bytová družstva | SVJ | správa domů

SČMBD

Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev

ročník XXI
1/2024

SOLÁRNÍ ELEKTRÁRNY NA BYTOVÝCH DOMECH

EXEKUCE A SRÁŽKY ZE MZDY

ZELENÁ ÚSPORÁM-NOVÉ MOŽNOSTI

OVĚŘOVÁNÍ MĚŘÍCÍCH PŘÍSTROJŮ

PŘEPLATKY ZA ENERGIE-VRACENÍ ZE ZÁLOH

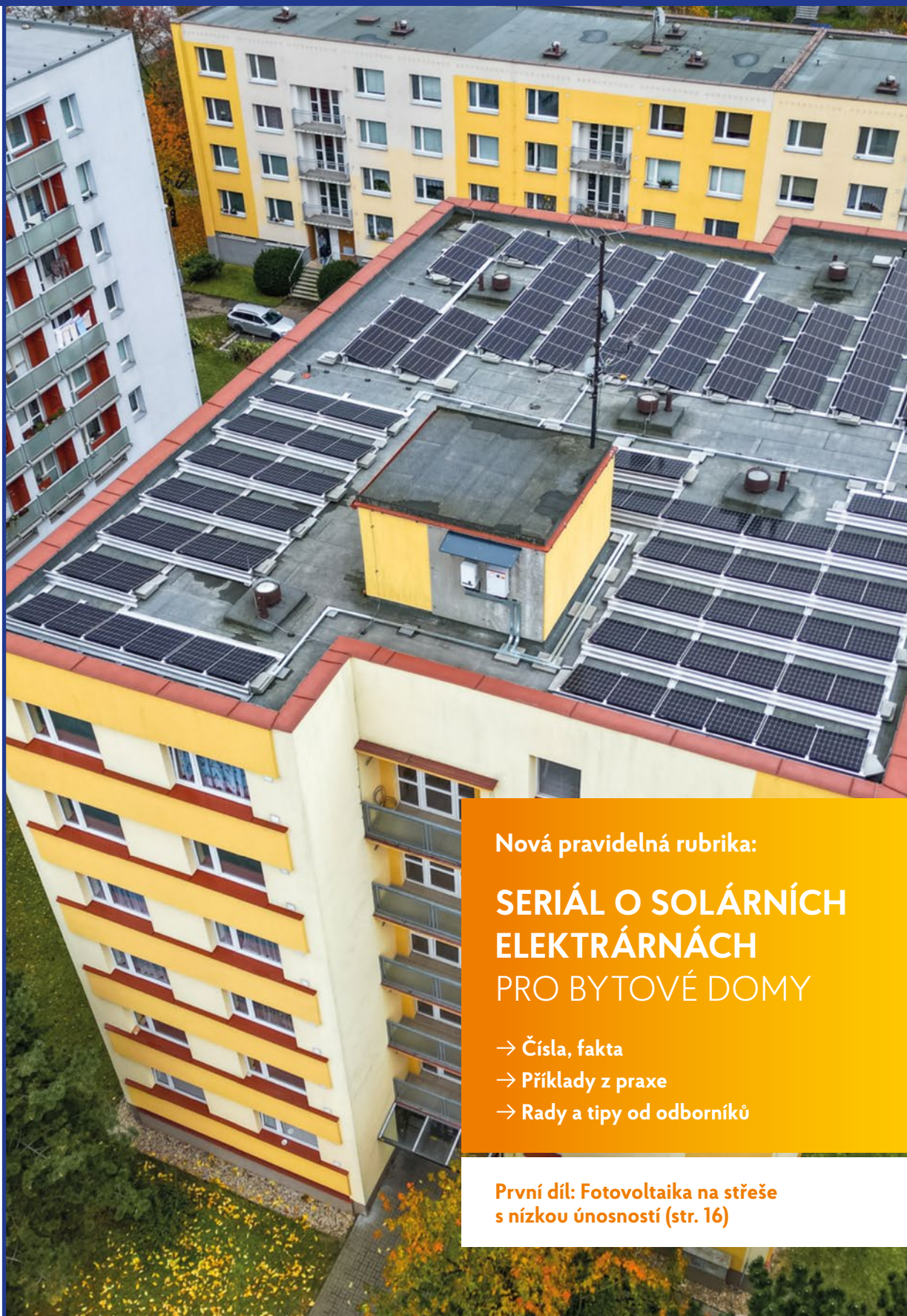
VÝHODY TEPELNÝCH ČERPADEL PRO BYTOVÉ DOMY

