě snížilo o celou čtvrtinu, tedy o více než 600 bytových jednotek, informovala agentura Bloomberg.

Ačkoli daň hraje podle tamního starosty Kennedyho Stewarta mezi obyvateli města dobře politicky, stále existuje prostor pro její vylepšení. „Tento průkopnický nástroj pomohl přesunout tisíce domů zpět na trh s pronájmy, stále je tu ale příliš mnoho domů, které zůstávají prázdné,“ sdělil.

Rovněž nedošlo k žádnému pozoruhodnému zlepšení v dostupnosti bytů k pronájmu. Míra neobsazenosti v širší metropolitní oblasti Vancouveru loni činila 0,8 procenta, což je mírný nárůst z 0,3 procenta v předchozím roce, uvedla kanadská agentura pro bydlení. Město doufalo, že daň zvýší míru neobsazenosti až na pět procent, což se nestalo.



Zda zvýšit daň z investičních bytů, se nemohou shodnout ani politici, ekonomové a realitní odborníci v Česku.

Pro by byl například viceguvernér ČNB Marek Mora. „Na další druhý, třetí, čtvrtý byt bych já osobně výrazně zvýšil daň z nemovitostí. Když má někdo třetí, čtvrtý investiční byt, tak já bych se nebál tam tu daň z nemovitostí zvýšit výrazným způsobem. Když už někdo kupuje, tak ať z toho má aspoň stát a obec příjmy,“ sdělil v rozhovoru pro SZ Byznys.

S tím souhlasí i ekonom Pavel Mertlík. „Stále víc lidí si pořizuje investiční byty, což nám zvyšuje ceny hypoték a bytů,“ sdělil v debatě Byznys Clubu Seznam Zpráv.

Krátkodobě by pak takové řešení pomoci mohlo podle Jiřího Pácala, člena správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. „V konečném důsledku to ale přinese více špatného než dobrého. V první řadě jde o nesystémové a nespravedlivé řešení, které představuje radikální zásah do vlastnických práv. Dále se to pak odrazí v ceně nájmu, neboť majitelé nemovitostí promítnou zvýšené náklady do výše cen nájemného,“ sdělil.

Podle Miroslava Singera, hlavního ekonoma Generali CEE Holding, je však zvýšení daně z majetku „národu chatařů“ neprůchodné. „Je strašně těžké v zemi chatařů zdaňovat druhé bydlení. To je politicky nákladné cvičení.“

I proto na politickém poli Piráti/STAN zůstávají opatrně jen u nápadu na extra daň pro komerční a nikoli soukromé nemovitosti. Například pro sklady.

Podle ekonoma Petra Bartoně navíc zdanění druhých nemovitostí v Česku nemá šanci tlačit ceny zpět dolů, jak by se možná čekalo. „Daňově lze teoreticky snížit ceny na trhu tehdy, když je problém příliš velká poptávka (například od cizinců). V Česku ale selhává nabídka, kvůli státním omezením a prodáváním výstavby. A s tou toho nová daň moc dobrého nesvede. Spíše naopak,“ vysvětlil.

JSTE Z TOHO MOUDŘÍ?

Na jedné straně vidina přilepšení si k důchodu (bude-li, dle pesimistů, ještě nějaký) investicí do nemovitosti, na straně druhé možná všemožná politická rozhodnutí nutí k přemýšlení, zda do toho „jít“. Jak by řekla moje babička: A teď babo raď.

S přispěním veřejných zdrojů sestavil –šp-

Byty a politika v Dánsku



Zásah do bytové politiky se může šeredně vymstít u voleb. To si uvědomuje i v Dánsku vládnoucí sociální demokracie, a proto se zavedením nových opatření otálí. Z pasivity a zbabělosti ji obviňují koaliční partneři ze Socialistické lidové strany a z Enhedslisten (Jednotné kandidátky), rudozeleného, radikálně levicového uskupení. Tvrdě ji za to kritizují i pravicové konzervativní strany modrého bloku a jejich příznivci, za jejichž návrhy by se v Česku nemuseli stydět ani silně levicoví aktivisté. Svoji zkušenost sepsala MARTINA SCHEPELERNOVÁ. Autorka je dánsko-česká publicistka. V Kodani, kde léta žije, působí jako profesorka dánštiny pro cizince a soudní tlumočnice. Zkušenosti napsala pro Deník N. Její článek by měli číst naši politici, až budou svými geniálními nápady řešit bytovou situaci v Čechách.

Když prevence už nestačí...

Ve srovnání s Dánskem je česká bytová politika hotové eldorádo. Na území dánského království musí být každý byt či dům (kromě chat, ve kterých ovšem občan zase nesmí bydlet celý rok) obydlen – tedy někdo v něm musí žít a být přihlášen do registru občanů.

Dán nesmí a technicky ani nemůže být přihlášen na dvou adresách. Když byt zůstane z nějakých důvodů prázdný – což je digitálně zmíněným registrem kontrolováno –, městský úřad do něho už po třech týdnech dodá nájemníka. Ten pak majiteli platí jen nízký komunální nájem.

Kdybyste přesto stále chtěli v oboru najímání bytů podnikat a vlastnili extra byt na „investici“, musíte nemovitost pronajímat podle daných parametrů odvozených od ceny v místě obvyklé.

Když například Dán odjíždí na rok či dva do ciziny a svůj byt pronajme, musí se řídit cenou, kterou každá čtvrť udává jako optimální. Pronajmete-li byt za vyšší cenu, riskujete, že vás nájemník požene k soudu, peníze mu budete muset vrátit a ještě zaplatit soudní poplatky. A samozřejmě

nezapomenete odvést daně z příjmu za byt jako z každého jiného výdělku.

Myslíte si, že stejně nikdo nemůže kontrolovat, co máte na svém bankovním kontu? V Dánsku banka automaticky každý rok v listopadu předává daňovému úřadu přehled, kolika penězi na účtu disponujete. A zjistí-li daňový úřad sporné položky, máte problém. Pokus o daňový únik.

Mít dva byty se nevyplatí

Výsledkem je, že druhý byt na výdělek si Dánové prostě nepořizují. Překážkou je i to, že vlastnit ho by bylo velmi drahé. Například: daň za 42 čtverečních metrů v pražských Nuslích činí pět set korun za rok. Za obdobný byt ve srovnatelné čtvrti v Kodani se odvádí daň 2500 dánských korun, tedy asi 8500 korun českých. Ale měsíčně! Ročně tak zaplatíte na dani za byt v přepočtu 102 000 českých korun. Kupní síla tu zhruba odpovídá přepočtu jedna dánská koruna k jedné české. Takže si můžete představit, že byste za takový byt, který není úplně v centru, platili 2500 měsíčně.

