



SČMBD HÁJÍ
BYTOVÁ DRUŽSTVA
A SVJ

SVETRY A TEPLÁKY
DO KAŽDÉ RODINY

V DOBRUŠCE
FINIŠUJÍ
S VÝSTAVBOU
VILADOMŮ

NOVÁ PRAVIDLA
PRO DOMOVNÍ FVE

TEPELNÁ ČERPADLA
PRO BYTOVÉ DOMEY
NENÍ PROBLÉM

AUTOMATICKÉ
DVEŘE TRIDO ŠETŘÍ
TEPLO V DOMEY

EXEKUTORSKÁ
KOMORA
INFORMUJE

ZÁJEM O SOLÁRNÍ
PANELE EXTRÉMNE
ROSTRE

INVESTIČNÍ
MINIMUM Č. 9

VÝSTAVBA
DRUŽSTEVNÍCH
DOMŮ JE STÁLE VE
HŘE

PRÁVNÍ PORADNA
S PRAKTICKÝMI
RADAMI



ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

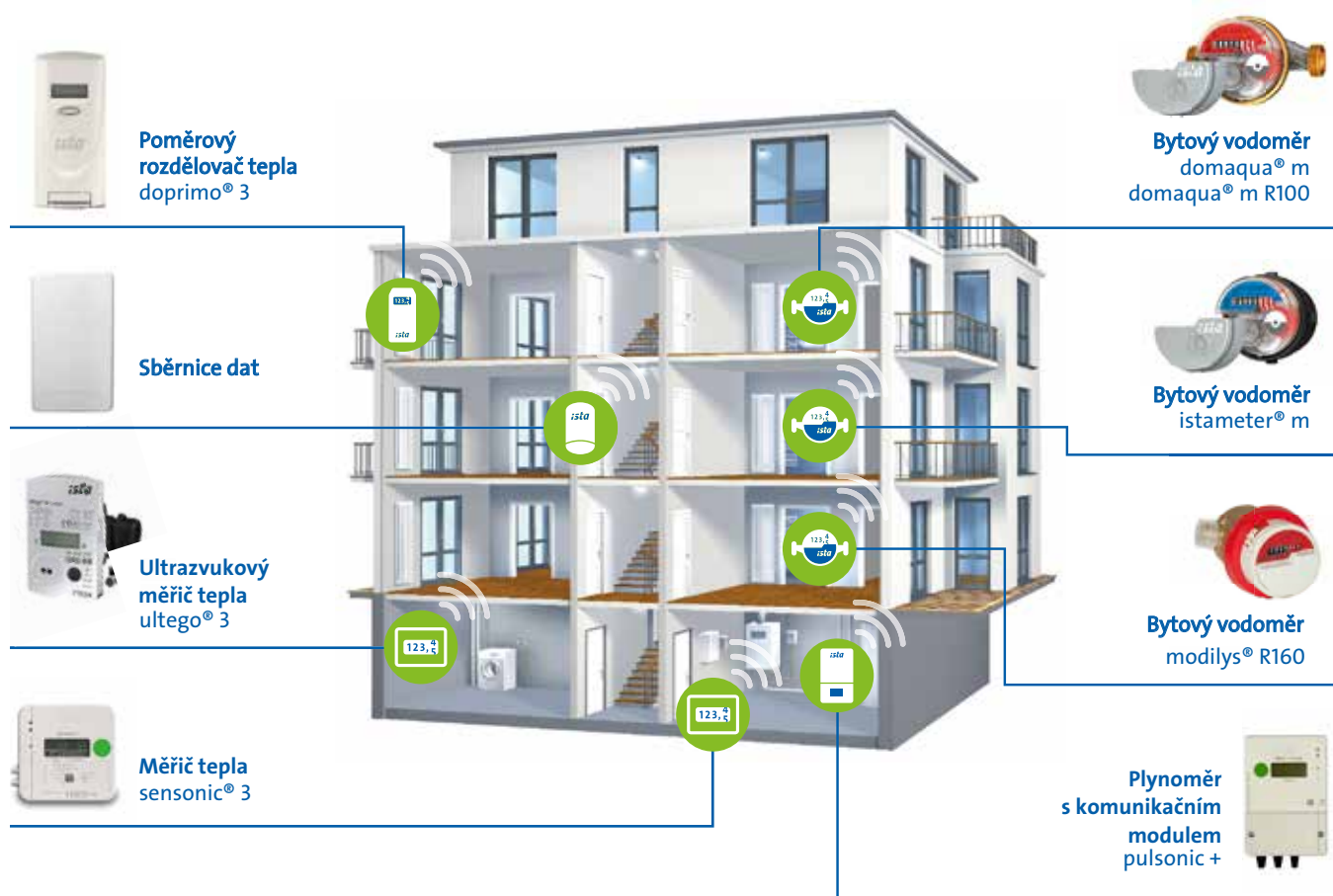
Prostor
pro život



ista – již 30 let na českém trhu

Dálkový odečet, radiové technologie, rozúčtování nákladů za teplo a vodu, montáž vodoměrů a měřičů tepla, detekce úniku vody.

S tím vším vám rádi poradíme.



Naše produkty jsou vždy skladem.
Poptávky zasílejte na ista@ista.cz



Slovo na úvod

Můžu jen potvrdit, že vše je jeden velký chaos. Co platí dnes, neplatí už zítra, a co platilo včera je spíš k smíchu (hodně hořkému). Bude se mi z tohoto pohledu dost složitě sestavovat číslo, protože doporučení a rady stárnou rychleji, než to stačím vyfukat do počítače. Z tohoto pohledu je dvouměsíčník informační fosilie:-). Nenaříkám, jen konstatuji.

To jsou vědy, které jsem asi před třemi týdny psal jako komentář k mému e-mailu, který jsem posílal předsedovi SČMBD. Napsal svoje Slovo do tohoto čísla a ani on neměl lehkou úlohu. Téma bylo jasné, leč na vlastní energetickou krizi, respektive řešení týkající se zastropování cen za energie týkajících se bytových družstev a SJV nešlo reagovat, protože, světe zboř se, od vlády (byť avizované) žádná nebylo. Mám na mysli, jak se bude přistupovat v případě tepláren a dodávek tepla teplé vody, jakož i k faktu, že u „zastropování“ cen za plyn se jaksi opomnělo, že bytová družstva a SVJ mnohde provozují vlastní plynové kotelny, které se nacházejí mimo vyhlášený úsporný tarif. Takže, přátelé, moje obavy z úvodních řádků ohledně obsahu tohoto čísla byly liché! Jak si přečtete, Svaz tentokrát velmi otevřeně a přímo oslovil náměstka ministra Ministerstva obchodu a průmyslu Ing. et Ing. René Nedělu. Ing. Martin Hanák, který je ředitelem metodického odboru SČMBD se velmi slušně, leč místy i s jistou dávkou ironie ptá, jak to „pánové“ hodlají napravit. Dopis, kterým náměstka oslovil, najdete na straně čtyři tohoto čísla.

Dalším materiálem, který mne potěšil a vyloudil i malý úsměv je ze série materiálů o komunitní energetice, kterou pravidelně připravuje UKEM (Unie komunitní energetiky), kde je i Svaz členem. Titulek zní: Snadnější FVE pro bytové domy od ledna 2023? a pokračuje podtitulkem: Praktické tipy pro realizaci. Víím, že realita je přesně taková, jak popisuje článek. Ale sami poznáte, že to, co bude k realizaci komunitní energetiky zapotřebí, předčí i ty největší (schválně nepíšu nejhorší) představy o byrokracii. Ne, nesnažím se zlehčit nutnost zavedení všech vyhlášek, technických norem a povolení. Jistě jsou nutné. Jenže to, co je dnes popsáno, jsou pouze naše, české normy a předpisy. Jak se dočtete, novela energetického zákona totiž neobsahuje (což bude muset), opatření evropské směrnice týkající se komunitní energetiky. Všechny výrobce FVE navíc čekají dodatečné požadavky na instalaci, které ale MPO specifikuje až v následné vyhlášce. Je proto velmi realistické uvedení otazníku za titulkem. Jak známe naše politiky a jejich schvalovací procesy, zdá se leden 2013 jako utopie. Nebo ne, ale bude nutné vše, na co se zapomnělo, složitě dodatečně „doschvalovat“ a doplnit.

Milí čtenáři. Rád bych dostal svému předsevzetí, že v každém úvodníku budě nějak veselo. Pokud vám nestačily předcházející řádky, přidávám jeden kreslený vtíp, který obletěl internetový svět. Je poplatný době!

Váš Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XIX

Vydává

Arteedit, spol. s r. o.

Vedoucí redaktor

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

Redakční rada

mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom

Arteedit, 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: vit.spanhel@seznam.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.

**Číslo 5, vyšlo v říjnu,
následující číslo vyjde v prosinci 2022**



Slovo předsedy



Vážené kolegyně a kolegové, uzávěrka předchozího čísla časopisu probíhala v době, kdy Poslanecká sněmovna odsouhlasila novelu energetického zákona, čekalo se na její projednání Senátem a následný podpis prezidenta. Novela nabyla účinnosti dnem 10. 8. 2022 a ve Sbírce zákonů byla publikována pod č. 232/2022 Sb.

Cílem této rozsáhlé novely s téměř čtyřmi desítkami změnových bodů bylo podle důvodové zprávy především snížení ceny elektřiny a zemního plynu konečným zákazníkům při mimořádných tržních situacích, kdy se podstatná část občanů dostává do vážných finančních problémů v důsledku vysoké ceny elektřiny nebo zemního plynu a tento stav není možné, dostatečné nebo vhodné řešit jiným druhem státní pomoci, jakým je například příspěvek na bydlení. Novela zavedla příspěvek na úhradu nákladů za elektřinu a plyn a příspěvek na úhradu nákladů za teplo. Konkrétní podmínky pro poskytnutí příspěvků, tj. zejména kategorie odběrných míst zákazníků a výši příspěvků, termíny, rozsah a způsob předávání údajů mezi zákazníkem v domě s byty a provozovatelem distribuční soustavy, resp. držitelem licence na

výrobu nebo rozvod tepelné energie, stanovila vláda svými nařízeními pod čísly 262 a 263, které byly ve Sbírce zákonů zveřejněny dne 31. 8. 2022.

Jedním ze záměrů tohoto čísla časopisu bylo provedení výkladu novely energetického zákona, nařízení vlády č. 263/2022 Sb. a jejich praktická aplikace v bytových domech. Rychlý sled událostí nás ale předběhl, protože ve hře je další novela energetického zákona a zastropování cen energií, o kterém až dosud vláda nechtěla ani slyšet. Na vině jsou prudké výkyvy na energetických trzích v posledním srpnovém týdnu, které podle slov premiéra nikdo nečekal, dokonce ani nikdo z expertů na energetiku. S tímto vyjádřením premiéra se bohužel část odborné veřejnosti odmítá smířit. Trh se vydal svou vlastní cestou a ona pověstná neviditelná ruka trhu vyslala ceny elektřiny a plynu do nepředstavitelných a naprosto likvidačních výší.

Jen pro ilustraci jeden případ za všechny, jak vývoj cen plynu dopadá na konkrétní bytový dům s vlastní plynovou kotelnou. Vzhledem k tomu, že stávající smlouva bude ukončena k poslednímu dni v tomto roce, musela být uzavřena smlouva nová. Výbor společenství moc možností k rozhodování neměl a pokud nechtěl dům vystavit riziku, že od příštího roku budou domácnosti bez tepla, musel uzavřít smlouvu novou. Nově vysoutěžená cena plynu se však vyšplhala na třináctinásobek původní ceny. Co tato nová cena bude znamenat pro vlastníky bytů v tomto domě? Průměrné měsíční zálohy na energie a služby, které jsou na úrovni 4 tisíc Kč by měly od příštího roku vzrůst na téměř 25 tis. Kč. V tomto konkrétním domě bydlí především senioři a tak je myslím každému jasné, že je to velký problém. Pokud by stát nepřišel alespoň s nějakým řešením, bylo by to pro domácnosti likvidační a pro společenství, jako právnickou osobu zvláštního druhu zřejmě také. V souvislosti s tím mne napadá provokativní otázka, jak by asi soudy řešily případné úpadky společenství, která nebudou moci plnit své závazky vůči dodavatelům, protože budou v drhotné platební neschopnosti?

Vzniklá situace na trhu s energiemi rozhýbala vládu napříč Evropou včetně té naší, která postupně oznámila zastropování cen energií pro maloodběratele, rozšíření sociálních podpor, pověření státního podniku Prisco nákupem elektřiny pro státní sektor a kompenzace pro velké firmy. Toto vše má umožnit další novela energetického zákona, kterou ve zrychleném režimu odsouhlasila sněmovna. Lze očekávat stejně rychlé projednání a schválení Senátem a podpis prezidenta.

K omezení cen bude muset vláda vydat nařízení, v němž stanoví podrobnosti, tedy hlavně maximální cenu. Půjde o rozsah odběru, na který se bude cenový strop vztahovat, a kategorie odběratelů, kterých se bude cenový strop týkat.

Vývoj budeme samozřejmě velmi pozorně sledovat a v příštím čísle se k tématu drahých energií bezpochyby vrátíme.

Jan Vysloužil

ČAS NEÚPROSNÝ, ŘEŠENÍ NEDOKONALÁ

Žijeme v nejistotě, která vzniká neřízenými cenami za energie.

SČMBD upozorňuje na narůstající množství pohledávek a energetickou krizi, která může ohrozit stabilitu družstev a SVJ.

Přinášíme časosběrný sled událostí, které se týkají bytových družstev a SVJ.



června 2022

Činnost bytových družstev byla v uplynulém období poznamenána covidovou pandemií, která byla vystřídána dopady rusko-ukrajinské krize. Velkým tématem 29. valné hromady Svazu českých a moravských bytových družstev tak byly stoupající ceny energií a s tím související problematika pohledávek. Podle SČMBD jsou družstva a jejich členové ohroženi energetickou krizí a souvisejícím nárůstem cen energií a svaz tak předpokládá nárůst počtu neplatičů v takovém rozsahu, že by to mohlo ohrozit stabilitu či samotnou existenci jednotlivých bytových družstev (BD) a společenství vlastníků (SVJ). Proto by ocenily, kdyby jim mohl pomoci tzv. úsporný tarif, který začíná projednávat vláda.

Hlavní činností svazu a družstev byla v uplynulém roce podle jejich zástupců především problematika správy nejen vlastních bytových domů, ale také domů dalších vlastníků, tj. měst, obcí a především více jak 15 tisíc společenství vlastníků. V rámci výkonu vlastní správy bytová družstva nově nabízí jednotlivým SVJ i výkon funkce předsedy nebo člena výboru SVJ, kterou současně využívá již více jak 2 600 společenství. Celkem členská BD zajišťují bydlení pro cca 2 miliony obyvatel ČR. Na 29. valné hromadě se stěžejním tématem stala energetická krize, kde se SVJ a BD dohodly na společném stanovisku.