DEJTE SPRCHU SVÉMU DOMU

KOMUNITNÍ ENERGETIKA V ROCE 2024

ŽALUZIE PANELÁKŮM SLUŠÍ

VLHKO NAHRÁVÁ PLÍSNÍM



Nová pravidelná rubrika:

SERIÁL O SOLÁRNÍCH ELEKTRÁRNÁCH PRO BYTOVÉ DOMY

→ Čísla, fakta
→ Příklady z praxe
→ Rady a tipy od odborníků

První díl: Fotovoltaika na střeše s nízkou únosností (str. 16)

www.scmbd.cz

ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

Zasklívací systémy
Hliníkové zábradlí
Stavba balkónů
Zimní zahrady
Prosklené stěny

Hliníkové systémy ALUMISTR

ALUMISTR SE
U Výzkumu 603, 664 62 Hrušovany u Brna
tel.: +420 702 035 966
alumistr@alumistr.cz | www.alumistr.cz

Slovo na úvod

Kamarád se semnou podělil o cenné zkušenosti, jak udržet rodinu pohromadě, nerozhádanou a sebekriticky vyspělou. Metoda není úplně neznámá. Je dokonce veřejně známá, jen je nutné ji za každých okolností uplatňovat a moc neváhat.

Příklad první: Dcera, spokojeně podruhé vdaná. Rozvod s ex nebyl žádná procházka růžovým sadem (byl to mimochodem docela gauner), a proto kontakty s ním jí byly zapovězené. Kousek od domova, přímo za rohem, je celkem pěkná restaurace. O.K.. Restaurace je jedna věc a fakt, že současný manžel načapal manželku, jak se veselí u stolu s ex! No, on by to možná ani nezjistil, ale sousedé, kteří byli náhodou také v lokále, udělali několik foteček do mobilu a přeposlali mu je. Po dceřiným příchodu domů měla co vysvětlovat. Uvedla, že hodně pršelo a měla obavu o své zdraví, proto „nedoběhla" až domů, ale schovala se před deštěm v suché restauraci. A tam, zcela náhodou, slavil její ex narozeniny! Že si přisedla k jeho stolu, už byla z její strany obrovská chyba, kterou sebekriticky přiznala. Jak řekla, situaci nezvládla, ví, že měla okamžitě odejít. Na svou obhajobu uvedla, že toho nyní lituje, ale že přísahá, že s ním vlastě ani o ničem nemluvila. Vyslechli jsme její vysvětlení. Následovala vzrušená debata. Dokonce se mluvilo o rozvodu. V tomto okamžiku jsem využil právo hlasu nejstaršího člena rodiny a požádal dceru o rozhovor mezi čtyřma očima. Zopakovala důvody vstupu do restaurace, projevila lítost, sebekriticky přiznala, že udělala chybu. Po návratu před rodinný soud jsem se za dceru jednoznačně postavil. Její argumenty přijal. Samozřejmě, že jako pojistku, aby se to neopakovalo, jsem jí vystavil žlutou kartu! Tím se situace v rodině uklidnila.