A do toho existuje spousta omezení. Například pro cizince. Lidé ze zemí mimo Evropskou unii, tedy třeba Rusové, ale i Američané, si nemovitost na území Dánska koupit nesmí. Výjimku mají, když v Dánsku získají práci na plný úvazek – dostanou se tak do „folkeregistru“ a platí daně.

Restrikce ale platí i pro občany Unie. Když do pěti let přestanou v Dánsku pracovat a odstěhují se ze země, musí nemovitost prodat. A tak v Dánsku nejen nenajdete lidi, kteří by měli více bytů, ale ani moc Rusů.

Co dělat?

V dánských médiích se rozpoutala ohnivá debata na téma stoupajících cen. Mladí Dánové nemají totiž nyní prakticky šanci koupit si v Kodani byt, to samé platí pro učitele, zdravotní sestry či policisty, které metropole potřebuje. Na „nerovné šance“ reagují rovnostářští Dánové téměř

instinktivně. Něco se s rostoucími cenami musí udělat! Jak Dán se svým životem naloží, je jeho věc, ale možnosti mají mít v zemi všichni stejné.

Jako na okrádání budoucích generací, jako na „největší loupež století spáchanou na mladých lidech“ tak na současný trend nahlíží například Lawandt Hiwa Namo na webu deníku Dagbladet Information. Požaduje okamžité zvýhodnění mladých lidí při koupi bytu, zakázat rodičům, aby byty kupovali svým dětem, konec bezúročných půjček a samozřejmě volá po tom, aby se stavělo více bytů a především rychleji! Namo udává typický příklad z kodaňské čtvrti Frederiksbergu, obdoby pražských Vinohrad, kde konkrétní byt stál v roce 1999 1,4 milionu dánských korun, ten samý byt stál v říjnu 2019 5,2 milionu a v roce 2021 byl tentýž byt prodáván za 6,2 milionu korun. Čistý zisk za dvacet měsíců činí milion. Taková spekulace na zisk se Namovi hrubě nelíbí.

Thorkilu Sohnovi, bývalému členovi středové pravicové strany Venstre, se zdají Namovy návrhy jako pouhé kosmetické úpravy. Do debaty v Information vstupuje s daleko razantnějším řešením. Argumentuje, že práce spojená se stavbou bytu nebo domu je stejná, ať je byt nebo dům v Kodani, či na zapadlém ostrově. „Jestliže postavíme stejný dům v Kodani a na ostrově Als, měla by nemovitost stát stejně.“ I proto, že také půda má mít stejnou cenu. „Půda je společný zdroj nás všech,“ tvrdí Sohn.

Cena nemovitosti v reálu závisí na tom, jak se na daném místě společnost vyvíjela, včetně toho, kolik bylo do místa z veřejných peněz (z peněz náš všech) investováno například do infrastruktury. Proto i na zisku z nemovitosti, jejíž



cena stoupá právě díky veřejným investicím, by se měli podílet všichni občané. Sohn navrhuje odvést růst nemovitosti zpět do společné pokladny, do té pokladny, ze které se čerpaly investice, jež přispěly ke stoupající ceně.

Nelze očekávat, že se podobné představy vyplní do posledního písmene, ale otevírají vrátka k možným scénářům, na které zatím jen málokdo pomýšlí. Chtě nechtě tak udávají i jistý směr.

Švédsko bojuje s bytovou krizí Regulace nefunguje

Tato severská země, obvykle vnímaná jako velmi příjemná k životu a z hlediska sociálních vrstev nebývale vyrovnaná, se potýká s nedostatkem bytů. Respektive nedostatkem cenově dostupného bydlení. Zejména mladí lidé narážejí na obrovské problémy, když se chtějí osamostatnit. Musí odhalovat založení rodiny a mnohdy to dojde tak daleko, že už se jim rodinu ani založit nepodaří. „Celá polovina mých příjmů jde jen na nájem malé garsonky. Bydlím na okraji Stockholmu a platím 11 tisíc švédských korun (přibližně 27,5 tisíce českých korun). Kvůli tomu se musím omezovat a neustále kontrolovat ostatní výdaje. Nemám jinou možnost, ale jsem velmi nespokojený,“ popsal pro BBC dvacetiletý Oscar Stark, kterému se sice od rodiny podařilo odstěhovat do vlastního, ale ukazuje se, že si možná ani malý byt nebude moci dlouhodobě dovolit.

Švédové se do bytové krize dostali navzdory tomu, že jejich sektor bydlení je silně regulovaný. Základem je tu kolektivní vyjednávání o nájmu, které za nájemníky v podstatě řeší různé svazy nájemců a za pronajímatele zase jejich svazy. Vychází se z užitné hodnoty bytu, kdy je pro každý byt ve Švédsku stanovena přiměřená výše nájmu. Pakliže se nájemce s pronajímatelem nedohodne, nastupuje na scénu tento vzoreček, který za ně situaci vyřeší. Sjednaný nájem nesmí užitnou hodnotu bytu přesáhnout o více než pět procent.

Ale už i nájem stanovené na základě kolektivního vyjednávání jsou příliš vysoké. Ve Švédsku je však ještě jedna možnost, jak se dostat k cenově dostupnému bydlení. Jde o takzvané „kontrakty na bydlení z první ruky“, na které existuje čekací listina. Zjednodušeně řečeno jde o byty v obecním vlastnictví. Jakmile takový kontrakt získáte, je váš do konce života. Jenže právě to se ukazuje být velkým problémem. Například ve Stockholmu se na kontrakt průměrně čeká devět let, v těch nejlukrativnějších čtvrtích dokonce 18 let.

Švédsko je tak příkladem země, kde se ukázalo, že regulace bydlení příliš nefunguje. Podle některých hlasů dokonce přispívá k tomu, že se trh konzervuje a je tak téměř nepřístupný nově příchozím.

Aleš Kulhánek



**Systémy pasivní
požární ochrany Pyroplex**

PYROPLEX®
FIRE CONTAINMENT

Protipožární zpěnitelné pásy
Pyroplex pro výrobce dveří



Certifikace PAVUS
rozšířena o nové rozměry

Protipožární manžety pro
specializované montážní
firmy, které proškolíme



Potrubní pásy řady
200 a 400 s označením CE



Zpěňující Akrylový tmel
s označením CE



Protipožární tmely TKK



Provádíme školení
na montáž pasivních
protipožárních systémů
Pyroplex a Nullifire.
Více info na
www.okentes.cz.

**Systémy pasivní
požární ochrany Nullifire**

Nullifire

Protipožární pěna
a akrylový tmel



Protipožární deska
a protipožární zpěňující tmel



Protipožární provazec
a protipožární maltová směs



Keramická páska
a zpěňující potrubní páska



Protipožární
potrubní manžeta



Další specializovaná témata

S PURENITEM bez tepelných ztrát

Víte, jak s Purenitem správně osadit okna a dveře u podlahy?