Úprava legislativy jako řešení energetické krize

Vedle potenciálního růstu dluhu BD a SVJ aktuálně znepokojuje především rostoucí podíl nedobytných pohledávek. Ještě v letech 2014 a 2015 šlo o pouhých 12, resp. 15 procent celkového dluhu, od roku 2016 však jejich podíl strmě narůstá. „V současnosti se členům svazu dlouhodobě nedaří vymocit přes 48 procent nedoplatků, celkově jde o sumu přesahující 95 milionů korun, přičemž průměrná výše dluhů činí kolem 24 tisíc korun. Z velké části jsou tyto pohledávky zcela nevyhmatelné, nebo jen obtížně vymahatelné,“ popisuje Jan Vysloužil, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev.

Současně zástupci SVJ a BD vyjadřují znepokojení ze stále se zvyšujících cen energií a vyzývají vládu ČR k prozkoumání všech možností řešení snížení či minimálně stabilizace cen energií, neboť kvůli energetické krizi předpokládají nárůst počtu neplatičů v takovém rozsahu, že by to mohlo ohrozit stabilitu či samotnou existenci jednotlivých BD a SVJ. Situaci navíc komplikuje nedobytnost pohledávek BD a SVJ v exekučním a insolvenčním řízení a rovněž případy, kdy dlužníci řeší svoji finanční krizi oddlužením. BD ani SVJ přitom nemají možnost vznik pohledávek zastavit vzhledem k nemožnosti rychlého vystěhování neplatiče, ani nemají možnost zajistit splácení dluhů.

„Tím důležitějším se jeví dlouhodobý požadavek svazu na úpravu legislativy upravující postavení BD a SVJ v procesu vymáhání pohledávek spojených s užíváním bytů. Aktuální stav příslušné legislativy, NOZ, exekuční řád či insolvenční zákon, nejen že ohrožuje družstva a společenství vlastníků, ale především se přímo dotýká jejich řádně platících členů, kteří jsou v důsledku špatné legislativy nuceni platit dluhy za své sousedy a stávají se tak jejich nedobrovolnými věřiteli,“ zní ve společném stanovisku, které bylo k příležitosti valné hromady představeno.

Úsporný tarif

S tématem úzce souvisí příprava návrhu zákona o takzvaném úsporném tarifu, jehož cílem je pomoci domácnostem překonat situaci extrémního nárůstu cen elektrické energie a plynu. Svaz toto opatření vítá, ale upozorňuje, že představený návrh nezohledňuje obyvatele ČR, kteří žijí v bytových domech ve vlastnictví či správě bytových družstev a společenství vlastníků. „V desítkách tisíc případů těchto domů je vytápění a příprava teplé vody pro uživatele bytů (vlastníky či nájemce) zajišťována družstvem nebo společenstvím v domovní plynové kotelně. Veškeré náklady na provoz takové kotelny (tedy samozřejmě i nákup plynu) jsou pak rozúčtovávány přímo mezi uživatele bytů. Bohužel jsme doposud nezaregistrovali, že by se připravovaná pomoc



měla dotknout i těchto případů. Jde přitom o stovky tisíc domácností," popisuje Jan Vysloužil.

Obrovské nárůsty cen se přitom týkají i jich. Jak ilustruje i příklad SVJ V Bytovkách v obci Králíky. Toto společenství zajišťuje správu 20 bytových jednotek a provozuje domovní plynovou kotelnu, kterou je zajišťováno vytápění domu a bytů. Předpokládaný rozdíl v nákladech mezi letošním a následujícím rokem činí 425 918 Kč bez 21% DPH. „Zatímco náklady na plyn na jednu domácnost zde letos činí 4 850 Kč, pro rok 2023 to bude 21 295 Kč. Takto extrémní nárůsty nejsou výjimkou a mohou mít fatální dopad na schopnost uživatelů bytů řádně a včas hradit předepsané úhrady. Tato situace pak může ohrozit i stabilitu a samotnou existenci družstev a společenství, tím spíše v sociálně a strukturálně postižených regionech,“ uzavírá předseda Svazu českých a moravských bytových družstev.

srpen 2022

O úsporný tarif budou moci zažádat i SVJ a družstva. Zákon o úsporném tarifu, který by měl pomoci snížit náklady na energii, podepsal prezident Miloš Zeman. Na úsporu mají nárok i společenství vlastníků jednotek (SVJ) a družstva. SVJ a družstva si musí o tarif zažádat. Na rozdíl od domácností, u kterých se úspora v podobě záloh či konečného vyúčtování projeví automaticky, si musí o úsporný tarif SVJ a družstva zažádat. Navíc se to týká pouze těch, která využívají teplo z centrálního zásobování nebo z domovních kotel. U SVJ a družstva je horní hranice příspěvku stanovena na 30 tisíc korun.

Celkově bude na úsporný tarif vynaloženo ze státního rozpočtu až 30,6 miliard korun. Nově bude až 3,6 miliardy korun vyčleněno i na domácnosti, které využívají teplo z centrálního zásobování nebo z domovních kotel.

Stav ke dni uzávěrky časopisu – 22. 9. 2022:

DRUŽSTVA A SVJ STÁLE TÁPOU

Jak mají v rámci zastropování cen postupovat bytová družstva a SVJ, která se nevejdou do schváleného zákona č. 232/2022 Sb. včetně Nařízení vlády č. 262 a 263/2022? Nejistota, pramenící z dořešené situace, je s postupujícím časem veliká. Mnohé se totiž nedá zařadit ze dne na den. Odpovědnost a rozhodování však leží na zvolených představitelích bytových družstev a SVJ.

Svaz českých a moravských bytových družstev v zastoupení Ing. Martinem Hanákem, ředitelem metodického odboru se obrátil na Ing. et Ing. René Nedělu, náměstka ministra, Ministerstva průmyslu a obchodu ČR. Dopis, jehož obsah vám přibližujeme, popisuje problémy a žádá o návod, jak postupovat v uvedených příkladech. Náléhavost řešení situace vystihuje věta z uvedeného dopisu: *Věřím, že opomenutí skupiny velkých panelových domů s plynovými kotelny se spotřebou plynu nad 630 MWh/rok, tj. kategorie Střední a Velkooběratel, nebyl záměr, ale že k němu došlo jen v důsledku hektického tempa přípravy tohoto opatření.*



Dopis odešel 21. 9. 2022.

Vážený pane náměstku,
dovolte mi, abych Vás touto cestou oslovil ve věci řešení krize na trhu s energiemi. Společně s našimi členy (bytovými družstvy a společenstvími vlastníků) pozorně sledujeme přípravu a postupnou realizaci opatření, která by měla správcům bytových domů a uživatelům bytů pomoci překonat toto období. Jedná se o „úsporný tarif“ a připravované „zastropování“ cen energií. Dovolte mi tedy dva dotazy.

1. Ve věci zastropování cen plynu pro domácnosti, živnostníky a malé odběratele proběhla ve sdělovacích prostředcích informace, že se toto zastropování bude týkat kromě domácností také podnikatelů s odběrem plynu do 630 MWh ročně, tj. maloodběratele. V této souvislosti se na nás obrací správci bytového fondu a popisují stovky případů bytových domů, kdy v rámci zajištění vytápění a ohřevu teplé vody v domovní plynové kotelně výše uvedený limit překračují.

Níže uvádím dva konkrétní případy:

Bytové družstvo Žerotínova Vsetín

Bytové družstvo tvoří bytový dům o 100 bytových jednotkách, který je vytápěn vlastní plynovou kotelnou, jejíž roční spotřeba je cca 1 300 MWh ročně. Ačkoliv jde o vytápění 100 bytů a nebytových prostor v domě, z právního hlediska kotelnu provozuje bytové družstvo jako právnická osoba. Podle neoficiálně zveřejněných informací nespadá tato situace do žádné z dosud zmiňovaných kategorií tzv. „zastropování“ (nejde o domácnost jako takovou, dle množství spotřeby plynu ani o malého odběratele, neboť jde o odběrné místo plynu nad 630 MWh ročně, tj. kategorie Střední a Velkooběratel).

Roční spotřeba plynu pro bytový dům činila za poslední roky cca 1 300 MWh ročně, cena plynu na rok 2022 byla 617 Kč vč. DPH/MWh, na 1. čtvrtletí roku 2023 máme cenu plynu 7 818 Kč vč. DPH/MWh, což je nárůst o více jak 12-ti násobek!

Stavební bytové družstvo Plzeň-jih

Bytové družstvo aktuálně řeší otázku dodávky energií na rok 2023 a další období, konkrétně nyní plyn pro domovní kotelny, kdy družstvu končí smluvní pevná cena k 31. 12. 2022 u PRE (560 Kč/MWh bez DPH).

Nabídky na rok 2023 od stejné společnosti se nyní pohybují kolem částky 6 100 Kč/MWh bez DPH. Pokud ani jedna strana nedá výpověď do 30. 9. 2022, mění se smlouva na dobu neurčitou (bez vyjasnění ceny od 1. 1. 2023).

Družstvo tedy řeší zásadní dilema – akceptovat nabídku a mít jistotu alespoň dodávky plynu od 1. 1. 2023 a to ale za cenu více než 10x vyšší než dosud, když dodavatel není schopen potvrdit nebo vyvrátit, zda nám podá výpověď k 31. 9. 2022 (ostatní hlavní hráči na trhu dodávky odmítají).

Z dostupných informací není zřejmé, zda se senátem schválené „zastropování“ cen energií bude týkat i odběrnů pro domovní kotelny, které na jedno IČO překročí limit tzv. maloodběru (do 630 MWh). Družstvo odebírá ročně

cca 6 630 MWh pro 51 odběrných míst (domovních kotel).

Vážený pane náměstku, touto cestou Vás tedy žádám o informaci, jak budou výše uvedené a další případy posuzovány a jakým způsobem a v jakém „nástroji“ jim bude pomoc ve smyslu zastropování ceny energií (nejen plynu) poskytnuta. V médiích byla uvedena informace, že k omezení cen bude vláda muset vydat nařízení, v němž stanoví podrobnosti, tedy kromě maximální ceny také rozsah odběru, na který se bude cenový strop vztahovat a kategorie odběratelů, kterých se bude cenový strop týkat. Věřím, že v tomto prováděcím nařízení najdete cestu, jak tuto pomoc nabídnout všem uživatelům bytů bez ohledu na limit spotřeby plynu v domovní kotelně. Věřím, že opomenutí skupiny velkých panelových domů s plynovými kotelny se spotřebou plynu nad 630 MWh/rok, tj. kategorie Střední a Velkooběratel, nebyl záměr, ale že k němu došlo jen v důsledku hektického tempa přípravy tohoto opatření.

2. Ve věci realizace úsporného tarifu vláda schválila nařízení vlády č. 262/2022 Sb. (domácnosti pro říjen až prosinec 2022) a nařízení vlády č. 263/2022 Sb. (domácnosti a domy s byty pro rok 2023). Dotaz je jednoduchý. Je pravda, že ve vazbě na schválení zastropování cen energií bude nařízení vlády č. 263/2022 Sb. a pro rok 2023 tedy nebude možno s touto podporou počítat?

Vážený pane náměstku, děkuji Vám i Vaším kolegům za všechny kroky, které v této oblasti činíte. Dle informací od našich členů hrozí skutečně reálné nebezpečí, že v případě, nebude-li občanům poskytnuta zásadní pomoc, mohou extrémní ceny energií ohrozit finanční stabilitu velké části domácností a tedy i družstev a společenství. I v návaznosti na výše uvedené případy bytových družstev, které budou muset v nejbližší době přijímat zásadní rozhodnutí Vás prosím o rychlou odpověď na naše dotazy.

Předem Vám děkuji za Váš čas, který tomuto dopisu věnujete.

S pozdravem
Ing. Martin Hanák
ředitel metodického odboru SČMBD



Svetry a tepláky přijdou vhod



Do diskuse, která vznikla na základě navrhované vyhlášky o snížení tepla v bytech, se zapojili mnozí odborníci. Za SČMBD své názory prezentoval Martin Hanák. Článek, který přetiskujeme, celkem podrobně rozebírá případné možnosti a nemožnosti regulace tepla. Nová vyhláška navrhuje v případě stavu nouze snížit teplotu vytápění. Ve většině místností v budovách však nejsou měřáky, které by umožnily teplotu kontrolovat. Za porušení vyhlášky přitom hrozí pokuta až 200 tisíc.

Pokud v topné sezoně bude nedostatek paliva, měly by dle nové vyhlášky domácnosti, administrativní i veřejné budovy snížit teplotu. V centrálně vytápěných obývacích a kancelářských administrativních budov by se mohla průměrná teplota snížit na 18 stupňů, stejně tak v ložnicích a kuchyních. Otázkou však je, zda mohou majitelé budov a SVJ dodržování vyhlášky zaručit.

Co požaduje nová vyhláška?

Nová vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO), která je nyní v připomínkovém řízení, stanovuje hranici, pod níž by v případě vyhlášení stavu nouze neměla teplota v jednotlivých místnostech klesnout. „Směrem nahoru by teplota neměla přesáhnout jeden stupeň,“ dodává mluvčí MPO Marek Vošahlík.

Na koho se vyhláška vztahuje?

Vyhláška platí pro budovy, které teplo odebírají ze soustav spalujících uhlí a zemní plyn, a na ústřední vytápění využívající fosilní zdroje. Naopak neplatí pro rodinné domy a byty s vlastním zdrojem vytápění.

Na kolik budou moci lidé vytápět?

Obývací místnosti mohou dle vyhlášky vytápět průměrně na 18 stupňů, stejně jako kanceláře. 19 stupňů může

teplota dosáhnout například v koupelnách či školních třídách.

Hranice se dále navyšuje podle toho, kolik mají místnosti venkovních stěn, kterými může teplo unikat. Jestliže má místnost jednu venkovní stěnu, zvýší se hranice o jeden stupeň. O dalšího půl stupně se navýší v prostorách se dvěma venkovními stěnami a místnosti se třemi venkovními stěnami se budou moct vytápět na teplotu vyšší o dva stupně.

Co se stane, pokud by byl vyhlášen stav nouze v teplárenství?

Pokud by došlo k nedostatku paliva, například z důvodu přerušení dodávek plynu, mohou být omezeny dodávky a spotřeba tepelné energie, aby se ušetřila paliva.

Co nová vyhláška omezuje?

Podle navrhované vyhlášky by ve stavu nouze nebylo možné dosahovat teplot, které v otopném období nařizuje vyhláška stanovující pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody. Podle ní je za běžných okolností vnitřní teplota v obývacích místnostech či kuchyních stanovena na 20 stupňů, v koupelnách na 24. Na 20 stupňů Celsia podle této vyhlášky mohou být rovněž vytápěny kanceláře v administrativních budovách či školní třídy.