Příklad druhý: Vnuk je sympaťák a šéf místních dobrovolných hasičů. Nebojí se mluvit před lidmi, umí říkat i nepopulární věci. Byl právě na nějakém večírku, když mu zazvonil mobil. Přišla mu zpráva, že na konci dědiny hoří dům. Jako náčelník dobrovolných hasičů okamžitě reagoval a dle svých slov, běžel hasit požár. Jaký požár musel hasit mu došlo až druhý den. Jeho skupina dobrovolných hasičů s pomocí profesionálů uhasila oheň dřív, než tam doběh. Důvod? Že hoří se nedozvěděl ze svého mobilu (měl ho vypnutý), ale od „spolupařmenů", kteří slyšeli sirény a jeden z nich ho o ohni informoval, protože mu volali kamarádi „od ohně". Pravda vše s nemalou prodlevou. Když zjistil, že už není co hasit, vrátil se na večírek. Druhý den bylo hned jasné, že jeho pozice náčelníka je v ohrožení. Dokonce mu hrozilo, že přijde o místo u stolu štamgastů v místní hospodě. A vnuk, poučen z přešlapu své matky (viz první příklad), přiznal chybu: veřejně se omluvil (trochu se sice zamotal při vysvětlování o telefonátu a vrácení se na večírek), přidal lítost a pár slov, že je taky jenom člověk a kdo nedělá chyby, že… Já, jako starosta obce, ve které se to stalo, jsem se za vnuka postavil. Ano, chyboval, ale měnit náčelníka dobrovolných hasičů v dnešní době, kdy nevíte, co bude zase potřeba hasit! Pospolitost rodiny i hasičů je nadevše!

Příklad třetí: Nikdo není neomylný, ani já, jako hlava rodiny. Nepřiznal jsem manželce, že mám v kampeličce kontíčko, na které jsem si ukládal nějaký čas prémie, co jsem dostával, než jsem odešel do důchodu. Já na něj dokonce, a to přísahám, docela zapomněl. Taky na něm moc není, necelý miliónek, ale rodina nebyla nadšená. Říkají, přiznat se to musí, nemáme před sebou tajnosti a ty takhle…Přátelé, metodu, jak z toho ven znám. Omluvil jsem se, litoval pochybení, i finanční negramotnost přiznal, troubu ze sebe udělal. Slíbil jsem konto zrušit. (Ostatně, ta kampelička má nějaký problém, snad budou mít moje finance řádně pojištěné…)

Přátelé, tolik metoda mého kamaráda, jak udržet rodinu pohromadě. Je vyzkoušená a funguje. Pokud vám něco připomíná, je to opravdu jen a jen čirá náhoda :).

Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XXI

Vydává
Artedit, spol. s r. o.

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

Redakční rada
mediální komise SČMBD

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

Tisk
AKONTEXT, s.r.o.
Praha 4

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

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

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

Rozšiřování časopisu
SČMBD a krajské rady

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 175 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 předcho zích skupinách.

Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vystavenou fakturou.

Číslo 1 vyšlo v únoru,
následující číslo vyjde v dubnu 2024

Slovo předsedy

Dámy a pánové, vážené kolegyně a kolegové,
dovolte mi, abych vám v úvodu jménem všech zaměstnanců svazu i svým popřál vše nejlepší v roce 2024, především pak pevné zdraví a hodně úspěchů v pracovním i osobním životě.

Přesně před rokem jsem vyjadřoval optimismus, že bytová družstva očekávané problémy a nástrahy roku 2023 zvládnou a potvrdí tak, že stále mají co nabídnout a mají svůj význam i v době tržního hospodářství. Jsem přesvědčený, že to všechna družstva opravdu zvládla a nevím o žádném, které by se v průběhu minulého roku dostalo do vážných ekonomických problémů z důvodu energetické krize a skokového nárůstu cen všech vstupů.

Rok 2024 by již neměl být tak turbulentní, jako bylo několik let předchozích. Covid 19 již není takový strašák jako býval, energetická krize odeznívá a zdá se být zažehnána a na dvojcifernou inflaci snad již také budeme jen vzpomínat jako na špatný sen.

V tomto roce budou muset družstva reagovat na některé změny legislativy, které mají dopad na jejich činnost v pozicích vlastníků, spoluvlastníků, správců či statutárních orgánů. Vzpomeňme například nové povinnosti podle novely vyhlášky o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a zákona o službách, zavedení vnitřních oznamovacích systémů v souvislosti se zákonem na ochranu oznamovatelů, provádění kontrol podle novely vyhlášky o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání či dopady novely zákoníku práce, která velmi komplikuje a prodražuje družstvy často využívané dohody o provedení práce.