Montujete okna?

TwinAktiv
VV ME508



TP654 iillmod
TRIO 1050



Profily G2G - Samolepicí těsnění mezi skla

Ukázka neviditelného spojení skel



Profily G2G



Profesionální montáž obložek



Padací prahy pro bezbariérové vstupy

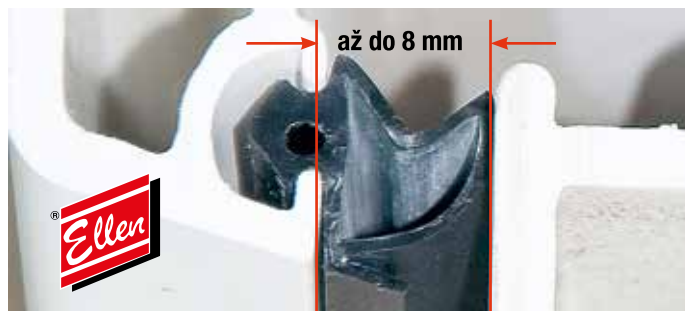


Silikonová těsnění Ellen pro renovaci PVC oken a dveří

Představujeme Vám těsnění, kterým můžete dodatečně utěsnit velký počet různých okenních profilů (jako např. systémy dodavatelů KBE, GEALAN, REHAU, SCHÜCO, THYSEN, VEKA atd.).

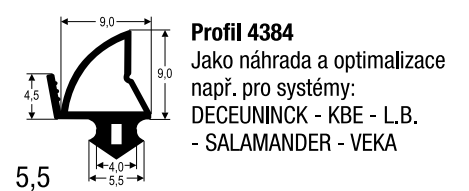
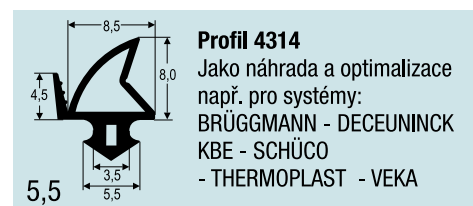
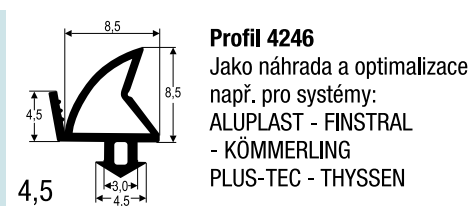
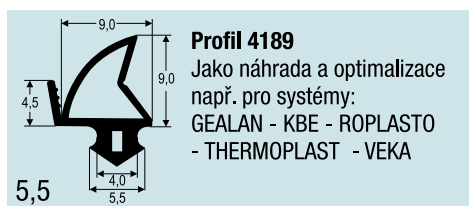
Koncoví uživatelé mohou ušetřit až 30 % ročních nákladů na topení, pokud odborně utěsní netěsná okna a dveře. „Mezera široká jeden milimetr na délce jednoho metru snižuje pokojovou teplotu o cca 1°C.“ Tvary speciálních silikonových těsnění jsou zvoleny tak, aby mohly být použity u téměř všech typů plastových profilů. **Dodržujte především rozdílné šířky drážky. Šíře kotvy do T drážky profilu je rozhodující pro určení, zda je těsnění vhodné pro okna nebo dveře, které si přejete utěsnit.**

Určeno pracovníkům z oblasti servisu, renovace, montáže a výroby oken a dveří.



Těsnění zavřené

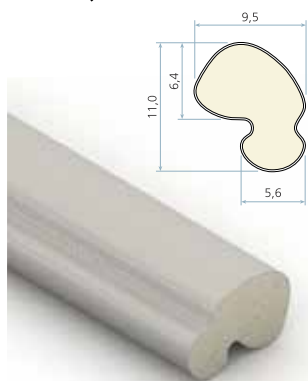
Maximální rozsah nastavení



Renovační profily QLON pro PVC aplikace

Tyto těsnicí profily slouží především k renovaci starších plastových oken, tedy k výměně starého těsnění.

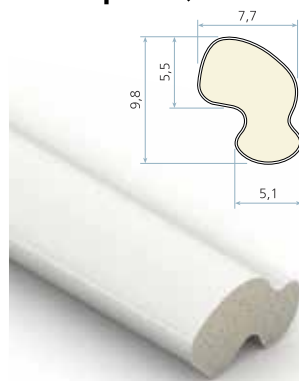
Profil Q-LON 9646 - univerzální těsnění pro PVC okna



- Univerzální těsnění pro plastová okna, je vhodné pro většinu typů plastových profilů
- **Těsněná mezera:** 3,5–5,5 mm
- **Minimální hloubka drážky:** 5,1 mm
- **Šířka hrdla:** 3,6 mm
- **Balení:** návin 250 m, karton 500 m
- **Barvy:** černá, bílá



Těsnicí profil Q-LON 7307 - pro PVC okna



- Těsnění pro plastová okna, je vhodné pro PVC profily značek Rehau, Koemmerling, Deceunick, Moundal, Thyssen, Aluplast
- **Těsněná mezera:** 2,8–4,4 mm
- **Minimální hloubka drážky:** 4,8 mm
- **Šířka hrdla:** 3,2 mm
- **Balení:** návin 300 m, karton 600 m
- **Barvy:** černá, bílá



Epoxidové podlahy

hodí se pouze do parkovacích domů, nebo i do předsíně?



Lité epoxidové podlahy skýtají celou řadu výhod. Zmínit se hodí zejména jejich snadná a časově nenáročná aplikace s možností rychlých úprav, žádné spáry, snadná údržba a výborná mechanická i chemická odolnost. I proto se těší oblibě zejména v parkovacích domech, výrobních a skladových halách či administrativních budovách. Během posledních let se však prosadily i jako čistě vypadající, elegantní designový prvek, který oceníte například doma v předsíni či na chodbě. Více vám o epoxidových podlahách řeknou odborníci z divize Weber skupiny Saint-Gobain.

Snadná údržba je u podlah nejvíce ceněnou vlastností. Některé tradiční materiály sice vypadají esteticky dobře a mají i své další výhody, současně ale může být péče o ně někdy celkem náročná. Příkladem může být čištění spár mezi dlaždicemi, rýhy či oděry ve dřevě, ale třeba i náročný výběr vhodného přípravku v případě, že vaše podlaha není vůči chemikáliím zrovna nejdolnější. U epoxidové podlahy není třeba se ničím takovým zabývat – je uživatelsky komfortní a na údržbu snadná a takřka beznákladová.