Jak by měla být opatření dodržována?

Za účelem dodržování vyhlášky ve stavu nouze bude podle MPO třeba vyregulovat otopný systém v budově tak, aby byly dosahovány stanovené teploty v budově a jednotlivých místnostech.

„Tím se zajistí, aby nebylo v některých bytech přetápěno a zároveň aby byl dodržen tepelný komfort tak, aby v některých bytech neklesla teplota pod stanovené minimum,“ vysvětluje Vošahlík.

Kdo je za dodržování vyhlášky zodpovědný?

Podle zákona o hospodaření energií je za dodržování nařízení daných vyhláškou odpovědný vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek (SVJ).

„Nastavení by mělo být na úrovni zdroje tepla v budově takové, aby nebylo možné v případě maximálního otočení ventilu na radiátoru vytopit místnost například na 24 stupňů, jak je to dnes,“ říká Vošahlík.

Podle MPO se tak sníží teplota v celém systému a radiátory zchladnou. „Nebude tedy na jednotlivých lidech, jestli si otočí ventil na jedničku nebo na pětku,“ popisuje mluvčí resortu.

Mohou SVJ dodržování vyhlášky zaručit?

Podle Martina Hanáka z technického oddělení Svazu českých a moravských bytových družstev není nikdo schopen ohlídat, že bude v případě stavu nouze například v koupelnách jen 19 stupňů. „Vlastní zdroj tepla lze někde centrálně seštelovat, ale v okamžiku, kdy bytové domy odebírají teplo centrálně, nemůže SVJ zařídít, aby majitelé bytů požadavky naplňovali,“ říká Hanák.

Jedinou možností regulace, kterou mají jednotlivé domácnosti k dispozici, jsou například kohouty na radiátorech. „Jsem schopen snížit centrální dodávku nebo intenzitu vytápění celkově, ale nejsem schopen obyvatele donutit, aby naplňovali požadavky vyhlášky, ani to prokázat,“ upozorňuje Hanák.

Co s tím mohou dělat teplárny?

Teplárny nemají nástroje k tomu, jak distančně regulovat teplotu v bytech a budovách. „Regulace vytápění a nastavení teploty v bytě je na zodpovědnosti konečných odběratelů, dodavatel tepla do něj zasahovat nemůže,“ říká Pavel Kaufmann, mluvčí Teplárenského sdružení České republiky.

Kompetence dodavatele tepelné energie podle něj většinou končí na patě zásobovaného objektu, což potvrzuje i bývalý šéf vodárenské a teplárenské společnosti Veolia Zdeněk Duba.

„Drtivá většina všech odběratelů nemá k dispozici měřáky v jednotlivých místnostech, které by mohly teplárny dálkově ovládat. Pokud si sami lidé dobrovolně nesníží teplotu, tak teplárna nemá možnost, jak tohoto dosáhnout. Musela by nějakým způsobem omezovat vytápění plošně,“ říká Duba. Měřáky, které by se daly dálkově odečítat nebo regulovat, by stály několik miliard korun.

Kdo bude dodržování vyhlášky kontrolovat?

Nad dodržováním vyhlášky bude bdít Státní energetická inspekce (SEI). Inspektoři budou kontrolovat majitele budov nebo SVJ. „MPO předpokládá, že se většina kontrol uskuteční tak, jako je tomu nyní, a to na základě podnětu na nízkou

nebo naopak vysokou teplotu v místnostech a bytech,“ sdělil Vošahlík. Nyní SEI kontroluje například dodržování pravidel v oblasti vytápění a dodávek teplé vody.

Co když vlastník budovy či SVJ vyhlášku poruší?

Za porušení vyhlášky hrozí peněžní pokuta, jejíž výše se může lišit případ od případu a odvíjí se od závažnosti přestupku. Může se však vyšplhat až na 200 tisíc korun.

Jak jinak lidi motivovat ke snížení spotřeby tepla?

Podle Hanáka je jednou z možností, jak lidi přimět k tepelným úsporám, vysoká cena tepla. „Vláda musí přesvědčit lidi, že je v jejich vlastním zájmu snížit spotřebu. Tím, že sníží o jeden stupeň teplotu, ušetří zhruba šest procent nákladů,“ popisuje Hanák.

Duba upozorňuje na to, že už nyní je teplo drahé, podobně jako ostatní energie. „Teplárny zdražily o 20 až 25 procent a kdyby měly akceptovat novou vyšší cenu plynu, tak na to lidé nebudou mít,“ říká s tím, že lidé v bytových domech navíc nemají moc možností, jak spotřebu regulovat.

Další možností je například ohřívát vodu jen v určité denní dobu. Přerušování dodávek tepla už navíc mají některé teplárny vyzkoušené. „U některých tepláren jde například vypínat dodávky v noci na několik hodin, u některých ne. Například jsme ve Frýdku-Místku na noc na dvě hodiny vypínali topení a pak jsme ho opět pustili,“ vysvětluje Duba. Toto opatření by tak bylo alespoň z části uskutečnitelné.

Sofie Kryžová



DOBRUŠKA

naš kontrolní den č. 6



Naše pravidelná otázka pro předsedu představenstva SBD Dobruška pana Karla Joukla se ani tentokrát nemění: Jak pokračuje výstavba a dokončovací práce?

Než odpovím na podstatu vaší otázky, chtěl bych informovat, že na nedávném zasedání zastupitelstva města byl schválen oficiální název nově vzniklé ulice „Generála Štandery“, letce RAF, který je nositelem řady nejvyšších státních i vojenských vyznamenání Francie a Velké Británie. Je také čestným občanem našeho města a má zde na domě, kde žil umístěnu pamětní desku... A nyní o odpovědi na úvodní otázku.

V termínu od poslední informace čtenářům tohoto našeho časopisu jsme nepolevili v tempu stavebních prací. Uskutečnilo se dalších pět řádných kontrolních dnů všech zainteresovaných účastníků včetně pravidelné měsíční účasti zástupce uvěřující KB.

Stavba dle přiloženého snímku je už na prvním bytovém objektu téměř před dokončením, dochází k osazování bytových elektroměrů, do týdne bude zahájena instalace osobního výtahu, jsou již funkční vnější žaluzie, provádí se malování všech stěn jak bytů, tak i společných prostor a schodiště. Návazně toto kompletování je ve velké míře realizováno v dalším tedy druhém bytovém domě, který již má rovněž dokončeno vnější zateplení a finální plochu fasády. Oba domy také mají nainstalováno vnější zábradlí u všech bytových lodžii.

Na bytovém domě 3 a 4. z instalovaného lešení po jejich obvodu se realizuje úplné zateplování z dodaných izolantů

a vše směřuje ke zdárnému včasnému dokončení a odstranění uvedeného lešení nejpozději do konce měsíce října letošního roku.

Do terénu bylo zabudováno dle projektu veřejné osvětlení tak, aby ve finále mohlo dojít k osazení připravených vlastních ledkových těles a jeho uvedení do provozu.

Po 15. 9. 2022 budou zahájeny práce na příslušné komunikaci a parkovacích ploch. Souběžně s těmito pracemi nastoupí vysoutěžená firma k provádění terénních a zahradnických úprav, která provede kompletní výsadbu projektované zeleně.

🔴 Jak se dotkne nových majitelů zvýšená cena za teplo?

Teplo a teplou vodu nám bude dodávat CZT a.s., což je náš městský licencovaný zdroj tepla, který spaluje dřevní štěpku. Je nám dlouhodobě kvalitním a bezpečným dodavatelem pro naprostou většinu odběratelů právě z řad bytových domů, tedy i těchto dokončovaných. Jsou provozuschopné dobudované objektové předávací stanice, které budou získávat energii z páteřního teplovodu CZT a.s., a které již čekají na spuštění nejprve do zkušebního a následně trvalého provozu.

Cenová relace je nám písemně garantována již i pro rok 2023 a léta další roky. Předběžná cena je ve výši 570 Kč/GJ bez DPH. Toto je pro nás velká jistota právě v současné době velmi nestabilního vývoje cen paliv na zdejším trhu. Jako prozíravá je i dostatečná rezerva LTO, kterou má CZT a.s., a v případě mimořádného navýšení potřeby tepla bude použita ke spuštění záložního zdroje na nezbytně nutnou dobu.

Navíc vedení CZT a.s. se připravuje pro letošní topnou sezonu k uplatnění nařízení vlády o příspěvku na úhradu nákladů za elektřinu, zemní plyn a teplo Garance dle zákona č. 232/2022 Sb. včetně Nařízení vlády č. 262 a 263/2022.

Mimo to je již provedené napojení domů na elektrickou energii, vodu a kanalizaci.

🔴 **To zní jako sen z jiné planety! Přístup CTZ a.s. v Dobrušce bude jistě mnoho družstev a SVJ upřímně závidět. Jak ale dopadá zvýšení cen materiálu na dokončovací etapu výstavby?**

Mírně ano, a to pouze u některých řešení, která původní projekt nemohl řešit. Například měřiče teplé a studené vody s dálkovým odpočtem, dopracováním oblasti požárních norem na TOTAL STOP (rychlé vypnutí přívodu elektrické energie na patě domu v případě požáru), dále pak zásadně v cenách finálních komponentů (sádkokarton, polystyren na zateplení a železo na zábradlí s plechy na parapety a pod.) z důvodu skokových nárůstů cen těchto komodit. Vše v horizontu cca tří milionů korun, ale jsme v dalším jednání a hledání řešení s dodavatelem stavby společností CH&T Pardubice.

🔴 A co banka? Dotýká se vás rychlý nárůst úrokových sazeb?

Velmi kritický je náš postoj k nárůstu úroků po dobu čerpání investičního úvěru od KB!! Ty od doby podpisu smlouvy v závěru roku 2020, kdy byl pouze 0,5 % vzrostl na neuvěřitelných více než 7 % !!! To je zvýšení na úrocích víc než čtyři miliony korun! To vše musí nést naši stavebníci! Je to neskutečné a při jednání s bankou zcela neřešitelné. Takovému věci naši stavbu v závěru zcela bezdůvodně prodražují a v konečném důsledku to musí stavebníci zaplatit zvýšenou formou, tedy složením dalšího členského vkladu. Navýšení je ze 43 tisíc Kč/m² na částku minimálně 45 tisíc Kč/m² obytné plochy. Tedy o dva tisíce korun za metr čtvereční. Na každý byt s plochou nad 70 m² se jedná o více než 140 tisíc korun!

Velké štěstí a téměř výhra v současné době pro stavebníky je, že máme smluvně uzavřené splácení našeho investičního úvěru od KB a to na 2,3 % fix po dobu 25let! Ten našťastí platí.

Nástroj či produkt k eliminaci současných přemrštěných cen materiálů a vysokých úroků bank stát nemá a ani jej dosud nehledá. Tento stav však další zahajování staveb zcela zastavil na několik let a to by nemělo rozhodně nastávat. Škoda.

Se závěrečnými slovy předsedy představenstva SBD Dobruška Karla Joukla nelze než souhlasit. Mnoho let diskutovaná a i posléze podporovaná družstevní bytová výstavba dostala v uplynulém období téměř smrtící zášah. Na jak dlouho? To ukáže až čas.



Snadnější FVE pro bytové domy od ledna 2023?

Praktické tipy pro realizaci

Článek vznikl v době, kdy byla novela energetického zákona právě posílána do připomínkového řízení mezi ministerstvy. To bude ukončeno již 21. 9. 2022. Proto jsme pro vás připravili přehled, co můžete v nové legislativě očekávat a přidali jsme praktické tipy pro realizaci fotovoltaické elektrárny nebo pro vyřizování připojení k distribuční soustavě (DS).

Nová legislativa

Ve středu 14. září předložilo Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) novelu, která upravuje energetický a stavební zákon, do meziresortního připomínkování, do konce roku 2022 má být schválena Poslaneckou sněmovnou a v ideálním případě začne platit 1. ledna 2023.

Změny energetického zákona:

- zvýšení limitu instalovaného výkonu fotovoltaické elektrárny pro nutnost licence výroby energie z obnovitelných zdrojů Energetického regulačního úřadu (ERÚ) z 10 na 50 kW
- zvýšení limitu pro „vnořenou výrobu“ (tzn. výroba nepotřebuje samostatný elektroměr) v odběrném místě zákazníka z 10 na 50 kW
- zvýšení limitu pro prokazování odborné způsobilosti z 20 na 50 kW
- nová povinnost pro všechny výrobce (vč. Těch s vnořenou výrobou) splnit požadavky, které budou teprve specifikovány vyhláškou MPO



Změny stavebního zákona:

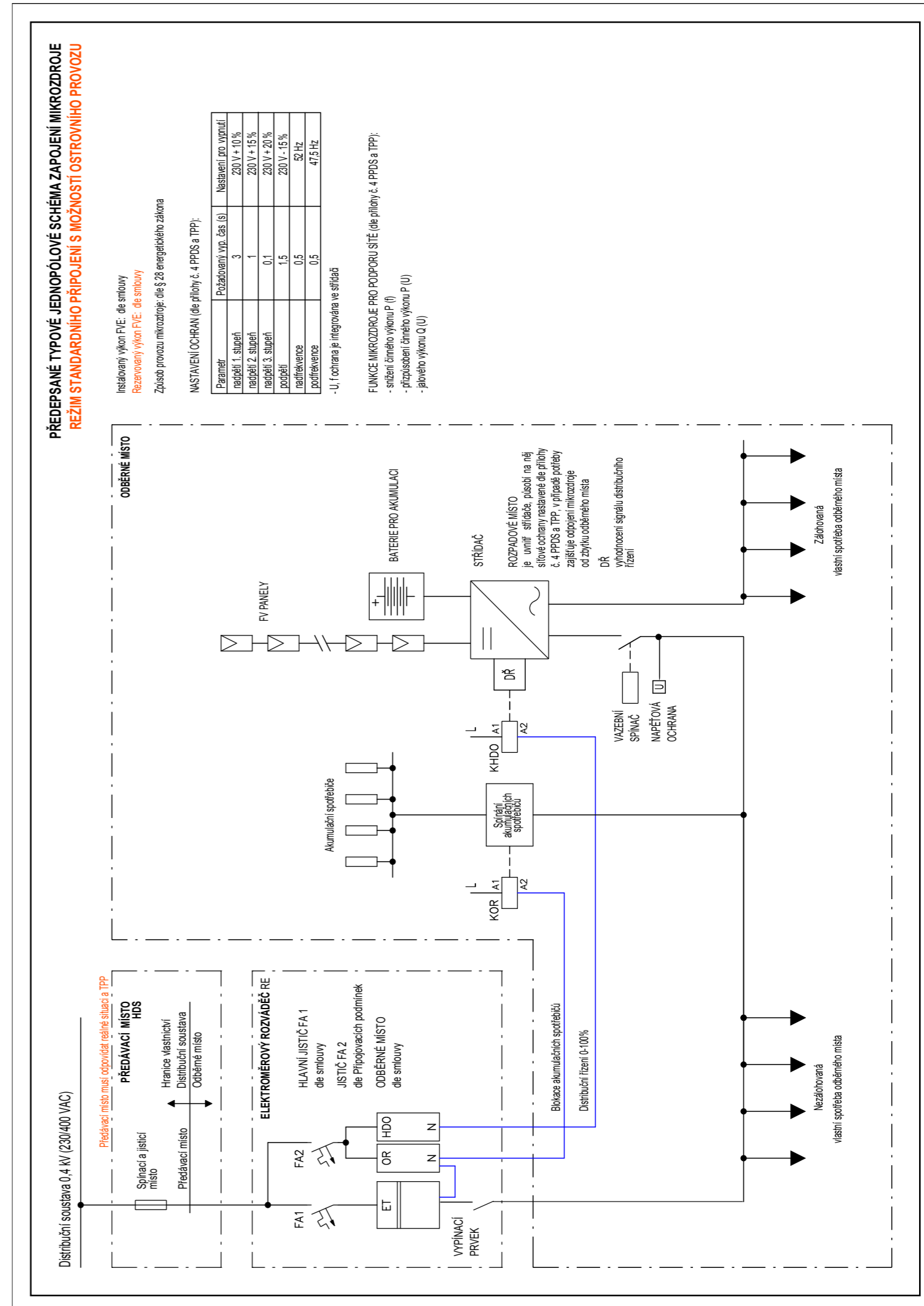
- stavby obnovitelných zdrojů energie (OZE) do 50 kW nevyžadují územní povolení ani ohlášení, pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelné ploše
- stavby OZE do 50 kW, nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, pokud: nezasahují do nosných konstrukcí stavby; nemění způsob užívání stavby; nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí; jsou splněny podmínky podle zvláštního právního předpisu upravujícího požadavky na instalaci výroben elektřiny; nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.