Jak jsem se již mnohokrát zmínil při jiných příležitostech, považuji optimismus tak trochu za součást své pracovní náplně, a proto se chci i letos ve svém prvním úvodníku rozloučit optimistickým očekáváním dalšího vývoje. Opírám se přitom o mediální vyjádření některých politiků v nedávné době na dotazy věnující se velkému problému, který trápí všechna bytová družstva a společenství vlastníků, a to dlužníci, nerovné postavení bytových družstev a SVJ v rolích nedobrovolných věřitelů a nevymahatelnost dluhů. Na tento problém Svaz českých a moravských bytových družstev dlouhodobě upozorňuje a řešila jej i petice zorganizovaná svazem, která byla bývalému ministrovi spravedlnosti Kněžínkovi předána v lednu 2019 spolu s návrhem řešení. Ačkoli petice získala jednomyslnou podporu petičního výboru Poslanecké sněmovny, nebyly naše argumenty a návrhy vyslyšeny. K náznakům možné změny dochází právě nyní. „Pokud je někdo dlužníkem, tak první, kdo má nárok vymáhat nějakou pohledávku, je stát. Pojďme se bavit o tom, jestli nemůžeme pomoci těm SVJ a bytovým družstvům, jestli oni nemají být těmi následujícími.“ To jsou slova předsedy podvýboru pro bytovou politiku a výstavbu Jiřího Havránka, poslance za ODS. Ministr MMR, pan Ivan Bartoš, současnou situaci okomentoval těmito slovy: *„Pokud máte nějakého člověka, který byt poškozuje, nebo neplatí, pak skutečně vystěhování takového nájemníka v současném systému může trvat půl roku, ale někdy taky roky dva. Vystěhování neplatiče by také mohlo být rychlejší. Nový zákon, který by mohl vztahy mezi majiteli a nájemci vylepšit by mělo napsat ministerstvo spravedlnosti.“* Ministr slíbil k tomuto tématu širokou debatu s tím, že by novou legislativu vládní poslanci chtěli prosadit ještě v tomto volebním období. Poslanec za ANO, pan Patrik Nacher by se podle jeho slov „vůbec nebránil tomu, aby do kategorie přednostních věřitelů byla zařazena vedle samoživitelů i SVJ“. Samozřejmě vím, že slibem ještě nikdy žádný politik nikoho neurazil, ale uznejte sami, že tato vyjádření si alespoň mírný optimismus skutečně zaslouží. Pokud by se ještě v tomto volebním období podařilo prosadit úpravu stávajícího nerovného postavení družstev a SVJ při vymáhání pohledávek spojených s bydlením, pak by to byl obrovský úspěch. Tomuto tématu se samozřejmě budeme i nadále věnovat.

Jan Vysloužil

Češi dluží sousedům 170 miliónů korun

JUDr. Pavel Staněk, MBA, poslanec, místopředseda Mandátového a imunitního výboru, člen Ústavně-právního výboru a Výboru pro evropské záležitosti, zakládající partner advokátní kanceláře ARROWS

Být členem společenství vlastníků bytových jednotek nebo družstevníkem v bytovém družstvu není v současné době vůbec žádný med. Dluh, který mají neplatiči vůči svým sousedům, se totiž v loňském roce vyšplhal na 170 milionů korun. Více než polovina této sumy je navíc dlouhodobě nevymahatelná.

Jak čtenáři tohoto časopisu bezpochyby vědí, dluhy v bytových domech vznikají zejména neplacením záloh a poplatků ve společných částech domu. Suma za energie, služby či správu se rozpočítává mezi všechny sousedy. Ve chvíli, kdy některý z nich přestane platit, musí se částka pokrýt z finančních rezerv domu a doplácejí na to všichni, kdo v domě bydlí.