Epoxidová podlaha nejen do technických prostor

Je logické, že epoxidové podlahy najdou užitek zejména ve vysoce zatěžovaných či velkých prostorách. „Jejich odolnost vůči mechanickému namáhání je činí ideální volbou do výrobních hal, ale i parkovacích domů, kde svůj úděl nalezne i možnost vybavit povrch protismykovou úpravou,“ vysvětluje produktový manažer Michal Zajíc z divize Weber. „Vyzdvihována bývá ale i jejich estetická funkce – díky bezspárovému povrchu působí elegantně a čistě, a jsou tak skvělým a zároveň funkčním doplňkem moderního interiéru.“ Za stoupající popularitu epoxidových podlah v interiérech může vedle značných výhod také široká škála různých barev jejich provedení. Oblíbené jsou dnes už i v obytných místnostech, kancelářích, pracovnách, kuchyních i koupelnách, kde představují efektivní náhradu za běžnější dlažbu. Využít je lze ale i venku, například u krytých teras. U nekrytých teras



a balkonů se doporučují polyuretanové podlahové nátěry, které více odolávají UV záření.

Vhodné jsou epoxidy také do prostředí, kde se pohybují děti. V běžných domácnostech nebo třeba i školách a školkách odolají jak náporu nejrůznějších odstrkávacích či jiných jezdítek a hraček, tak i rozlitém či rozpatlaným svačinkám či častému přesouvání nábytku. Velmi snadno se udržují, jsou hygienické a jednoduše dekontaminovatelné.

Snadná aplikace

Epoxidová podlaha se řadí mezi takzvané lité podlahy, jejichž aplikace probíhá litím a roztahováním, neboli roztíráním tekutiny. Základní způsoby, jak k tomuto přistoupit, jsou dva. Prvním z nich je epoxidová stěrka. Ta se aplikuje za pomoci nerezového hladítka či stěrky nebo rozhrnovacím válcem ve zvolené tloušťce, a to na předem připravený a epoxidovou penetrací napanetrovaný podklad. Druhou variantou je pak nátěr. „I zde je třeba podklad předem připravit a napanetrovat epoxidovou penetrací. Samotný nátěr se pak aplikuje vhodnými válečky. Je však třeba mít na paměti, že nátěr podklad sice ochrání, nicméně kopíruje zároveň i všechny jeho nerovnosti a nedokonalosti. Je tedy dobré se před aplikací nátěru ujistit, že je podklad čistý, pevný, zarovnaný a v neposlední řadě také izolovaný proti vlhkosti,“ radí Michal Zajíc z Weberu.



Výhody hliníkového zábradlí



Pandemie změnila chování spotřebitelů, kteří se daleko více než dříve zaměřují na své bydlení a neváhají investovat do dílčích vylepšení i celkové rekonstrukce. Týká se to i bytů v panelových domech, které ztratily punc levného řešení a naplno těží ze svých výhod. K těm patří například kvalitní infrastruktura, občanská vybavenost nebo vzrostlá zeleň. Zároveň roste také význam balkonů, které jsou v panelových domech takřka pravidlem. Právě balkony nebo lodžie totiž dnes při výběru bytu patří k nejčastějším požadavkům.

Moderní balkon? Bezpečnost, kvalita i eleganc

Standards bydlení na sídlištích jsou dnes úplně jiné než před pár desetiletími. Platí to i pro balkony a lodžie, které ve svém původním stavu už naprosto neodpovídají současným nárokům. Proto po zateplení fasády zpravidla nastává čas na další fázi revitalizace, která se týká právě balkonů a často i jejich zasklení. Sídlíšní balkony jsou po rekonstrukcích nejen větší a s vyšší užitnou hodnotou, ale i celkově vzhlednější.

Klíčovým a zároveň dominantním prvkem celého řešení je zábradlí. Je viditelné z interiéru i exteriéru, proto by mělo být z materiálu, který zachovává původní vzhled a nevyžaduje údržbu. Vedle estetiky je třeba myslet hlavně na bezpečnost, protože zábradlí plní především bezpečnostní funkci. Z tohoto důvodu musí splňovat předepsané normy a investor by ve vlastním zájmu měl po realizátorovi revitalizace požadovat předložení příslušných certifikátů.

Kdy se šetření nevyplatí

Konstrukce hliníkového zábradlí se postupně zdokonalují tak, aby lépe odpovídaly různým typům realizací a také měnícím se požadavkům trhu. Vývoj hliníkových stavebních systémů a konstrukčních prvků se zaměřuje na zvýšení bezpečnosti, a to jak ve smyslu prevence zranění uživatelů bytu, tak z pohledu zabezpečení jejich majetku. Dalším významným motorem inovací je změna klimatu prováděná

extrémními výkyvy počasí. V neposlední řadě vývoj nových výrobků akcentuje designové ztvárnění a ergonomii.

Aby balkon v panelovém domě uspokojil požadavky na moderní bydlení, mělo by se k jeho revitalizaci přistoupit promyšleně a s důrazem na kvalitu všech materiálů. Nejde přitom jen o hliníkové zábradlí a zasklívací systém. O životnosti celého řešení mohou rozhodnout i zdánlivé maličkosti, třeba použití kvalitních šroubů na kotvení zábradlí a stříšek. Šetření při montáži totiž může znehodnotit celou investici a zkrátit její životnost. Krásně opravený balkon v kombinaci bezúdržbového hliníku a skla je navíc škoda hyzdit špatně pozinkovanými šrouby a železnými konzolami, u kterých může časem dojít k chemické korozi. Dodavatel by měl investorovi doložit, že používá kotvicí šrouby a materiály vhodné pro kontakt s hliníkem a případně i sklem.

Výběr dodavatele

V každém případě je potřeba nepodcenit fázi přípravy a pečlivě vybírat dodavatele. Při rekonstrukci balkonů či lodžii by si investor měl dát pozor, aby od dodavatele dostal kvalitní zboží včetně kvalitní montáže. Solidní dodavatel neukazuje nabídku jen na obrázku, ale přiveze vzorky v reálné podobě a umožní prohlídku referenčních staveb se stejnou nebo podobnou realizací. Pro ověření správného výběru lze také realizovat jeden vzorový balkon bez výplně, který je možné dodatečně demontovat nebo upravit.

Co takhle změnit dodavatele tepla?

Ano, jde to. A nikdy to nebylo jednodušší.



Povolenky drtí teplárny

Obecní teplo bude v budoucna nejspíš výrazně zdražovat. Může za to strmý nárůst emisních povolenek, které vydává Evropská unie. Pro teplárny napříč republikou jde o existenční problém. Majitelé domů a společenství vlastníků bytových jednotek mají však možnost přejít na nový způsob odběru tepla, který se v posledních letech stává úspěšným fenoménem - tepelná čerpadla. A nemusí přitom investovat ani korunu.