Obě novely ve výsledku mohou značně usnadnit realizaci střešních fotovoltaických elektráren s výkonem do 50 kW. To je dobrá zpráva pro bytová družstva a společenství vlastníků, kteří uvažují o pořízení fotovoltaických panelů na střechu svého bytového domu. *Novela energetického zákona ale naopak neobsahuje opatření, která by implementovala evropské směrnice týkající se komunitní energetiky. Pro všechny výrobce navíc návrh zakotvuje dodatečné požadavky na instalaci, které ale MPO specifikuje až v následné vyhlášce.*

Ve vyhlášce ERÚ, která umožní sdílení v bytových domech, zatím od minulého čísla nedošlo k žádnému významnému posunu. Počítá se nicméně s účinností od 1. 1. 2023, přičemž zbývá dořešit metodu rozúčtování mezi bytovými jednotkami.

Stáhněte si

V UKEN jsme zpracovali návod "Jak na solární elektrárny v obcích". Najdete v něm řadu praktických tipů pro vybudování fotovoltaické elektrárny nejen pro obce a jejich zastupitele. Víte, proč nemontovat soláry na eternitovou střechu?





- požadovaný rezervovaný výkon
- jednopólové schéma zapojení výroby

Schéma zapojení, zdroj: ČEZ (viz obrázek na přechozí straně)

Distributoři – samostatní páni

Podáním žádosti to ale pro vás nekončí, distributoři pak mají vlastní lhůty na to, aby vaši žádost o připojení posoudili a poslali vám návrh smlouvy. Distributoři zpravidla umožňují i podání online žádosti.

Distributor vaši žádost o připojení výroby nemůže odmítnout jako takovou. Musí vám naopak poslat podmínky a termín připojení pro vaši výrobu elektřiny. Tyto podmínky a především termín (např. v rozmezí několika let) ale může být natolik nevyhovující, že to v praxi znamená odmítnutí připojení k DS.

Co dělat v případě, že distributor odmítne připojit výrobu k DS?

Podle energetického zákona č. 458/2000 Sb. ERÚ rozhoduje spory o připojení nebo o přístupu k přenosové (distribuční) soustavě, je to tedy úřad, na který se můžete obrátit, pokud distributor nevyhoví vaší žádosti o připojení.

ERÚ rozhoduje v tzv. sporném řízení (§ 141, Správního řádu 500/2004 Sb.) na váš návrh, který musí obsahovat:

- označení účastníků řízení, navrhovatel (vy) a odpůrce (distributor)
- srozumitelný a věcný popis problému,
- návrh rozhodnutí, co konkrétně jako navrhovatel požadujete, vlastnoruční podpis a přílohy (např. vyjádření distributora k vaší žádosti o připojení).

Návrh musíte doručit k ERÚ jedním ze tří způsobů:

- poštou na adresu Jihlava, Masarykovo náměstí 5, datovou schránku eeuau7
- nebo emailu s elektronickým podpisem na podatelna@eru.cz.

Řízení začne ve chvíli doručení návrhu k ERÚ, průměrná délka řešení těchto mimosoudních sporů je 4 měsíce.

Jak získat licenci pro výrobu elektřiny u ERÚ

Podle předložené novely energetického zákona si výroby elektřiny do 50 kW nemusí žádat o licenci u ERÚ. V UKEN se snažíme tuto hranici ještě zvýšit aspoň na 100 kW, protože vyřizování licence a s tím související měsíční reportování operátorovi trhu s elektřinou (OTE) považujeme za zbytečně administrativně náročné. Hranice 100 kW navíc byla vhodnější zejména pro bytové domy.

Pokud plánujete postavit výrobu s vyšším výkonem než je 50 kW, budete k jejímu provozu potřebovat licenci ERÚ. Veškeré dokumenty naleznete na webových stránkách ERÚ s podrobným vysvětlením, jak žádost správně vyplnit. Zajímajíte se o ty obecné (např. Žádost o přidělení nebo evidenci IČO) a ty, jejichž název obsahuje pojem "výroba elektřiny".

Co dalšího by vás zajímalo?

Napište nám na: anna.michalcakova@uken.cz.

Jak požádat o připojení k distribuční soustavě?

Z praxe víme, že situace s připojováním k DS zdaleka není ideální, celý proces může trvat až několik měsíců a distributor vám nakonec nemusí ani vyhovět v rozumném časovém horizontu. Proto se snažíme i o to, aby novela energetického zákona zpřísnila požadavky na distributory ohledně zrychlení, větší transparentnosti a zjednodušení povolovacího procesu a stanovila povinnost distribučním společnostem navrhnout energetickému společenství při odmítnutí jejich žádosti o připojení alternativní řešení.

Žádost k připojení k DS byste měli začít řešit co nejdříve, v podstatě ve chvíli, kdy se rozhodnete pro realizaci fotovoltaického systému. Připojení k distribuční soustavě musíte řešit bez ohledu na zvyšování limitů pro licenci ERÚ nebo stavební povolení. Čekací doba na vyjádření bývá v rozmezí od 3 týdnů po 2 měsíce. Samotná smlouva o připojení je uzavřena na dobu až jednoho roku, máte proto dostatek času na realizaci projektu.

Na webových stránkách distributorů (ČEZ Distribuce, EG.D, PRE Distribuce) naleznete návod, jak o připojení k DS požádat. Dělí se podle připojení ke hladině napětí – nízkému (NN) a vysokému (VN) a podle instalovaného výkonu elektrárny.

Ke každé žádosti ale budete potřebovat přinejmenším:

- přehledný situační plán (např. katastrální mapu), důležité jsou zejména údaje o poloze výroby, příjezdové cestě a vstupu do objektu

údaje o:

- umístění výroby její druh (FVE, větrná...)
- popis (např. počet)
- způsob provozu (ostrovní systém bez přetoků do sítě, dodávka přebytků do sítě, příp. v jakých časech)

Investiční minimum 9. Díl

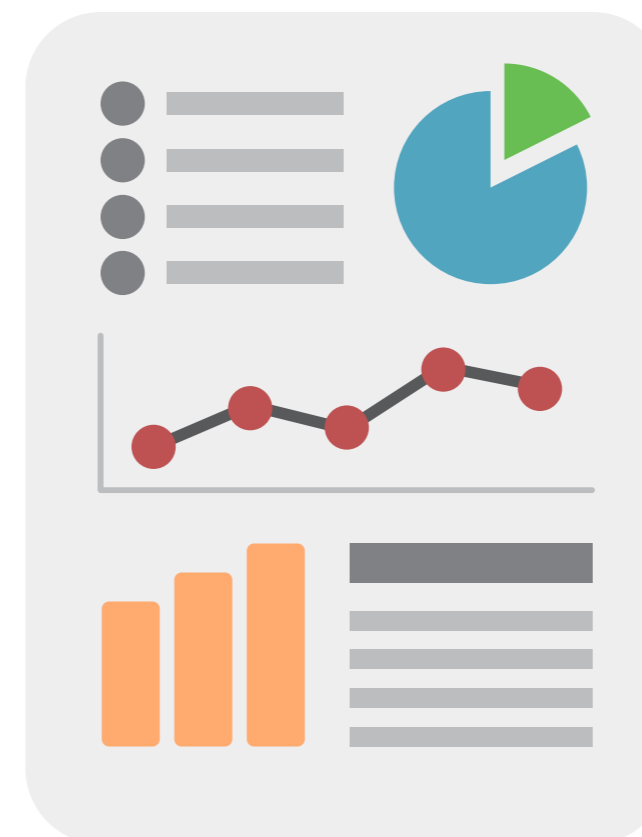
Každá doba přináší své příležitosti

📌 Jaký mají úrokové sazby vliv na dluhopisy?

Na cenu dluhopisů a jejich potenciální výnos má vliv řada veličin. Pokud víme, jak tyto nástroje fungují, dokážeme ekonomicky, nebo třeba i politicky vývoj využít ve svůj prospěch. Hlavními aspekty, které ovlivňují cenu a náš budoucí výnos jsou aktuální výše úrokových sazeb, doba, za kterou je dluhopis splatný, kupónová sazba dluhopisu, nominální hodnota dluhopisu nebo rating emitenta. Důležitým faktorem pro nás je, že s růstem úrokových sazeb klesá hodnota dluhopisu a následně i jeho tržní cena. Naopak s poklesem úrokových sazeb bude hodnota budoucích příjmů plynoucích z dluhopisu vyšší, takže vzroste vnitřní hodnota a tím i tržní cena dluhopisu. Hlavním parametrem je pro nás u dluhopisu výnos do doby splatnosti (YTM – yield to maturity), představující celkový výnos, který získáme se zohledněním nákupní ceny. Dalším důležitým faktorem je doba do splatnosti, u které platí, že pro dluhopisy s delší dobou splatnosti se změna úrokových sazeb na změně výnosu projeví daleko výrazněji než u dluhopisů s kratší dobou splatnosti. S vyšším rizikem, ale souvisí i vyšší výnos, takže pokud investor naopak očekává pokles úrokových sazeb, dluhopisy s delší dobou splatnosti mu v případě poklesu úrokových sazeb vynesou při prodeji více než dluhopisy s kratší splatností.

📌 Co s aktuální situací a jak ji využít v náš prospěch?

Vzhledem k aktuální situaci vyšších úrokových sazeb se dostáváme do období kdy se i krátkodobé a velmi nízkorizikové nástroje peněžního trhu dostávají do popředí a stávají se pro investory lukrativními. Dnes je v České republice tzv. dvou-týdenní repo sazba na úrovni 7 %. S našimi investory využíváme této situace ve fondech Conseq depozitní+ a jeho retailové variantě Conseq Repofond, který slouží pro investory pod jeden milion korun. Tyto dva fondy kopírují vývoj úrokových sazeb v ČR nastavených ČNB, proto se jedná o krátkodobou investici v horizontu měsíců, případně jen jednotek let. Pro delší investiční horizont věříme v České státní dluhopisy, které mohou být vhodnou alternativou i na delší horizont v řádu let. V našem fondu Conseq Invest Dluhopisový vyčkáváme na další vývoj trhu a ve chvíli, kdy bude možnost nakoupit dluhopisy s co nejlepším výnosem na co nejdelší dobu, prodloužíme ve fondu průměrnou dobu do splatnosti, neboli výše zmíněnou duraci, a zajistíme tak pro naše investory co nejvyšší výnos. V rámci nejbližších let předpokládáme, že dojde k poklesu úrokových sazeb a s tím tedy i k růstu hodnoty našeho fondu. Aktuálně se výnos do splatnosti ve fondu Conseq Invest Dluhopisový pohybuje na hodnotách 7 % a je tedy pravděpodobné, že v blízké době může svými výnosy překonávat i daleko rizikovější aktiva.



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 5 % výše
- Nevsázíme vše na jednu kartu – široká diverzifikace

www.conseq.cz/wm

Soláry na paneláku a tarify

Strmé zdražování elektřiny a plynu uvrhlo i Čechy do solární horečky. Tisíce lidí shánějí fotovoltaické panely na své střechy. Za letošních prvních šest měsíců přibylo přes 9 300 slunečních elektráren, více než za celý rok 2021. Podle ředitele Solární asociace Jana Krčmáře však rychlejší „energetické revoluci“ v Česku brání řada překážek. „Doháníme to, co jsme měli postavit za několik posledních pár let.“

☛ Jak se teď ve vašem odvětví projevuje rekordní zájem lidí o fotovoltaiku?

Zájem domácností převyšuje nabídku na trhu. Týká se to hlavně instalačních firem, montážníků fotovoltaických panelů, takže dochází k delším čekacím dobám. Začalo to už loni na podzim, kdy poprvé výrazněji stouply ceny elektřiny.

☛ A jak se zvýšený zájem promítá do čekacích lhůt, které jste zmínil?

Jsou v řádech několika měsíců, klidně i půl roku. Může už být problém najít instalační firmu, která má čas se poptávce hned věnovat. Víme o firmách, které vás na svých webech vítají s omluvou, že nestíhají. V Česku jsme několik let na tomto poli skoro nic nestavěli, teď zájem o fotovoltaiku opravdu explodoval. Vidíme to i pozitivně v tom, že se zakládají nové firmy a jsou i dlouhé lhůty profesní zkoušky pro instalační firmy a kvalifikovaný personál. Trh se postupně doplňuje. Mám pocit, že kdokoli, kdo trochu rozumí elektroenergetice, si dělá zkoušky, aby mohl montovat solární panely. Každý týden se hlásí nové firmy o členství v naší Solární asociaci. Zároveň ale upozorňujete, že se tento boom týká hlavně rodinných domů.

☛ Co brzdí v podobném rozletu společné vlastníky panelových nebo činžovních domů?

U panelových domů tomu brání současný systém nastavení tarifů. Energetický regulační úřad ale již pracuje na novém, který umožní lidem sdílet elektřinu ze společné fotovoltaiky. Měl by platit od nového roku.

☛ Zaznamenávají členové asociace i větší zájem o fotovoltaiku od společných vlastníků nemovitostí?