Nedávno jsem na toto téma hovořil v rámci svých poslaneckých schůzek i s Janem Vysloužilem, předsedou Svazu českých a moravských bytových družstev. Uvedl, že výše pohledávek, i těch nedobytných, se oproti předchozímu roku výrazně zvýšila hlavně u nájemníků družstevních bytů. Alarmující pak je, že 53 procent celkového dluhu se dlouhodobě nedaří vymoci. Vyplývá to z analýzy dat členů Svazu, respektive z výkazů 248 společenství vlastníků jednotek a družstev, která spravují 554 tisíc bytů.

Problémy mají hlavně lidé v produktivním věku, kteří si nabrali zbytečné půjčky

Analýza ukázala, že asi 13 procent dlužníků jsou chroničtí neplatiči. Z praxe SVJ a bytových družstev dále plyne, že existuje něco jako dominový efekt. V ekonomicky slabých a vyloučených lokalitách se stává, že když přestane platit jeden družstevník či vlastník, přidávají se postupně další. Někdy tak dochází až k vybydlení domu.

Jak píše portál Češi v právu, je překvapivé, že problémy nemívají senioři nebo matky samoživitelky. S nimi se SVJ nebo bytová družstva obvykle úspěšně domluví na splátkovém kalendáři. Jinak je tomu bohužel u osob v produktivním věku, které si naberou mnoho zbytečných půjček, jež pak nesplácejí.

Ředitel Stavebního bytového družstva Vítkovice Jiří Revenda pro zmiňovaný portál uvedl, že je nucen řešit například situaci mladého manželského páru, který služby v bytovém domě nehradil od roku 2019 a zůstal po něm dluh 200 tisíc korun. Nakonec šli tito lidé do oddlužení, ovšem v konečné fázi je pohledávka uspokojena pouze z 45 procent. Pro účetní závěrku roku 2023 zůstalo k dořešení 110 tisíc korun. Vlastníci tak museli vymyslet, jakým způsobem peníze uhradí.

Návratnost pohledávek výrazně klesla

Že nejde o jednotlivé případy, jako spíše o objemnější problém, potvrzují další statistiky. Zatímco téměř před deseti lety se výše nedobytných pohledávek u družstev a SVJ pohybovala kolem 13 procent, loni vzrostla na 53 procent.

Tento nárůst má několik příčin. Společenství vlastníků jednotek a bytová družstva tvrdí, že velkou ranou pro ně bylo zejména uvolnění procesu oddlužení, kdy dlužníci už nemají povinnost splatit ani 30 procent dluhu, což bylo dříve podmínkou. Další potíž spočívá v tom, že pohledávky společenství vlastníků jednotek a bytových družstev nepatří k přednostním.

Nefunkční srážky ze mzdy situaci zhoršují

Bohužel může být ještě hůř. Situaci zhoršují nefunkční srážky ze mzdy, které klesly na historické minimum.

Nedaří se tak uspokojovat ani dříve nařízené exekuce a sousedé dlužníků jen marně čekají ve frontě věřitelů. Čekat zde mohou i několik let a dluh mezitím narůstá. Exekuce nakonec může být ještě ke všemu zastavena pro bezvýslednost, tudíž nedobrovolní věřitelé nedostanou zpět vůbec nic.

Co dál?

Nezbývá než doufat, že brzy dojde k lepšímu vybalancování práv věřitelů a dlužníků, jak je koneckonců uvedeno i v Programovém prohlášení vlády ČR. Říká se v něm, že se sice zkrátí doba insolvenčního řízení, ovšem současně bude opraveno nastavení systému tak, aby byl dlužník motivován pracovat a splácet dluh. Předpokladem pro funkční legislativní řešení by měla být seriózní analýza skutečného stavu v oblasti exekucí a insolvencí. Je proto dobře, že SVJ a bytová družstva zpracovávají vlastní datové analýzy, které pak mohou sloužit pro přípravu ucelené a objektivní statistiky, na jejímž podkladě by se měla činit další odpovědná rozhodnutí.