Nárůst cen emisních povolenek pokračuje i v roce 2021. Šéf výkonné rady Teplárenského sdružení Tomáš Drápela dokonce hovoří o „katastrofě“ a dopad vývoje trhu s povolenkami na české teplárny hodnotí jako drtivý. „Teplárny se budou zavírat, cena povolenky už od 48 eur je pro ně neúnosná. Nějakou dobu je mohou dotovat akcionáři, ale těžko to někdo bude dělat dlouhodobě,“ říká.



Strmý nárůst cen emisních povolenek totiž ovlivňuje také cenu elektřiny. Velké teplárny zásobující 1,2 milionu domácností v Česku se tedy potýkají s problémem, jak udržet cenu tepla na přijatelné úrovni. Zdražování totiž povede k houfnému odpojování domů od centrálního zásobování teplem, a tedy hrozí rozpad celého systému.

Než se upíšete teplárně

Teplárny jsou firmy jako každé jiné, sledují svůj zisk. Je tedy logické, že bojují o zákazníky a nechtějí o ně přicházet. Brojí proti jiným dodavatelům i budování vlastních kotelů. Zpochybňují výhodnější nabídky konkurence, cenovou kalkulaci, technologii, životnost. To je konkurenční boj a s tím si kvalitní a osvědčený dodavatel alternativního řešení umí poradit.

Smutnějším přístupem je cílení na samotné vlastníky bytových domů a bytových jednotek. Nové smlouvy se slevou, kterými se zavázete na několik let dopředu. Vysoké pokuty za odstoupení od takových smluv, a ještě vrácení poskytnuté slevy. Hrozba vysokých nákladů za odpojení a odstranění přípojek, někdy dokonce v řádech milionů korun.

Než tedy podepíšete teplárně novou „výhodnou“ smlouvu, je třeba mít se na pozoru. Je dvousložková cena tepla skutečně tak spravedlivá? Je „spravedlivá“ pro nás nebo spíše pro teplárnu? Co za nabídnutou slevu budou asi chtít? Na kolik let nás „sleva“ zavazuje? Kdo slevu zaplatí, aby teplárna nepřišla o své zisky? Jaké jsou ve smlouvě pokuty za její předčasné vypovězení?

- Možná je tedy na čase, porozhlédnout se po jiném řešení.

Proč tedy nezměnit dodavatele a ušetřit tak tisíce korun ročně?

Češi slyší na slevy. Objedneme klidně celé město, abychom tu koupili levnější mléko a jinde levné pivo. V touze po levnějším volání měníme mobilní operátory bez mrknutí oka. Dokonce i změny dodavatelů elektřiny či plynu považujeme za běžnou součást našich životů. Proč tedy nezměnit dodavatele tepla?

Při honbě za slevou je ale potřeba mít se na pozoru před nepoctivými dodavateli energií, tzv. energetickými šmejdý. Zejména zprostředkovatelé energií jsou trnem v oku Energetickému regulačnímu úřadu (ERÚ). Zatímco dodavatelé energie musí mít pro svou činnost licenci a podléhají doзору ERÚ, zprostředkovatelům stačí živnostenský list, smlouva nebo dohoda a dohled nad prací mají pouze obecný. Obezřetnost je tedy na místě a vy byste měli vědět, zda se bavíte přímo s dodavatelem, nebo s někým, kdo jen přeprodává nabídky dodavatelů. To platí samozřejmě i v případě tepelné energie. Žádné smlouvy po telefonu, netransparentní nabídky a nátlak.

Ohlídejte si, že svěříte teplo svého domova do rukou zodpovědné a spolehlivé společnosti.

Ostatní zdražují, s námi ušetříte.

AC Heating s.r.o. je licencovaným dodavatelem tepelné energie, stejně jako teplárna. Vlastníme licenci na dodávky tepelné energie a jsme pod dohledem ERÚ. Navíc jsou tepelná čerpadla ekologickým bezemisním zdrojem tepla. Oproti uhelným a plynovým kotelnám se na ně žádné emisní povolenky nevztahují a vztahovat nebudou. Zdražení elektřiny se projeví v ceně tepla z tepelných čerpadel pouze třetinově, zbytek je totiž zadarmo z okolního prostředí – vzduchu.

Co to tedy znamená v praxi?

V domě si pronajmeme prostory a vybudujeme domovní kotelnu s tepelnými čerpadly na naše náklady. Kotelnu budeme provozovat a dodávat Vám teplo, stejným způsobem, jako jste byli doposud zvyklí. Veškeré náklady na odpojení, vybudování a následný provoz domovní kotelny neseme



my. Vy pouze odebíráte levnější teplo a rozhodujete o topné sezóně!

Co vám to přinese?

- snížení nákladů na vytápění
- garantovanou úsporu oproti teplárně
- příjem do fondu oprav z pronájmu prostor pro technologii
- nezávislost na centrálním dodavateli tepla
- rozhodování o vlastní topné sezóně
- teplo jen pro váš dům, již žádné vytápění chodníků
- přehledné vyúčtování
- bezemisní topný zdroj
- možnost technologii kdykoliv odkoupit a topit za výrobní náklady

Obrovskou výhodou kotelny od AC Heating je také možnost jejího následného odkupu. Kdykoliv se můžete rozhodnout a šetřit místo 10 % třeba i více než 60 %, tak jako to mají v bytovém domě v Praze, kde od roku 2019 topí za výrobní náklady.

ROZHODLI SE PRO ZMĚNU A PLATÍ POLOVINU ZA TOPENÍ

Praha

Křivenická 416-417



50 bytů, 8 podlaží, 2 vchody

2019 rok instalace



59,9 kW

tepelná ztráta



2 606 958 Kč

investice



396 600 Kč

úspora oproti centrálnímu zásobování teplem v roce 2020



63,5 %

Roční úspora



Tomáš Jachek, předseda SVJ Křivenická: „Technologii AC Heating doporučujeme. Velký benefit vidíme v tom, že si můžeme vše regulovat dle svých potřeb, což velmi pomáhá úsporám, zejména v době velkých výkyvů teplot. Letošní chladnější zima prověřila, že úspory jsou realizovatelné i při velmi nízkých teplotách.“

Naděje pro nerozhodné

RNDr. František Josef Krejčí, CSc. Doporučuje



☑ Je dobré myslet na zadní kolečka?

Jistěže.

Takže, máme se držet jistoty tepla a elektřiny od osvědčených dodavatelů nebo máme věřit lákadlům těch, co nám sice nabízejí velké úspory, ale víme my, jak to dlouho vydrží?

☑ Důvody váhání:

- Máme se odpojovat od Tepláren?
- Máme si dát na střechu jakési panely a spoléhat s elektřinou na slunko?
- Prý je na to dotace.
- Máme si odpojit byty od distribuční sítě a jít na nějaké podružné elektroměry?
- Co to vůbec je?