Určitě. Obecně radíme společným vlastníkům vybrat si instalační firmu, podat si žádost, ale vyčkat na zmíněný nový tarifní systém.

Co neopomenout při zvažování fotovoltaiky

- Zvážit, zda jsou umístění i tvar střechy vhodné pro solární panely.
- Fotovoltaika se nevyplatí každému, záleží na spotřebě energie domácnosti.
- Počítat s několikaměsíčními čekacími lhůtami.
- Baterie fotovoltaiky či tepelné čerpadlo a přidružené zařízení zabírají prostor, hodí se třeba technická místnost.
- Opatřit si už před objednávkou co nejvíce informací. Třeba vyhledat youtubové kanály Electro Dad, Amperak či Teslacek Aitacek.

☛ Jak se tedy tarify změní?

V současném systému je fotovoltaika společná, ale každý byt má vlastního dodavatele energie s vlastním elektroměrem. Klasický příklad: fotovoltaika vyrábí přes den. Máte rodinu, která je doma přes den s dětmi. Pak máte pracující rodinu bez dětí nebo studenty, kteří jsou aktivnější v noci. Doposud byl problém zjistit, komu a za jakých podmínek energii z fotovoltaiky dodat. Rodina bez dětí třeba může říct: „Proč mám drazo nakupovat elektřinu večer, když už slunko nesvítil? Střecha je i moje.“

Bylo tedy složité rozpočítat, jak komu a za jakých podmínek dodávat elektřinu z fotovoltaiky. Doposud to v tom malém počtu bytových domů s fotovoltaikami fungovalo tak, že sluneční zdroj pokrýval společné prostory, aby se majitelé nemuseli hádat.

☛ A nový tarif tedy tyto rozpory vyřeší?

Hodně to zjednoduším. Nebude už tak komplikované elektřinu rozpočítat a hlavně budou domácnosti z velké části osvobozeny od distribučních poplatků za elektřinu, kterou odebírají ze soláru. Spotřeba z fotovoltaiky se bude snáz počítat.

Asociace si také stěžuje, že rozvoji brání zkosnatělá legislativa. V čem konkrétně?

Je tu hned několik oblastí. Běžná větší domácí elektrárna od výkonu 10 kilowatt potřebuje speciální licenci Energetického regulačního úřadu, což může mnoho klientů odradit. Větší elektrárny s větší dodávkou přebytků do sítě přitom budou základem komunitní energetiky. Lidé si pak budou elektřinu sdílet.

U malých elektráren je také nutné zvýšit limit pro nutnost stavebního povolení. Hranice je nyní 20 kilowatt, měla by se zvýšit minimálně na 50. Do této hodnoty by stavitel povolení nepotřeboval. Evidujeme obrovské množství firem, které si vlastní elektrárny plánují, a tisíce žádostí, které podle nás mohou zahltit stavební úřady. Máme informace od politiků, že by se to mohlo brzy zvýšit. Ale už několik měsíců čekáme na implementaci.

☛ A jaké jsou další bariéry?

Ty, které brání stavbám velkých centrálních zdrojů, nejen solárních, ale třeba větrných. Ne každý si může fotovoltaiku namontovat. I u panelových domů nesmíme zapomenout, že poměr plochy střechy vůči spotřebě je pro každou rodinu výrazně menší než v rodinných domech. Lidé v panelácích jsou tak bití na tom, že nemáme nové levné zdroje, které dodávají levnou elektřinu. Brání tomu územní plány pro

takové zdroje, problém s povolováním přípojek a také určité problémy v oblasti stavebního povolení.

☛ **Takže apelujete na co nejrychlejší legislativní změny.** Potřebujeme, aby politici a úředníci poznali urgenci té situace. Státy jako Německo, ale i Rumunsko, tlačí na rychlé změny. My jsme v Česku bohužel úplně zaspali. Minulé vlády naprosto propásly rozvoj nových levných zdrojů elektřiny a soustředily se na výjimky pro teplárny a boj proti solárním baronům. Mohli jsme tady mít soláry a větrné elektrárny v aukcích, které by vyráběly energii za pevnou cenu a s horní hranicí. Tyto resty se teď snažíme dohnat.

Už několik měsíců vedeme diskuzi s patřičnými vládními resorty a vzhledem k cenám elektřiny a válce na Ukrajině jsme si mysleli, že snaha předložit změny bude co nejrychlejší, ještě letos. Bohužel letos už to nestihneme. Česká republika zaspala. Věříme, že vláda protlačí změny alespoň na konci letoška, abychom alespoň příští rok mohli stavět nové levné elektrárny.

☛ Vyřeší problémy nový stavební zákon?

Slyšíme často, že na něj máme počkat. Jenže možná bude platit až v polovině roku 2024. Změny se tak propíší třeba až v roce 2025 a nové projekty se uskuteční třeba až za čtyři roky. Samotná instalace malé firemní elektrárny může trvat několik dní, týdnů. Když čekáte půl roku na stavební povolení, firma dennodenně platí velmi drahou elektřinu. Každý takový den čekání je velmi dlouhý.

Větší elektrárny si často žádají změnu územního plánu, protože pochopitelně musíte stavět tam, kde svítí nebo fouká. Je potřeba, aby obce pochopily, že jsou klíčem pro zlevnění elektřiny.

Za nás je nejlepším řešením, aby si samy obce stanovily plochy, kde podle nich mají vznikat nové obnovitelné zdroje. Tak to třeba dělá Německo. Třeba větrné elektrárny často narazí na problémy se změnami územního plánu, což je pro investory velmi problematický proces, protože je čistě politický.

☛ Týká se to i agrofotovoltaik, které kombinují výrobu elektřiny s pěstováním zemědělských plodin. Proč je u nás zatím nelze stavět?

Nyní nesmíte stavět na zemědělské půdě. Pokud vyjmete půdu ze zemědělského půdního fondu, tak na ní zase nemůžete pěstovat. Zákon by měl tento problém vyřešit. Technologie funguje třeba v Nizozemsku, Itálii, Francii a dalších zemích. I u nás je velký zájem jak ze strany zemědělců, tak i ze strany Státního fondu pro životní prostředí, který by tyto snahy podpořil. V současné době se připravuje novela zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, která by agrofotovoltaiku umožnila. Doufejme, že se to dotáhne do zdárného konce. Máme unikátní šanci pomoci agrárnímu systému zemědělství, který má vysokou spotřebu energie. Můžeme se tak i zabezpečit proti změnám klimatu. Fotovoltaika pomáhá některým rostlinám tím, že je v největších vedrech zastíňuje a zadržuje vodu.

☛ Zaostáváme ještě v něčem při celoevropském srovnání?

Český zákoník stále nezná pojem akumulace elektřiny. V loňském roce byla šance na uzákonění toho pojmu, ale narazila



na odpor lobby představitelů starších energetik. Bojí se levnější konkurence. Bohužel je třeba pro firmy velmi problematické postavit si velkou centrální baterii. Energetický úřad si stěžuje, že jsou vysoké ceny pro takzvané podpůrné služby, které by mohly poskytovat velká bateriová úložiště. Tam rozhodně zaostáváme. A také v celém pohledu. Deset let se vlády soustředily na boj proti solárním baronům a nepochopily, že by bylo lepší se koncentrovat na nové zdroje. Teď jen doháníme.

☛ Asociace také kritizuje systém měření spotřeby po fázích, který prý výrazně zdražuje domácí fotovoltaické systémy a funguje jen v dalších dvou zemích na světě. Co se vám nelíbí?

Při měření po fázích dochází třeba u rodinných domů k tomu, že fotovoltaika vyrábí a máte spotřebu elektřiny na jedné fázi a zbytek dodáváte do sítě. Ale může se stát, že ve stejný okamžik na konkrétní spotřebič odebíráte elektřinu ze sítě. V jiných zemích platí, že dodáváte jeden kilowatt a odebíráte jeden kilowatt, což se rovná nula – neplatíte nic. Ale u nás je situace jiná a doplácíte. Nese to několik problémů. Prodlužuje to návratnost investice, systém ale také nahrává speciálním typům střídačů, kterým se říká asymetrické. Vyrábějí se výhradně v Číně a velcí evropské výrobci, z nichž někteří vyrábějí komponenty přímo v Česku, mají na našem trhu nevýhodu. Víme, jak nestrategické je být závislý na jedné jediné zemi. V solárním průmyslu je velká snaha o návrat výrobních kapacit do Evropy. Víme, že investoři chtějí vyrábět panely i v Česku. Tomu by vláda mohla pomoci jen změnou vyhlášky.

Tomáš Svoboda



Pomáháme bytovým domům šetřit

Kolik reálně ušetřím?

Modelový příklad: bytový dům (FVE + bateriové úložiště)

50 bytů

10-20 %

zvýšení hodnoty nemovitosti

2 353 395 Kč

vstupní investice (po odečtení dotace 1 429 770 Kč)

3,3 let

návratnost investice

Zisk SVJ za 25 let

6 913 317 Kč



Omezování spotřeby energií je tady! Přejděte na fotovoltaiku a nemusíte zimu řešit.

Ministerstvo průmyslu a obchodu připravilo vyhlášku, podle které bude moci stát vyžadovat omezení vytápění ve státních budovách, firmách i domácnostech. Pokud je vám tedy v obýváku 18 °C málo, potřebujete vlastní zdroj energie. S aplikací Dominiq navíc získáte přesné informace o spotřebě každý den.

Soláry se teď vyplatí víc, než kdy dřív
Domy Sobě nabízí výhody vlastní solární energie pro bytové domy i obyvatele bytů. V Česku tak mluvíme o milionech lidí, kterým může fotovoltaika pozitivně změnit život. Proč by vás to mělo zajímat? Protože ceny energií rostou. Zatímco loni přišel plyn průměrnou domácnost asi na 17 tisíc Kč za rok, letos zaplatí za stejné období přes 50 tisíc. Podobné je to s elektřinou, nebo třeba s uhlím. Jakmile bude v zemi nedostatek paliv a bude hrozit stav nouze, nová vyhláška navíc spotřebu plynu a dalších fosilních zdrojů omezí. Fotovoltaikou si přitom můžete vyrobit vlastní elektřinu i na topení a ohřev vody. A to i přes zimu, kdy sice solární panely produkují energie méně, přesto se ale v ročním průměru dostanete až na úsporu 35 %. Rostoucí ceny energií, a hlavně jejich nedostatek, tak můžete pustit z hlavy.

Jak přináší fotovoltaika částečnou soběstačnost?

- Sníží vaši závislost na cenách elektřiny z veřejné sítě
- Umožní vám výrobu vlastní elektřiny
- Zmenší vaše měsíční náklady
- Nabídnou vám chytrá řešení pro řízení a omezení spotřeby

V aktuální situaci je fotovoltaická elektrárna nejlepším řešením. A pokud k ní budete mít i záložní baterii, tepelné čerpadlo, elektroauto či elektroskútr a další podobná zařízení, opravdu si otevřete dveře k energetické soběstačnosti, takže vám pak politické ani hospodářské změny životní plány nepřekazí.

Získejte ještě větší soběstačnost a bezpečí

Tu získáte díky chytré bezdrátové síti Dominiq určené výboru (SVJ) i jednotlivým bytům. Informace o spotřebě pak máte k dispozici kdykoliv a kdekoliv. Můžete na ni připojit:

- solární panely,
- měřáky elektřiny a vody,
- termohlavice na radiátorech,
- veškerá bezpečnostní čidla.

Odečty se provádí dálkově, bez nutnosti vstupu do bytu. Vyúčtování je navíc dostupné každý den online, a ještě vás upozorní na nestandardní spotřebu (únik vody, tepla atd.). Dominiq má tudíž další podstatnou výhodu – díky „modulu bezpečnost“ získáte včas informace o hrozbě požáru, výbuchu plynu nebo havárii vody. To samozřejmě výrazně zvyšuje bezpečnost samotných domů.



Teplárna nevídaně zdražila vašemu bytovému domu cenu za teplo? Postavte si vlastní kotelnu s tepelným čerpadlem!



Zdražení energií se týká i bytových domů napojených na centrální zdroje vytápění. Co můžete jako sdružení nájemníků a vlastníků bytových jednotek dělat, když je zachování rozumných cen teplárnou pasé? Pořídte si na panelový dům vlastní kotelnu s dimenzovaným zdrojem výkonu tepelných čerpadel pro pohodlný tepelný komfort pro celou topnou sezonu.

Bytové domy s centrálním vytápěním potkalo výrazné zdražení tepla. Dvouciferný nárůst ceny tepla v procentech nebyl výjimkou, ale spíše pravidlem. Řešením, o kterém jste ve vašem SVJ možná ani nesnili, může být pořízení si vlastní kotelny s přesně dimenzovaným výkonem tepelných čerpadel pro vytápění vašeho paneláku.

Právě nedostatek informací o tom, že tepelná čerpadla nejsou pouze záležitostí k rodinnému domu, či chatě, bývá prvním, s čím se lidé v bytových sdruženích setkávají. Přitom vývoj technologie tepelných čerpadel ušel obrovský kus cesty, a právě možnosti přesného stanovení výkonu podle typologie a stavu bytových domů bývají ve finále

rozhodujícím jazyčkem na vahách pro rozhodnutí o stavbě vlastní kotelny pro bytový dům.

Při komunikaci s dodavatelem se sečtou všechny proměnné vašeho bytového domu – počet podlaží a bytů, počet nájemníků, úroveň zateplení budovy a její technologický stav, načez se přesným algoritmem určí přesná tepelná náročnost budovy. Následuje návrh technického řešení stavby kotelny s tepelnými čerpadly. Běžně se realizuje kaskáda tepelných čerpadel např. typu vzduch-voda s předem určeným instalovaným výkonem. Nezřídka kdy dochází i ke kombinaci čerpadel s bivalentním zdrojem, kterým může být elektrokotel/CZT.

Tepelná čerpadla následně zajišťují v bytovém domě topení do stávající topné soustavy osazené topnými tělesy a ohřev TUV. Kaskádu tepelných čerpadel řídí regulační systém, který zajišťuje optimální zatížení jednotek, úpravu výkonu kaskády a optimalizaci chodu topného zdroje. Samozřejmostí je automatická diagnostika, intuitivní ovládání a přehledná aplikace monitorující činnost instalované jednotky.

I přes vyšší vstupní investici pro bytové domy, kterou lze optimalizovat buď využitím státní podpory programu Nová zelená úsporám, nebo pomocí partnerského financování, se ve výsledku pohybuje průměrná návratnost investice z úspory energií do 8–9 let. Ve výsledku je nižší průměrná spotřeba tepla a celková úspora nákladů na vytápění a TUV (ekonomická rozvaha) dosahuje ve více než polovině případů instalací přes 50 %.

Zkušenosti s realizací vlastních tepláren pro bytové domy má plzeňská společnost AC Heating, s výsledky jejíž instalace tepelných čerpadel na 13ti patrovém bytovém domě v Brně sdílel předseda bytového družstva Ing. Miloš Vrážel: „Roční potřeba panelového domu je cca 1200 GJ. Aktuální úspora je cca 0,5 milionu. Investice byla 4 miliony, návratnost je závislá na ceně GJ od Tepláren a tvrdosti zimy (čím větší kosa, tím více se oproti Teplárnám šetří). Momentálně počítáme se 7–8 lety. Přeplatky z úspor ale vyplácíme již nyní. Takže instalace tepelných čerpadel se lidem vyplatila okamžitě, neboť jsme to zaplatili z běžného hospodaření družstva.“

Vlastní kotelny a tepelná čerpadla v majetku bytových SVJ

Technologie s tepelnými čerpadly instalované pro vytápění bytových domů v České republice jsou sami o sobě unikátem. Je to směr, kde je AC Heating na světové špičce, a to nejen technikou, ale především zkušenostmi. Úspory ve vytápění a ohřevu užitkové vody při využití tepelného čerpadla dosahují v průměru 60 %. Ruku v ruce s dalšími výhodami: nezávislé vytápění bez odstávek, žádné emisní povolenky ani kotelník, úspory na další opravy v domě nebo do kapes vlastníků bytů.

Pro více informací o možnostech tepelných čerpadel pro bytové domy pošlete nezávaznou poptávku nebo navštivte přímo odborníky na tepelná čerpadla v showroomu společnosti AC Heating v Letkově u Plzně.

*Za tým AC Heating, Kateřina Chaloupková
bytovedomy@ac-heating.cz*



TEPELNÁ ČERPADLA A+++

- Realizace vlastních kotelny na klíč
- Teplo za trvale výrobní náklady
- Nepřetržitý dispečink a automatická diagnostika

- Český výrobce
- Záruka 7 let
- Certifikovaná technologie ve zkušebně EHPA

AC HEATING
Staroplanecká 177
326 00 Plzeň – Letkov

penglmaier@ac-heating.cz
+420 720 036 245, +420 373 749 032

Kontaktujte nás!

AC Heating
absolutely clever heating



www.ac-heating.cz

Automatické dveře TRIDO: Vyspělá technologie a design

Společnost TRIDO, s.r.o. patří mezi nejvýznamnější výrobce automatických vchodových dveří na českém trhu.

Posuvné teleskopické dveře



Lineární posuvné teleskopické dveře s jedním pevným křídlem a s nadsvětlíkem. Nad křídly dveří je umístěn úsporný elektrický pohon nové generace, který výrazně snižuje spotřebu elektrické energie.

Dveře s křídlovým otvíračem



Křídlový otvírač lze instalovat na dveře nové nebo stávající. Elektromechanický pohon otvírače je vhodný pro dveře interiérové i exteriérové a umožňuje ovládání např. tlačítky, pohybovým čidlem nebo dálkovým ovládáním.

Renovace vstupu – prosklená stěna s automatickými dveřmi



Posuvné automatické dveře v moderní stěně z pevných hliníkových profilů s přerušným tepelným mostem (PTM). Řešení TRIDO nabízí vylepšený tepelný komfort a snížení nákladů za vytápění.

Výhody automatických dveří

- Již nikdy žádný kontakt s dveřní klikou, které se dotkly desítky až stovky lidí denně před vámi
- Jednoduché a komfortní ovládání bezkontaktním přívěškem, kartou, mobilním telefonem
- Pokud vaše dítě nebo vy ztratíte klíče, nevadí, můžete si otevřít chytrým mobilem
- Tichý, bezpečný a hospodárny provoz
- Ušetříte za energie – dveře se vždy po průchodu automaticky zavrou a nezůstanou nikdy otevřeny
- Získáte vchod moderního vzhledu a zhodnotíte nejen budovu, ale i byty v ní
- Jednoduchá a rychlá montáž
- Dlouhodobý spolehlivý provoz se snadno dostupným servisem, jehož síť pokrývá celé území ČR



Automatické dveře se dvěma posuvnými a dvěma pevnými křídly. Nad dveřmi je umístěno kombinované čidlo pro detekci pohybu a kontrolu přítomnosti osob v prostoru mezi posuvnými křídly.

Výroba garážových vrat na míru

Kdo by neznal slogan „TRIDO VRATA, OTEVŘOU SE NA TO TATA“. Ano, společnost TRIDO je profesionál a snaží se

zákazníkům vyjít vstříc s ucelenou nabídkou pro otvorové výplně. U nás si můžete objednat i výrobu, montáž a servis vrat do hromadných garáží bytových domů.



Výstavba družstevních bytů je stále ve hře?



Družstevníci nechtějí hrát pingpong mezi vlastnictvím a nájmem – bydlení má sloužit místním obyvatelům, shodli se účastníci diskuse o dostupném bydlení v Knihovně Václava Havla.

Družstevníci hodili pomyslnou rukavici státu, ten otázku dostupného bydlení řeší

V Knihovně Václava Havla v Praze proběhla diskuse na téma dostupnějšího bydlení. K jednomu stolu zasedly společně všechny strany, které mají k družstevní výstavbě co říct, aby zhodnotily posledních deset let na trhu. Zástupci obcí, družstevníků i stavitelů vyzvali stát k řešení zoufalé situace. Společně se shodli, že bytová družstva zažívají renesanci, přesto stále legislativa brání, aby lidé měli víc možností získat dostupné bydlení. Loni získali stavbaři v Praze stavební povolení pro 9 800 bytů, rok před tím to bylo jen 5 000, ani tento nárůst ale nestačí. V České republice dnes žije v družstevních bytech milion lidí.

Diskusi organizovala Česká společnost pro rozvoj bydlení a spolek DoDružstva v prostorech Knihovny Václava Havla.

Družstevní bydlení je znovu ve hře. Pomáhají k tomu nedostupné hypotéky a ceny vyšponované v souvislosti s válkou na Ukrajině. Lidé se navíc v krizi obrací zpět ke komunitnímu bydlení. Zjišťují, že pravidla družstva je mnohdy ochráni lépe než Společenství vlastníků. Diskusi proto otevřelo právě toto téma. „*My chceme stavět domy pro lidi, kteří tam skutečně budou bydlet a nebudou je mít jako investici. Chceme družstva moderního střihu,*“ řekla **Anna Ježková** za Coop Development, který je v tuto chvíli největším stavitelům družstevních bytů v ČR. Jak upozornil zakladatel spolku DoDružstva **Jan Eisenreich**, mýty o družstevním bydlení se daří bořit. „*Lidi už nevidí to nejlepší v tom, že byt vlastní. Posledních pět let naopak zjišťují, že je pravidla družstevního vlastnictví ochráni lépe, družstvo je flexibilnější, dovede se o dům postarat a výhodou je samozřejmě*

i společně financování. Odpadá tedy starost, kde vzít na hypotéku.“

Diskutovat přišel i zástupce obce, kde chtějí ve spolupráci se soukromým sektorem družstevní výstavbu řešit. „*Stát selhal v tom, že zařadil bytová družstva mezi běžné obchodní korporace. Je třeba družstevní formu bydlení rehabilitovat a najít vhodný způsob podpory státu tak, aby obce mohly bez obav do procesu vzniku nových družstev vstoupit,*“ upřesnil **Tomáš Homola**, zástupce starosty pro strategický rozvoj v Praze 5 s tím, že chybou bylo, že stát vytvořil z bytových družstev byznysové firmy.

Stát slibuje brzký posun dál

Součástí diskuse byla i **Martina Sieber** z Ministerstva financí, která potvrdila, že odborníci na jednotlivých ministerstvech otázku dostupného bydlení aktivně řeší s vědomím, že ekonomická situace si žádá řešení, která pomohou lidem k bydlení. „*Hledáme cesty, jak by stát mohl pomoci. Na této věci se napříč resorty aktivně pracuje. Diskutujeme, jak o oblasti hledání pozemků, tak o možných finančních nástrojích či jiné pomoci. Cílem je podpořit jakoukoliv výstavbu dostupného bydlení, nejen toho družstevního. Brzy se posuneme dál,*“ slibuje **Martina Sieber**.

Jako úkol měst a obcí vidí v tuto chvíli ředitel Sekce rozvoje hlavního města Prahy **Jaromír Hainc** vyřešení pozemků pro následný rozvoj. Jak upřesnil, soukromý development musí pomoci. „*Ročně je potřeba jen v Praze stavba deseti tisíc bytů. I stavba drahých bytů má smysl, uvolní se tím totiž levnější byty zase pro ty, kteří na ně dosáhnou,*“ dodal.

— INZERCE —

Do projektů ve spojení obcí a soukromého sektoru se pouštějí i banky

Banky výstavbová družstva běžně financují a jsou na spolupráci developerů a obcí připravené. Do dnešního dne jsme zařadili „nové“ družstevní byty v řádech miliard korun. Potvrdila to během diskuse **Veronika Marková** z České spořitelny. „*Delikvence bytových družstev za posledních deset let prakticky není. Pro financování družstevní výstavby preferujeme nově založená družstva. Po těchto družstvech vyžadujeme dodržování pravidla jeden družstevník = jeden byt. Toto pravidlo ctíme, protože víme, že s jedním neplatičem si družstvo poradí, jakmile by ale jeden neplatič vlastnil víc bytů, může to být problém,*“ upozornila.

Ceny bytů rostly ještě před několika měsíci strmě. „*Když někdo před třemi lety hovořil o tom, že v roce 2030 bude stát metr čtvereční v Praze 200 tisíc, všichni se smáli, máme rok 2022 a cenovky dosahují 150–180 tisíc. To první, co bytové družstevnictví potřebuje, je přestat ho ze strany státu znevýhodňovat. Pak jsme na cestě k dostupnějšímu bydlení a možná dojdeme i ke shodě nad tím, jak ho podporovat,*“ shrnul **Martin Kroh**, předseda České společnosti pro rozvoj bydlení a dodal: „*I přesto všechno jsem optimista. Za posledních deset let jsme předali dva tisíce bytů, teď je v přípravě tisícovka. Jsme tedy už teď na polovině výkonu celého předešlého desetiletí, a to je nadějně,*“ uzavřel.

Hana Tietze

NEMO | VLASTNICTVÍ MÁ SMYSL
NEMOVITOSTNÍ FOND

CÍLENÝ
VÝNOS **8%**
V ROCE 2023

*Cílený výnos nijak nesouvisí s reálnými výnosy podílníků. Investice do fondu NEMO není garantována, zaručena či jinak pojistěna, investor nese plně rizika své investice, včetně možné ztráty. Před rozhodnutím zainvestovat se prosím seznamte se všemi informacemi o fondu NEMO.

CORSO KARLÍN
PRAHA



Těsnění pro výrobce oken, dveří a vrat

SILLEN B2 3967	PRIMO 3110	ELLENFLEX - malá spára K ADS/GL
TRELLEBORG L5701	Q-LON 21x17 14x12 12x10 8x8 8x6	STRIBO držák H držák F držák Y vlas 10 - 150 mm Kartáč řada IBS
DBS - neviditelné uchycení, spára 8-13mm	STRIBO balení: Flexibilní kartáč STRIBO FLEX	PDS-B-ZK dekorativní samolepicí s kartáčem

Padací prahy Ellen pro bezbariérové vstupy

ELLEN MATIC Soundproof OMEGA - zvukotěsný, protipožární a kouřově odolný padací práh pro dřevěné dveře	ELLEN MATIC FERRO 2 - automatický padací práh pro kovové, hliníkové a PVC dveře proti hluku a průvanu
--	---

Speciální padací prahy Planet

ELLEN MATIC FERRO S 2 - automatický padací práh pro kovové, hliníkové a PVC dveře těsnící proti hluku a průvanu	PLANET SN - pro moderní posuvné dveře
---	---

PLANET MinE-F/S - pro falcové dveře, určeno pro pasivní domy	PLANET KG-A10 - na skleněné dveře
--	---

PLANET X3 - bezbariérový padací práh odolný proti silnému dešti až 300 Pa	PLANET US - extra tenký 8mm
---	---------------------------------------

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, THYSSSEN, VEKA atd.). Koncoví uživatelé mohou ušpóřit 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.

Profil 4189 Jako náhrada a optimalizace např. pro systémy: GEALAN - KBE - ROPLASTO - THERMOPLAST - VEKA	Profil 4246 Jako náhrada a optimalizace např. pro systémy: ALUPLAST - FINSTRAL - KÖMMERLING - PLUS-TEC - THYSSSEN
Profil 4384 Jako náhrada a optimalizace např. pro systémy: DECEUNINCK - KBE - L.B. - SALAMANDER - VEKA	Profil 4289 Jako náhrada a optimalizace např. pro systémy: KÖMMERLING - REHAU - SCHÜCO
Profil 4314 Jako náhrada a optimalizace např. pro systémy: BRÜGGMANN - DECEUNINCK - KBE - SCHÜCO - THERMOPLAST - VEKA	Profil 4385 Jako náhrada a optimalizace např. pro systémy: KÖMMERLING - REHAU - SCHÜCO

Renovační profily Q-LON pro PVC aplikace

Tyto těsnící 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

Těsnící profil Q-LON 7307 - pro PVC okna

- Těsnění pro plastová okna, je vhodné pro PVC profily značek Rehau, Koemmerling, Deceunick, Mوندال, 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

Chemické kotvy

OT130 Chemická kotva s vysokým výkonem	FIX Expert Anchor VE - chemická kotva vinylester	FIS VL 300 T High Speed Chemická vinylesterová malta - zimní
---	---	---

Montáž oken se systémem

PREMIUM
illbruck sales point
Prémium partner oblasti I3 je Okentēs

Pásky a fólie

Samolepicí fólie **TwinAktiv ME508**
Aplikace od -10°C do +40°C

TP654 illmod Trio 1050
Komplexní all-in-one systém pro montáž oken

ME510 VV Exteriér ME511 VV Interiér
Aplikace od -10°C do +40°C

Lepiš rovnu na zeď **ME350 ME351**
Aplikace od -10°C do +40°C

Montážní PUR pěny

FM343 FM350 FM355

Předsazená montáž oken

PR010 PR012

PR007 PR008

PURENIT s vloženou PIR vložkou

Stavíme bez tepelných ztrát

purenit
made by puren

Protipožární komponenty

Protipožární pěna a tmel **Nullfire illbruck**
making it perfect.