☑ Existuje naděje v úspory?

Ta naděje je v tom, že čím dá víc a víc domů dělá to, o čem vy pochybujete.



Čím dál víc bytových domů se odpojuje od tepláren a pořizuje si vlastní tepelné zdroje. Pořizuje si vlastní fotovoltaickou elektrárnu na své střeše a odpojuje své byty od distributorů elektřiny, a pak začínají odebírat i elektřinu centrálně, stejně tak jako vodu nebo plyn.

☑ Z čeho pramení má jistota, že vám mohu dávat tuto naději?

Budu konkrétní. V Brně se pro to, o čem píšu, už dávno rozhodlo hodně bytových domů.

Jedny z posledních, které chci za všechny, s jejich souhlasem jmenovat, jsou:

- Oderská 12 Brno – Starý Lískovec 32 bytů
- Rolnická 3 Brno – Bohunice 60 bytů
- Svatoplukova 5 7 Brno – Židenice Stará osada 48 bytů
- Bednařikova 7 Brno – Líšeň 32 bytů
- Mikuláškově náměstí 1 2 Brno – Starý Lískovec 48 bytů

Poslední dům si nechal vypracovat 40ti stránkovou studii proveditelnosti, ve které je všechno velmi podrobně rozebráno, spočítáno a rozmyšleno.

Nejsme jen brněnská firma, máme vedení také v Praze a ve Zlíně a i tam máme svoje reference. Kdo bude mít zájem, rádi sdělíme včetně kontaktů na vedení těch domů, kteří se rozhodli výrazně šetřit na nákladech za teplo a za elektřinu.

Do tohoto článku nechci dávat čísla na podporu mých argumentů a zahlcovat vás jimi. Kdo aspoň trochu uvěří, že na tom něco může být, obraťte se přímo na mě, nebo na kohokoliv v naší firmě, nebo na někoho z našich zákazníků. Detailní čísla od každého dostanete, ty mluví samy za sebe. Nejlépe – **vyžádejte si fakturu za poslední rok, kdy byl dům u tepláren, a pak fakturu, kdy byl celý rok na alternativním zdroji tepla – na tepelných čerpadlech.** A budete mít jasno.

RNDr. František Josef Krejčí, CSc.
technický ředitel, BLUENET NTS a.s.
mobil 774 589 252, e-mail krejci@bluenet.as



Na co se zaměřit při výběru lepidel na obklady a dlažby?

Pokud jste zrovna v procesu stavby či rekonstrukce, je pravděpodobné, že na téma lepidel dříve nebo později přijde řeč. Obklady či dlažby jsou častým prvkem nejen u interiérů, kde své uplatnění nacházejí zejména v koupelnách a kuchyních, ale i u exteriérů, kde jsou často voleným materiálem pro terasy. Výběr toho správného lepidla vám však může zamotat hlavu, jelikož na trhu je jich k dispozici nepřeberné množství a každé z nich je určeno do jiných podmínek. Na co si dát pozor a podle čeho vybírat vám poradí odborníci z divize Weber skupiny Saint-Gobain.



Pokládka obkladu

Faktorů, které mají vliv na vhodnost toho či onoho lepidla, je mnoho. Patří sem lepení na různé druhy podkladů, stále se zvětšující formáty obkladů a dlažeb i požadavky pro lepení v různém prostředí. Samotná lepidla pak mají různé charakteristiky, jako třeba různě definované přidrženosti, skluz, prodlouženou dobu zavaznutí, deformovatelnost neboli flexibilitu a samozřejmě jejich všemožné kombinace. Právě proto je však důležitý výběr správného lepidla – nevhodně zvolené či nekvalitní lepidlo vám totiž ve finále může nadělat víc škody než užítku.

Čím se při výběru zabývat

Jedním z hlavních faktorů je druh podkladu, na který se chystáte lepit obkladový prvek. Nejen klasické cementové či vápenocementové podklady jsou dnes v kurzu. Často je třeba instalovat obklad či dlažbu na podklady spojené sárami vápenatým (anhydritové potěry, kalciumsulfátové samonivelační stěrky, sádrové omítky) či jej lepit na různé druhy hydroizolací. Náročné jsou i požadavky na nalepení obkladového prvku na velkoplošné deskové materiály, jako je sádkokarton, OSB desky, cementoštěpkové desky a podobně, a v extrémnějších případech i na různé druhy kovů a plastů.

Další věc, která je pro výběr lepidla směrodatná, je formát obkladových prvků, jejichž škála a velikost se neustále rozšiřuje. „Už nelepíme pouze klasické formáty nasákavých i nenasákavých obkladů a dlažeb, lepíme i velkoformátové keramické prvky, ultratenké velkoformáty, přírodní či umělé

kámen a podobně. Lepidlo by mělo být formátu i materiálu maximálně přizpůsobeno, aby bylo dlouhodobě efektivní,“ upozorňuje Mgr. Pavel Svatoš z divize Weber skupiny Saint-Gobain. V neposlední řadě je i důležité, zda hodláte lepit v interiéru, exteriéru, zda budou obklady vystaveny trvalé zátěži vodou či zda budou vystaveny zátěži chemické. Zvážíte-li dostatečně všechny zmíněné (i nezmíněné) položky, zjistíte, že se vám výčet možností pravděpodobně dost ztenčil. A pokud si stále nejste jistí, nikdy není od věci požádat o radu odborníka.



Pokládka dlažby

Nezapomeňte ani na spárovací maltu

Aplikace spárovací malty v nové koupelně, kuchyni nebo třeba na balkóně je pomyslnou tečkou za každou pokládkou obkladů a dlažeb. Tato tečka ovšem může pozitivně i negativně ovlivnit celkový vzhled odvedené práce. „Spárovací malta, která po vyzrání flekatí, je noční můrou úplně stejně, jako napadení spár plísní či nesnadné čištění rozlitých poživatín. Je tedy vhodné věnovat zvláštní čas výběru spárové malty, která je dostatečně odolná proti plísním, řasám i bakteriím, umožňuje snadné a rychlé čištění i agresivních skvrn a v neposlední řadě je také opatřena sníženou nasákavostí vodou a vysokou otěruvzdorností,“ doporučuje Michal Zajíc z Weber. Oproti jiným, běžným maltám je samozřejmě třeba počítat s vyšší cenou, nicméně jedná se o dlouhodobou investici, která se vám časem vrátí na výrazně jednodušší údržbě a větší životnosti obkladu.



Kvarteto křišťálových komínů pro nejlepší teplárenské projekty roku 2020

Teplárenské sdružení České republiky na letošních Dnech teplárenství a energetiky, které hostila Olomouc, ocenilo křišťálovými komíny kvarteto Projektů roku 2020: Dokončení konverze parovodů GreenNet v Liberci; Náhradu spalování uhlí v teplárnách Ostrava-Přívoz a Přerov; Vyvedení tepla z bioplynové stanice a propojení soustav v Písku a Projekt rozšíření účinné soustavy zásobování teplem v Olomouci. Ocenilo i jeden Počín roku: Vybudování Prezentačně-edukačního centra Tepláren Brno.