TKK
FIRESTOP

Keramická páska

FJ120 Pyrosil B
(170 - 250 kg/m³)

Systémy pasivní požární ochrany

PYROPLEX
FIRE CONTAINMENT

Protipožární zpěnitelné pásky Pyroplex pro výrobce dveří

Protipožární manžety pro specializované montážní firmy, které proškolíme

Zpěňující Akrylový tmel s označením **CE**

Montážní firmy proškolíme, více na www.pyroplex.cz

Další nosná, specializovaná témata

Profily G2G - Samolepicí těsnění mezi skla

Ukázka neviditelného spojení skel

Ukázka aplikace profilu G2G

REDDIPLEX

Profily G2G
rohový ochranný rohový 90° 135° tenký tvar H a spodní část dveří

Kování

CEMOM
TRELLEBORG BUILDING SYSTEMS

ESTETIC 80/A
pravolevý 3D
Skrytý závěs

L-5701
RITTINGHAUS

Pro obložkové zárubně

Profesionální montáž obložek

BESSEY & TTK

TEKAPUR LOW EXPANSION
nízkopropánová pěna, 700ml

TEKAPUR MEGA XXL
nízkopropánová celobuněčná pěna, 900ml

Přechodové lišty pro vinylové podlahy

PRINZ

NENÍ LIŠTA JAKO LIŠTA

Oddlužení pod taktovkou soudního exekutora?



aby se mohla činnost exekutora rozšířit i do dalších oblastí dluhové problematiky...

„Insolvenční právo se poslední dobou hodně měnilo a ještě bude. V červnu 2019 se zmírnily podmínky pro oddlužení tak, že v případě pětiletého oddlužení už není potřeba uspokojit alespoň 30 procent pohledávek nezajištěných věřitelů pojatých do oddlužení“, říká prezident EK ČR Jan Mlynarčík s tím, že stačí, aby dlužník vynaložil veškeré úsilí, které po něm bylo možno spravedlivě požadovat.

Insolvenční soudy by se měly důkladně posuzovat, jestli dlužník vynaložil veškeré úsilí ve smyslu výše uvedeného, aby nedocházelo k účelovým oddlužením bez reálné snahy dlužníka cokoli splatit. To se ale nedá dělat bez náležitých podkladů, které budou reálně odrážet majetkovou situaci dlužníka. Především insolvenční správci proto musí věnovat zvýšenou pozornost tomu, aby insolvenčnímu soudu podávali skutečně komplexní zprávy o stavu oddlužení, majetku dlužníka a jeho snaze uhradit pohledávky věřitelů. „Už teď se nicméně setkáváme s tím, že mnozí insolvenční správci vzhledem k velkému počtu administrovaných oddlužení tuto svou povinnost neplní, nebo spíše nemohou plnit zcela řádně. Insolvenční přibývá. Nedostatek je naopak insolvenčních správců, kteří jednoduše nestíhají a nemají čas na to, aby se každému případu věnovali s náležitou péčí a odborností,“ vysvětluje Jan Mlynarčík.

Ve sněmovně se nyní nachází novela insolvenčního zákona vycházející z evropské směrnice, v jejímž důsledku se fyzické osoby budou moci oddlužit pouze ve zkráceném tříletém procesu. Můžeme tedy předpokládat, že „poptávka“ po insolvenčních řízeních, resp. po oddlužení, ještě bude spíše narůstat. A v tu chvíli se projeví nedostatek insolvenčních správců. Hlavní riziko spočívá v tom, že oddlužení a následně osvobození od placení pohledávek zahrnutých do oddlužení mohou být i nepoctiví dlužníci. Tedy ti, kteří si to zjevně „nezaslouží“ nebo jejichž oddlužení bylo ryze účelové. Věřitelům v takových případech zbydou jen oči pro pláč, a to všem bez ohledu na to, jestli se jedná o banku nebo malého podnikatele, který je na zaplacení své pohledávky existenčně závislý.

A právě tady by mohl významně pomoci soudní exekutor. Proč? Soudní exekutor, coby právní profesionál, který složil exekutorské (nebo jiné na roveň postavené) zkoušky, je velmi detailně obeznámen s dlužnickým prostředím. Podle prezidenta EK ČR Jana Mlynarčíka je právě toto obrovská výhoda: „Exekutor zná povinné, vůči kterým vede exekuce. Velmi dobře se orientuje v jejich majetkových poměrech a díky dlouholetým zkušenostem je schopný také odhadnout postupy, kterými se dlužníci snaží vyhnout plnění svých závazků (například právě účelovým podáváním insolvenčních návrhů před dražbou nemovitě věci).“ Vůči povinnému bývá často vedeno více exekucí. A právě to soudní exekutor snadno zjistí a ověří. Vzhledem k přístupu do značného množství seznamů a evidencí může soudní

Soudní exekutor je právní profesionál, který zná dlužnické prostředí, zná způsoby řešení dluhů a má povědomí o majetkové situaci povinných, vůči nimž vede exekuci. Každý den se potýká s otázkami dluhové problematiky. Proč by tedy nemohl také administrovat oddlužení? Mimo jiné by tím výrazně mohl přispět k ochraně práv dlužníků i věřitelů a zlevnit a zefektivnit oddlužovací proces.

Profese soudních exekutorů je v České republice spojována zatím především s prováděním exekuční činnosti I přesto má exekutorská profese velký a nevyužitý potenciál v mnoha dalších oblastech. Exekutor je právní profesionál, zná právo zejména v oblasti dluhů. Tedy ideální předpoklady k tomu,

exekutor poměrně jednoduše posoudit, jestli je majetek povinného dostatečný k uspokojení vymáhaných pohledávek, nebo zda se už povinný náhodou nenachází v úpadku.

Pokud soudní exekutor zjistí, že je dlužník předlužen, pak přichází v úvahu iniciativa a pomoc se sepsáním insolvenčního návrhu. To už nyní soudní exekutor může dělat, viz seznam exekutorů poskytujících zpracování návrhu na povolení oddlužení dostupný zde: <https://vesta.justice.cz/>. Případně se může uskutečnit samotné podání insolvenčního návrhu soudu nebo jiný postup při zjištěném předlužení. Veškerá exekuční řízení vedená vůči tomuto dlužníkovi je možné tímto způsobem velmi snadno, efektivně a jednoduše „překlopit“ do oddlužovacího procesu. Soudní exekutor je přitom více než způsobilý k tomu, aby administroval oddlužení dotyčného dlužníka stejně jako insolvenční správce. Pokud to shrneme – exekutor zjišťoval jeho majetkové poměry, čímž odpadá potřeba je znovu ověřovat v rámci insolvence. Exekutor rychle podá zprávu insolvenčnímu soudu, který bude moci posoudit, zda je dlužník skutečně v úpadku a oddlužení povolí nebo ne.

Celý proces exekuce a případné navazující insolvence je tedy možné výrazně urychlit a zefektivnit. Postačí, aby možnost vykonávat funkci insolvenčního správce, resp. osoby administrující oddlužení dlužníka, byla dána i soudním exekutorům. „Soudní exekutoři jsou oproti ostatním profesím výrazně napřed v elektronizaci veškerých procesů, jejich informační systémy jsou až na výjimky napojeny na veřejné seznamy a databáze včetně insolvenčního rejstříku. Nebyl by proto problém i veškerou agendu elektronizovat,“ doplňuje Jan Mlynarčík. O zmíněné mimochodem dlouhodobě usilují i soudy a Ministerstvo spravedlnosti.

Oddlužení, která by administroval soudní exekutor, by se také oprostila od některých systémových nedostatků současných oddlužení vedených insolvenčními správci. Za všechny jmenujme například kauzy pochybných prodejů z volné ruky přes „spřízněné“ realitní kanceláře. Pokud by oddlužení spravoval soudní exekutor, veškeré dražby by



probíhaly transparentním způsobem, který by zabezpečil vyšší ochranu práv všech zúčastněných a v mnoha případech i vyšší výtěžky. Soudní exekutoři mají s dražbami i jejich propagací bohaté zkušenosti a v současnosti mohou elektronické dražby realizovat i prostřednictvím oficiálního Portálu dražeb Exekutorské komory České republiky (dostupného na: <https://www.portaldrazeb.cz/>).

Může tedy soudní exekutor vykonávat i jinou než exekuční činnost? Nepochybně ano! A administrace oddlužení fyzických osob je logické pokračování hlavní náplně práce soudního exekutora – tedy pomáhat státu se zajištěním vymahatelnosti práva. Napojení exekučních řízení na insolvence v samém důsledku může jenom pomoci dlužníkům i věřitelům. Celý proces se urychlí a dlužníkům se dají nové, efektivní možnosti řešení jejich dluhové situace při zachování oprávněných zájmů věřitelů a státu.

Exekutorská komora ČR varuje



Exekutorská komora ČR varuje před velmi sofistikovanou podvodnou aktivitou! Lidé dostanou SMS zprávy informující o smyšlené exekuci s tím, že si můžou dluh vyhledat na podvodné stránce ekcr.org/...rch. Ta napodobuje vzhled oficiálních stránek Exekutorské komory ČR (www.ekcr.cz) a odkazuje na jednotlivé její položky. Na návštěvníky tak může působit velmi důvěryhodně. Na stránce ekcr.org/...rch se po zadání osobních údajů objeví informace o smyšleném dluhu a smyšlené exekuci. Bez ohledu na to, zda jsou zadány existující či neexistující údaje! Podvodná aplikace následně odkáže na možnost uhradit dluh!

Exekutorská komora ČR upozorňuje, že stránka ekcr.org/...rch nepatří Exekutorské komoře ani žádnému ze soudních exekutorů. Jde o podvodnou stránku zjevně vytvořenou za účelem vylákání finančních prostředků z důvěřivých návštěvníků. Stránky dále zneužívají osobní údaje pravděpodobně za účelem jejich výtěžení

Přijde-li Vám podobná SMS zpráva, v žádném případě neklikejte na přiložený odkaz (ekcr.org/...rch), nikdy tam nevyplňujte své osobní údaje a neprovádějte jejich prostřednictvím žádné platby. Exekutorská komora ČR se už v dané věci obrátila na odpovědné orgány. Poškozeným doporučujeme obrátit se na orgány činné v trestním řízení (Policie ČR a státní zastupitelství). Jediným oficiálním zdrojem informací o exekucích je Centrální evidence exekucí provozovaná Exekutorskou komorou ČR na www.ceecr.cz.

Děkuji za pomoc.
Mgr. Eva Rajlichová
tisková mluvčí Exekutorské komory ČR

EK ČR: V prvním pololetí 2022 opět ubylo lidí s exekucemi



PRAHA (8. srpna 2022) – V Česku se snižuje počet lidí s exekucemi, tento trend potvrzují statistiky Exekutorské komory ČR za první pololetí roku 2022. Poklesl také počet nově zahájených exekucí, naopak průměrná vymáhaná částka na jednu exekuci narostla.

Data EK ČR za prvních šest měsíců letošního roku potvrzují dlouhodobý trend poklesu počtu dlužníků. Zatímco ke konci roku 2021 bylo v exekuci 698 028 lidí, ke konci června 2022 jich bylo už jen 683 239.

Průměrnému českému dlužníkovi je 46 let a má 6 exekucí. Zvýšila se ale průměrná vymáhaná částka na jednu exekuci. Ke konci roku 2021 to bylo necelých 76 tisíc korun, aktuálně je to bezmála 80 tisíc. Podle prezidenta EK ČR Jana Mlynářčika to může souviset se zastavováním malých bagatelních exekucí: „Těchto exekucí zastavují nyní exekutoři poměrně hodně. Jde o řízení s dlužnými částkami do 1 500 korun. Větší dluhy ale zůstávají, což se mohlo propsat i do zvýšení průměrné vymáhané částky na jednu exekuci.“

Počet nově zahájených exekucí v prvním pololetí roku 2022 oproti stejnému období loňského roku mírně poklesl. Do konce června 2022 se zahájilo 222 082 exekucí, loni to bylo o něco více 226 018. „V důsledku pandemie onemocnění Covid-19 toto číslo nejprve pokleslo, následně rostlo a aktuálně je počet zahajovaných exekucí stabilní. Finanční problémy, které měly nastat v souvislosti s covidovými opatřeními, se nijak zvlášť neprojeví,“ dodává Jan Mlynářčík.

Nejzadluženějšími kraji v ČR zůstávají Karlovarský, Ústecký a Liberecký. Právě tam také najdeme města s nejvyšším počtem fyzických osob s alespoň jednou exekucí v přepočtu na počet obyvatel. Mezi ně patří například Obrnice (Most), Trmice (Ústí nad Labem) a Šluknov (Děčín). „Leží v krajích, které patří dlouhodobě k těm, kde je exekucí na počet obyvatel nejvíce. Zmíněné oblasti se dlouhodobě potýkají se strukturálními problémy, které souvisí s pomalejším rozvojem a výrazným poklesem průmyslové výroby v 90. letech,“ vysvětluje prezident EK ČR Jan Mlynářčík. Ve zmíněných krajích je patrná nízká míra investic a velká nezaměstnanost. Důsledkem toho je pak vyšší počet exekucí. „Počet exekucí tedy není příčinou těchto problémů. Je to přesně naopak. Ve veřejném prostoru je to, bohužel, často prezentováno nesprávně,“ upřesňuje Mlynářčík.

Mezi nejméně zadlužené kraje patří třeba Kraj Vysočina nebo Zlínský kraj. Ty jsou dlouhodobě z hlediska dluhové problematiky příkladné. Roli v tom může hrát třeba nižší míra vnitřní migrace, hospodářské podmínky (nízká nezaměstnanost, nižší míra urbanizace), ale také náboženství.

Další podrobné informace k jednotlivým krajům najdete na <https://statistiky.ekcr.info/>.

FórumBD 2022



Všechny členy Svazu českých a moravských bytových družstev zveme na konferenci bytového družstevnictví FórumBD 2022, která proběhne v hotelu Holiday Inn v Praze 4, ve dnech 3. a 4. 11. 2022.

Připravený je zajímavý program s aktuálními tématy, jako je situace kolem energií, digitalizace, družstevní bytová výstavba, kybernetická bezpečnost, nové trendy ve správě bytových domů, datové schránky a další aktuality z legislativy v oblasti bydlení. Chybět nebude ani slavnostní večer kde vyhlásíme výroční ceny a připravený je také kulturní program s tradiční ochutnávkou vín.

Kompletní program postupně zveřejňujeme na stránkách www.forumbd.cz, ale už teď můžeme prozradit, že zajímavými hosty budou ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš, předseda teplárenského sdružení Miroslav Topolánek nebo Petr Hána ze společnosti Deloitte s aktuální analýzou z trhu bydlení.

Konference je uzavřenou akcí pouze pro velká bytová družstva, zástupce měst a obcí, oficiální partnery a pozvané hosty.

REGISTRACE

O link pro registraci můžete požádat na e-mailu konference@forumbd.cz. Registrujte se prosím co nejdříve, kapacita konference je omezená. Účast na konferenci je zdarma, účastníci si hradí pouze bydlení, které si rezervují sami buď přímo v hotelu Holiday Inn nebo dle svých preferencí jinde v okolí.

Konference je uzavřenou akcí pouze pro velká bytová družstva, zástupce měst a obcí, oficiální partnery a pozvané hosty.

Mgr. Martin Kroh | Předseda ČSRB

Ing. Jan Vysloužil | Předseda SČMBD

Z jakých důvodů mohu být vyloučen?

Za jakých okolností mohu být jako člen vyloučen z bytového družstva? Ptám se proto, že jsem si všiml v několika novinách článků na toto téma, ale o konkrétních příčinách vedoucích k vyloučení jsem se nic nedočel. Mám pocit, že i stanoví SBD Krušnohor jsou z tohoto pohledu příliš obecné. Prosím o vyjmenování aspoň několika konkrétních důvodů vedoucích k vyloučení člena z bytového družstva.

M. P., Litvínov

Podle § 614 zákona o obchodních korporacích může být člen družstva vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených v stanovách. V případě bytového družstva pak zákon stanovuje kromě výše zmíněného i dva specifické důvody, pro které lze bydlícího člena vyloučit – a to:

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

nebo

a) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo osobě,

kteřá bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Stanovy Stavebního bytového družstva Krušnohor vymezují povinnosti členů družstva v článku 13. V souladu se zákonem lze pak člena družstva vyloučit, pokud kteroukoliv z těchto povinností poruší závažným způsobem či opakovaně. Podmínky vyloučení člena družstva jsou upraveny

v článku 23 stanov, kdy v odstavci 2 tohoto článku je uveden výčet důvodů, za kterých lze člena družstva vyloučit.

Jedná se zejména o situaci, kdy

- člen užívá byt nebo nebytový prostor tak, že družstvu vzniká škoda na majetku (tedy v rozporu s účelem užívání);
- pokud člen bydlí v bytě hrubě porušuje zásady slušnosti (zejména porušuje-li pořádek a soužití v domě);
- nesplní-li člen vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu;
- dluží-li člen na nájemném a úhradách za služby ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného

nebo úhrady za služby poskytované s užíváním bytu;

- neuhradí-li nedoplatek vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu do dvou měsíců po jejich splatnosti;

- pronajme-li nájemce družstevní byt nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu

představenstva družstva.

Výše zmíněný výčet je však pouze ilustrativní. Všem členům bytového družstva doporučujeme nastudovat si kompletní výčet jejich povinností vyplývajících pro ně ze stanov, jako i možností, kdy je možné vyloučit je.

*Mgr. Bibiana MAREKOVÁ
Belšán & Niebauer,
advokátní kancelář*

Musím platit nájem, když jsem byt stále ještě nezdědil?

Jsem účastníkem dědického řízení, které se týká i družstevního bytu po mé zemřelé matce. Řízení ale trvá moc dlouho. Proto se ptám: Musím platit nájem, když v bytě ještě nebydlím a s družstvem nemám ani uzavřenou smlouvu o jeho užívání?

X. Y., Most

Ve vztahu k uvedenému dotazu považuji za nutné předně uvést, že problematika samotného dědického práva je upravena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně v hlavě III. tohoto právního předpisu. Úvodem pak krátce popíšu obecnou

úpravu dědického práva, zejména z pohledu dědických titulů a specifík týkajících se vybrané skupiny dědiců. Z pohledu jednotlivých dědických titulů lze podle § 1476 občanského zákoníku dědit na základě dědické smlouvy, závěti nebo zákona, přičemž není vyloučeno, aby tyto dědické důvody působily vedle sebe. Osobou, která určuje, podle kterého z uvedených titulů se bude dědit, je přitom pouze zůstavitel, který tak musí učinit ještě za svého života, jinak nastane zákonná dědická posloupnost v rámci jednotlivých dědických tříd, které vymezuje občanský zákoník v § 1635 a násl. Jelikož ve svém dotazu uvádíte, že se dědické řízení týká Vaší matky, upozorňuji na to, že jakožto dítě zůstavitele

jste v souladu s § 1642 občanského zákoníku nepominutelným dědicem, kterému náleží z pozůstalosti povinný díl. Zletilému nepominutelnému dědici náleží alespoň tolik, kolik činí čtvrtina jeho zákonného dědického podílu a u nezletilého nepominutelného dědice jsou to až tři čtvrtiny uvedeného podílu. To však neplatí v případě, že došlo k jeho platnému vydědění. Pro řízení o pozůstalosti je pak stěžejním rovněž zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, který ve své hlavě III. upravuje právě problematiku řízení o pozůstalosti. V této souvislosti je na místě zmínit to, že rozhodnutí, kterým se potvrzuje nabytí dědictví, má deklaratorní povahu. To zjednodušeně znamená, že se tímto rozhodnutím potvrzuje, kdo a kolik z pozůstalosti bude po zůstaviteli dědit, přičemž platí, že se dědí již okamžikem smrti zůstavitele. Přesto je však, za účelem neomezeného nakládání s pozůstalostí, včetně možnosti uzavření smlouvy o nájmu mezi družstvem a dědicem, nezbytné vyčkat na skončení řízení o pozůstalosti a vydání pravomocného rozhodnutí.

Uvedené však neznamená, že se povinnost hradit nájemné během dědického řízení přerušuje a pokračuje až po skončení dědického řízení. Úmrtí původního nájemce totiž nemusí mít vliv na tuto povinnost a nájemné by mělo být nadále hrazeno. Na tuto situaci lze přitom aplikovat § 1701 odst. 1 občanského zákoníku, který stanoví, že dluhy zůstavitele přecházejí na dědice, ledaže to zákon stanoví jinak. Za dluhy zůstavitele, které přecházejí na dědice, jsou přitom dle odborné literatury považovány také dluhy zůstavitele, které měl v době smrti, jakož i dluhy, které mají původ v právních skutečnostech, z nichž by měl plnit zůstavitel, kdyby mu v tom nezabránila jeho smrt. Ve vztahu k položenému dotazu to znamená, že pokud by zůstavitel nezemřel, nájemné by hradil, tudíž by tak měl do potvrzení o nabytí dědictví činit dědic, není-li dále uvedeno jinak. Právní úprava však bere ohled na možné nepřiměřené zatížení dědiců povinností spravovat pozůstalost a v ustanovení § 1677 občanského zákoníku umožňuje zůstaviteli za jeho života povolání správce pozůstalosti nebo určit vykonavatele závěti. Tyto osoby pak vykonávají tzv. prostou správu, do které lze zařadit také povinnost hradit z pozůstalosti nájemné, aby bylo o majetek postaráno tak, že bude řádně zachován pro dědice. Pokud však zůstavitel za svého života neurčí, kdo bude pozůstalost spravovat, a dědicové této správy nejsou schopni, nabízí se ještě další, ač krajní řešení, a to rozhodnutí soudu, kdo bude pozůstalost spravovat. V takovém případě může soud určit konkrétního dědice anebo jmenovat správcem pozůstalosti třetí osobu, která s tímto musí souhlasit.

Z položeného dotazu dovozují, že by měl pozůstalost spravovat dědic, tudíž se dále zaměřím na posouzení této situace. Ke správě pozůstalosti dědici již dříve uvedl Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 10. 11. 2000, sp. zn. 24 Cdo 484/2000, že dědicové spravující pozůstalost v období mezi nabytím dědictví, tj. úmrtí zůstavitele, a potvrzením o nabytí dědictví, jsou z právního hlediska týkajícího se věcí a majetkových práv z dědictví povinni i oprávnění vůči jiným osobám. Lze proto dědici podílu v bytovém družstvu, se kterým je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, doporučit hradit pronajímateli bytu, tj. bytovému družstvu, nájemné stejně, jako by byl k tomu povinen zůstavitel. V opačném případě může narůstat dluh



na nájemném, které pak musí nejčastěji dědic po potvrzení nabytí dědictví stejně doplatit. Vzhledem k délce některých dědických řízení lze přitom doporučit nájemné hradit průběžně a v případě většího počtu dědiců se na způsobu úhrady nájemného co nejrychleji domluvit. S ohledem na uvedené shrnuji, že ačkoli se dědictví nabývá již smrtí zůstavitele, je nutné počkat na potvrzení nabytí dědictví soudem (notářem). V tomto mezidobí je tak nezbytné podrobit správu majetku po zůstaviteli zvláštnímu režimu a dohlédnout, aby byl pro dědice zachován. K tomu slouží správa pozůstalosti, kterou vykonává dědic, nebyl-li povolán správce pozůstalosti nebo určen vykonavatel závěti. Tato osoba pak v nezbytné míře nakládá s aktivy pozůstalosti, ze kterých hradí její pasiva. Ve vztahu k položenému dotazu a za předpokladu, že v bytě nebydlí jiný nájemce, je proto doporučeným postupem, aby nevznikal dluh na nájemném, který pak bude stejně nutné uhradit, nájemné hradit průběžně. Skutečnost, že dosud s dědicem nebyla uzavřena smlouva o nájmu, na tom nic nemění, neboť tato může být s dědicem uzavřena až po potvrzení nabytí družstevního podílu rozhodnutím soudu, přičemž následně by bylo stejně nutné dlužné nájemné doplatit.

Závěrem pouze dodávám, že pokud by snad měl dědic pochybnosti o tom, jestli není pozůstalost předlužena, je na místě zvážit využití institutu odmítnutí dědictví anebo alespoň institutu výhrady soupisu. V případě uplatnění výhrady soupisu totiž dědic nenese povinnost uhradit dluhy zůstavitele neomezeně, ale pouze do výše podílu, který zdědil. Pokud ale dědic podezření o předlužení pozůstalosti nemá, je uplatnění výhrady soupisu zbytečné, neboť by se pouze bezúčelně navýšovaly náklady dědického řízení.

*Mgr. Pavol ŠIMON
Advokátní kancelář
Belšán & Partners*

Formaldehyd v domácnosti může způsobit bolest hlavy, ekzémy i rakovinu. Odstranit ho umí sádrokartonové desky

O formaldehydu se v souvislosti se zdravým domácím prostředím dosud příliš nemluvilo. Tato neviditelná látka přitom ve vyšší koncentraci způsobuje mnohé zdravotní potíže od kýčání a slzení přes ekzémy po záněty průdušek a patří dokonce mezi karcinogeny. Do interiéru se formaldehyd uvolňuje například z koberců, kosmetiky a dalších předmětů denní potřeby či z výfukových plynů zvenčí. Jeden ze způsobů, jak se ho trvale zbavit, představuje instalace sádrokartonových desek se speciální technologií, která formaldehyd neutralizuje. Její fungování vysvětlí Robert Hošek, garant technické podpory ze společnosti Rigips, Saint-Gobain.

Množství času, které trávíme v interiéru, neustále narůstá. Svou roli v tom může hrát i stoupající popularita „home officu“, jež se mnohým firmám osvědčil v časech karantény, a proto se jej rozhodly zavést do svého provozu natrvalo. Průměrně dnes trávíme v interiéru 85 % svého času, je proto důležité věnovat pozornost vhodnosti vnitřního prostředí. „Ačkoli formaldehyd představuje velmi škodlivou látku, při posuzování bezpečnosti domácího prostředí bývá často opomíjen,“ upozorňuje Robert Hošek.

V domácnosti je přitom formaldehyd takřka všude přítomný. „Uvolňuje se ze závadných stavebních materiálů, jako jsou například dřevěné OSB desky, dále z dřevotřískového nábytku, barev, lepidel či podlahových krytin. Produkuje jej také běžné činnosti, jako je vaření či žehlení. Může se vyskytovat i v některých textilích – tedy oblečení, kobercích a podobně. Někdy se nachází dokonce i v hračkách pro děti,“ vyjmenovává odborník z Rigipsu. Formaldehyd je používán také v některých čisticích a dezinfekčních prostředcích, lécích či kosmetice a slouží jako konzervační prostředek v mnohých potravinách. Zvenčí proniká do interiéru z výfukových plynů automobilů a obsažen je též v cigaretovém kouři. Velkou část dne jsme tak nuceni tento neviditelný, ale zdraví velmi škodlivý plyn vdechnout.

Nejcitlivější jsou astmatici, alergici a děti

Dle vyhlášky č. 6/2003 ministerstva zdravotnictví nesmí míra formaldehydu ve vnitřním prostředí přesáhnout 60 miligramů na metr krychlový. „I nižší koncentrace formaldehydu však může způsobovat podráždění očí a dýchacích cest,“ varuje Robert Hošek. Při vyšší koncentraci pak hrozí lidem, kteří se v daném prostředí pravidelně pohybují, široká škála zdravotních potíží od bolesti hlavy, kašle, kýčání či nevolnosti přes podráždění kůže, respirační potíže či záněty průdušek a nosní sliznice až po vznik astmatu a ekzémů. Podle Světové zdravotnické organizace navíc patří tento plyn mezi karcinogeny a může být příčinou rakoviny. „Citlivost na formaldehyd se nicméně liší v závislosti na zdravotním

stavu člověka. Větší potíže mívají lidé trpící alergiemi či astmatem. Nejzranitelnější jsou pak děti, protože jejich plíce vdechnou v poměru ke své hmotnosti za stejný čas větší množství škodlivých látek,“ dodává odborník z Rigipsu.

Řešením může být použití sádrokartonových desek opatřených speciální technologií, jež tento plyn odstraňuje. „Sádrokartonové desky, které se v interiérech dají využít například jako dělicí příčky, podhledy či předstěny pro obklad stávajících stěn, mohou kromě akustických či protipožárních vlastností také neutralizovat formaldehyd,“ vysvětluje Robert Hošek. Technologie Activ´Air®, která je součástí některých akustických, impregnovaných a protipožárních desek Rigips, umí formaldehyd pohltit a rozložit na neškodné inertní látky. Již za 28 dní přitom dokáže snížit jeho koncentraci ve vzduchu o více než 70 %, a to na minimálně padesát let. Účinnost technologie Activ´Air® byla ověřena akreditovanými laboratořemi i Státním zdravotním ústavem v Praze. „Pro danou účinnost je ideální využít zhruba 1 m² desky na asi 1 m³ vzduchu v místnosti,“ radí odborník z Rigipsu. I v menším zastoupení ale dokážou sádrokartonové desky vnitřnímu prostředí výrazně prospět.

V kouřimském domě klesla koncentrace formaldehydu o 84 %

Positivní příklad může představovat rodina Kroupových, která si po narození dvou malých dětí zakoupila v Kouřimi domek ze sedmdesátých let. Při měření provedeném Státním zdravotnickým ústavem byla však v ložnici zjištěna koncentrace 197,6 miligramů formaldehydu na metr krychlový. Vyhláškou stanovený limit tak byl překročen dokonce trojnásobně. „Státní zdravotnický ústav doporučil v tomto případě upravit dům s pomocí sádrokartonové konstrukce z modrých akustických desek Rigips. Při dalším měření se ukázalo, že se díky nim koncentrace formaldehydu v domě snížila o celých 84 %,“ říká Robert Hošek. Tento případ je tak důkazem, že i extrémní situace mají svá řešení.

POŘIĎTE SI BALKON NEBO LODŽII



INVESTUJTE DO VLASTNÍHO BYDLENÍ



PEKSTRA VÝROBCE BALKÓNŮ A LODŽÍÍ





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.