Od roku 2002 tak získalo prestižní ocenění Projekt roku již 69 teplárenských projektů a oceněno bylo i 13 Počinů roku. Tradiční vyhlášení výsledků Projektů roku proběhlo při slavnostním večeru Dnů teplárenství a energetiky v Olomouci. Do užší nominace bylo ve 4 kategoriích vybráno celkem 16 nejzajímavějších loňských projektů, do nichž teplárenské společnosti investovaly bezmála 2,5 miliardy korun. V dosavadní historii soutěže si nejvyšší ocenění Projekt roku převzalo už 27 společností a obcí. Nejvíce ocenění Projekt roku získala Veolia Energie ČR (12), následována společnostmi skupiny MVV Energie CZ (8), skupinou ČEZ a Plzeňskou teplárenskou (po 6 oceněních).

Ceny vítězným Projektům roku ve čtyřech soutěžních kategoriích předal předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela, který uvedl: „Jsem moc rád, že i v loňském roce se v teplárenství realizovala řada kvalitních projektů, které posouvají obor dopředu. Ocenění mohly získat jen čtyři, ale poděkovat je třeba všem, kteří dotáhli svůj projekt do úspěšného konce. Pokud se podaří nastavit odpovídající podmínky pro investice, tak věřím, že v příštích letech kvalitních projektů v teplárenství ještě podstatně přibude.“

Titul Projekt roku v soustavách zásobování teplem a chladem za rok 2020 získaly:



Teplárna Liberec:

Dokončení konverze parovodů GreenNet v Liberci (kategorie Snížení tepelných ztrát, přechod na efektivnější horkovodní rozvody).



V rámci projektu GreenNet bylo vyměněno 9,7 km tras parních a stejně kondenzátních rozvodů za horkovodní z teplárny do libereckých částí Pavlovice a Ruprechtice. Nové horkovodní rozvody byly provedeny z předizolovaného potrubí. Teplárna zrekonstruovala 29 výměňkových stanic pára/voda na systém voda/voda, postavila novou centrální výměňkovou stanici pára/voda o výkonu 40 MWt a zprovoznila kogenerační jednotku (1 MWe). Z koryta řeky Nisy v centru města zmizelo potrubí, které je uložené převážně v zemi. Projekt zahájila teplárna v březnu 2018. Do konce roku 2019 probíhala rekonstrukce části parovodu a instalace nových technologií včetně vybudování provizorní výměňkové stanice po dobu výstavby. V roce 2019 pak pokračovala rekonstrukce zbývajících částí parovodu, výstavba centrální výměňkové stanice a instalace kogenerační jednotky. Projekt byl uveden do trvalého provozu na jaře 2020. Úspora přepočtená na primární energii bude činit přes 87 000 GJ.

Veolia Energie ČR:

Náhrada spalování uhlí v teplárnách Ostrava-Přívoz a Přerov (kategorie Snížování emisí znečišťujících látek do ovzduší).

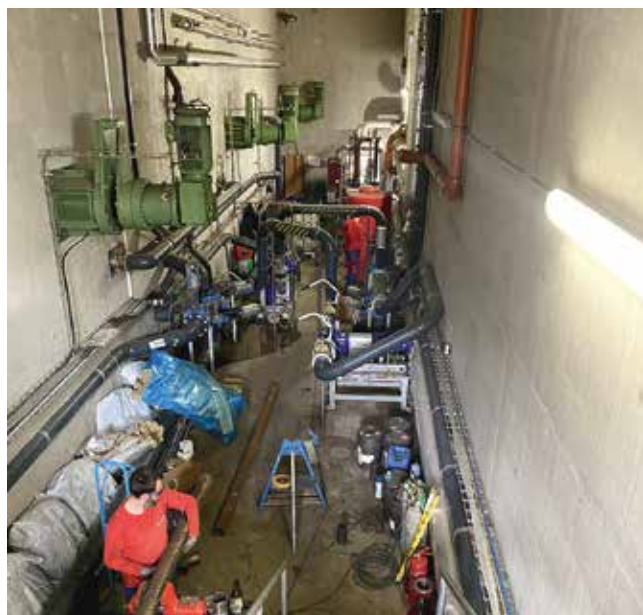


Teplárna Přívoz v Ostravě a Teplárna Přerov prochází rozsáhlou ekologizací a budou mezi prvními teplárnami u nás, které přestanou spalovat uhlí a přejdou na čistší paliva. První etapa ekologizace Teplárny Přívoz v Ostravě spočívala v plynifikaci parního kotle K4 (49,7 MWt). Součástí byla i výstavba vysokotlakého plynovodu, regulační stanice plynu a středotlaké plynové přípojky. Úspěšným ukončením projektu plynifikace kotle K4 Veolia nahradila černé uhlí a dosáhla tak výrazně nižší koncentrace emisních limitů při spalování koksárenského plynu (pro NOx i CO 100 mg/Nm³) a přispalování zemního plynu (pro NOx 80 mg a u CO 100 mg/Nm³). Došlo i k dalšímu snížení emisí prachu a CO₂. V Teplárně Přerov nahradily původní černouhelné kotle dva plynové kotle (parní kotel K7 o výkonu 33 MWt a horkovodní kotel K8 o výkonu 36 MWt). Účinnost nových kotlů dosahuje až 97 % se zajištěním emisních koncentrací pod hodnoty požadované legislativou (pro NOx 60 mg/Nm³ a CO 50 mg/Nm³). Také v tomto případě výrazně klesnou i emise tuhých znečišťujících látek (prachu) a CO₂.



Teplárna Písek:

Vyvedení tepla z bioplynové stanice a propojení soustav v Písku (kategorie: Rozvoj a využití kombinované výroby elektřiny a tepla, obnovitelných a druhotných zdrojů energie).



Projekt řešil propojení dvou nezávislých soustav zásobování tepelnou energií v Písku s cílem dosažení úspor primární energie v zásobování teplem v lokalitě sídliště Portyč. Jeho hlavním zdrojem energie, stejně jako pro celou tepelnou soustavu ve městě je Teplárna Smrkovice. Tuto soustavu vlastní a provozuje společnost Teplárna Písek, a.s. Druhá soustava se zdrojem v podobě kogenerační jednotky na bioplyn se nachází na severním okraji města Písek v průmyslové zóně. V tepelné soustavě v Písku je nově využíváno zbytkové teplo z této bioplynové stanice a teplo z uhlí je tak efektivně a ekologicky nahrazeno teplem z bioplynu. Přínosem projektu je úspora primární energie a zajištění dlouhodobé funkčnosti, spolehlivosti a dodávky tepla konečným odběratelům. V rámci projektu za 35 milionů korun byla realizována výstavba teplovodu, úprava kompaktních předávacích stanic ve stávajících odběrných místech a vybudování transformačního místa pro vyvedení tepla z bioplynové stanice.



Veolia Energie ČR:

Projekt rozšíření soustavy zásobování teplem v Olomouci (kategorie Rozvoj soustav zásobování teplem).



V lokalitě Rezidence Šantova v centru Olomouce (7 bytových objektů se 434 byty, roční odběr 8,4 TJ) byla v roce 2020 zahájena dodávka tepelné energie ze 3 objektových předávacích stanic. Jedná se o horkovodní zařízení, která jsou připojena k soustavě zásobování teplem (SZTE) Olomouc. Horkovodní přípojky jsou napojeny z hlavního horkovodního přivaděče pro město z Teplárny Olomouc. V další rezidenční čtvrti VILA PARK na západním okraji Olomouce byl v roce 2020 vybudován a připojen horko-

vodní přípojkou k SZTE již třetí bytový blok (celkem 6 bytových bloků se 335 bytů, roční odběr 9,5 TJ). Každý bytový blok je vybaven centrální horkovodní předávací stanicí zajišťující rozvod topné vody do jednotlivých vila domů v rámci bloku. Bytové předávací stanice v každém bytě pak nabízejí vysoký komfort s využitím plně individuálního nastavení parametrů vytápění a přípravy teplé vody. Projektem se v obou lokalitách podařilo dále rozšířit účinnou soustavu zásobování tepelnou energií v Olomouci.



Teplárny opět zahájily dodávky tepla pro vytápění

Vzhledem k výraznému poklesu průměrných denních teplot na konci 37. týdne, začaly některé teplárny opět natápět soustavy zásobování teplem a dodávat odběratelům teplo také pro vytápění. O víkendu se k nim přidaly další teplárny a podle předpovědi by v úterý měla topit většina tepláren v zemi.

„Připravenost většiny tepláren na novou topnou sezonu prověřilo studené počasí na přelomu srpna a září. Teď už to vypadá na opravdový začátek vytápění pro téměř 4 miliony obyvatel České republiky, které se mohou spolehnout na bezpečné a ekologické dodávky tepla z teplárenských soustav,“ řekl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela.

„Podle našeho průzkumu se v pátek začalo topit například v Českých Budějovicích, v Táboře, Plané a Sezimově Ústí, v Kladně nebo v Liberci. V sobotu se přidal Ostrov, v neděli Plzeň s Opavou nebo Českou Lípou. Ode dneška by měly dodávat naplno teplo pro vytápění soustavy v Praze, Děčíně, Brně, Zlíně, Otrokovicích, ale i ve Frýdku-Místku, Vsetíně, Litvínově a Mostě nebo Hradci Králové, Pardubicích a Chrudimi. Podle předpovědi teplot na příští dny by dnes měla zahájit vytápění většina tepláren,“ pokračuje Martin Hájek, ředitel výkonného pracoviště Teplárenského sdružení ČR.

„Potřeba tepla na vytápění v letošním roce je zatím zhruba o desetinu vyšší než průměr posledního desetiletí,“ zhodnotil dosavadní klimatický průběh ředitel Martin Hájek. V letech 1961 až 1990 se začínalo s vytápěním průměrně kolem 15. září. V poslední dekádě 2011 až 2020 se průměr zahájení vytápění posunul na 20. září.

Otopné období začíná podle vyhlášky Ministerstva průmyslu a obchodu ČR vždy 1. září a trvá do 31. května následujícího roku. Zahájení, přerušení a ukončení dodávek tepla se odvíjí od průměrných denních teplot venkovního vzduchu a prognózy počasí podle ČHMÚ. Teplárny začínají s dodávkami tepla, jestliže dva po sobě jdoucí dny klesne průměrná denní teplota pod 13 stupňů Celsia a není očekáván další den vzestup teplot. Dodávky tepla jsou přerušeny nebo ukončeny, pokud průměrná denní teplota venkovního vzduchu vystoupí nad +13 °C ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat snížení této teploty.

Průměrná denní teplota venkovního vzduchu se vypočítá jako čtvrtina součtu venkovních teplot měřených ve stínu s vyloučením vlivu sálání okolních ploch. Měření se provádí v 7, ve 14 a ve 21 hodin, přičemž teplota naměřená ve 21 hodin se započítá dvakrát.

SPOLEČNĚ
PRO ČISTŠÍ PLANETU

novinka roku
2020
záruka až
10
let

PATENTOVÁNO

EU IPO
EUROPEAN UNION
INTELLECTUAL PROPERTY OFFICE
NO 006622023-002
NO 006622023-003
NO 007817176-001

Railog[®]
SYSTÉM LODŽIOVÉHO ZÁBRADLÍ

winlog[®]
ZASKLÍVACÍ SYSTÉM

winlog[®]
OTOČNÝ ZASKLÍVACÍ SYSTÉM

HLINÍKOVÉ ZÁBRADLÍ RAILOG[®] II. GENERACE

- ▶ MAXIMÁLNÍ PLOCHA SKLA
- ▶ NOVÉ PATENTOVANÉ KOTVENÍ
- ▶ NOVÝ ČISTÝ DESIGN
- ▶ ODHALENÉ KONSTRUKČNÍ PRVKY ZÁBRADLÍ

Smyslem zábradlí RAILOG[®] II. generace je vytvořit maximální plochu skla, přitom zachovat pevnost a nechat vyniknout konstrukční prvky zábradlí - profilů které podtrhují celkový DESIGN. Zábradlí RAILOG[®] II. generace je vyvinutý speciálně pro developerské projekty. Nové kotvení zábradlí RAILOG[®] II. generace je navrženo tak, aby bylo dosaženo větší bezpečnosti a především čistého vzhledu a designu.

SCHNEIDER construction s.r.o.
Bolatice - Průmyslová č. 957/5, 747 23
Praha Vršovice - 28. pluku 457/3, 101 00
tel./fax: +420 553 654 485
gsm: +420 602 771 627
e-mail: info@udrzbabudov.cz
www.udrzbabudov.cz
www.railog.cz



REDUXA[®]

Low-Carbon
Aluminium

POUŽÍVÁME PROFILY
VYROBENÉ TECHNOLOGIÍ EKOLOGICKY
ŠETRNOU K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ



CIRCAL[®]

Recycled
Aluminium



PRO NÁŠ DŮM CHCI TO NEJLEPŠÍ A TOTÉŽ OČEKÁVÁM OD BANKY

Výhodné úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků s atraktivními benefity

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