Glosa: **Efektivita vedení exekuce srážkami ze mzdy**

V minulosti napsal nespočet autorů z různých pozic již mnoho článků na téma týkající se vymahatelnosti dluhů, které mají bytová družstva, společenství vlastníků jednotek za svými dlužníky. Specificky pak za dlužníky, kteří je vhání do pozice tzv. **nedobrovolného věřitele**. Za dlužníky, kteří umně využívají pozice ekonomického černého pasažéra, za které dluhy musí uhradit jiní. Litanie a peripetie těch, kteří svoje dluhy spojené s bydlením řádní hradí, a přesto musí doplácet za ostatní, kteří toho nejsou schopni a/nebo ochotni, neberou konce. Proti těm, kteří ani přes rozsudek soudu nesplní svoji povinnost a dluhy neuhradí, musí zahajovat exekuce.

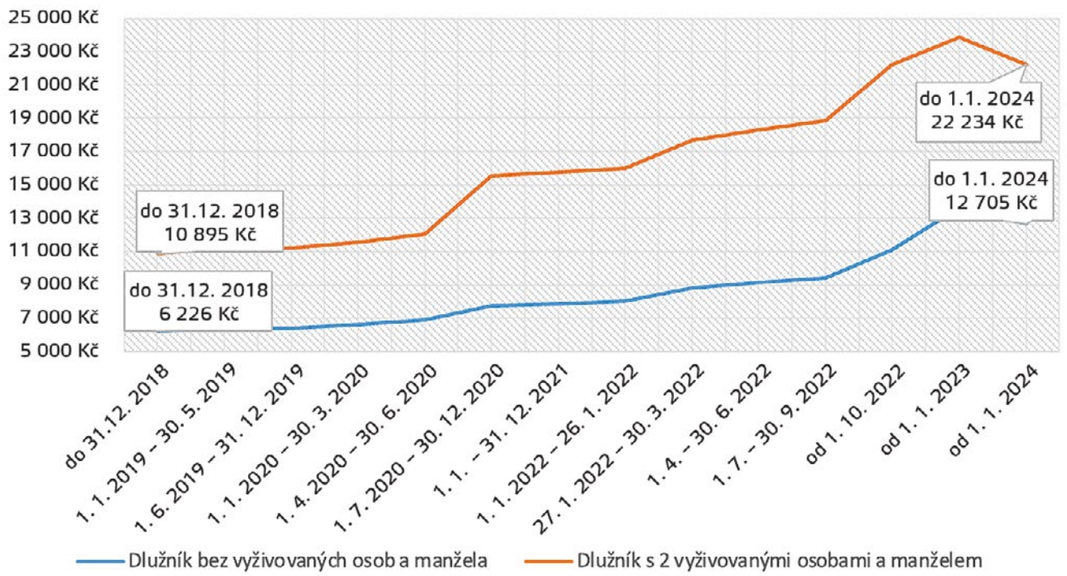
Zahájením exekuce začíná proces, v jehož rámci soudní exekutor postupně zjišťuje majetkové hodnoty dlužníka a rozhoduje o tom, jakým způsobem se exekuce povede. Rozhodování o volbě způsobu vedení exekuce není neomezené. Jednak soudní exekutor může volit pouze ze způsobů explicitně uvedených v zákoně a jednak je povinen respektovat zásady vhodnosti a přiměřenosti, jejichž legislativní odraz obsahuje ustanovení § 58 odst. 2 ex. řádu stanovící jednotlivé způsoby vedení exekuce.

Čtenáři nicméně i bez znalosti tohoto ustanovení bude jasné, že nejméně invazivním způsobem vedení exekuce je postih bankovního účtu. Tento způsob je s ohledem na jeho konstrukci nástrojem spíše jednorázovým, neboť po zablokování účtu dlužník další peněžní prostředky na účet většinou již neposílá. Dalším způsobem, který v intencích již zmíněných zásad následuje je exekuce srážkami ze mzdy. Jde o klíčový způsob vedení exekuce proto, že je způsobem ze své podstaty opakujícím se a relativně stabilním. **Efektivnost tohoto způsobu vedení exekuce je pro věřitele, tím spíše pro ty nedobrovolné, zásadní.**

Pro účinnost tohoto způsobu vedení exekuce je podstatných vícero kritérií, nicméně tím hlavním je výše tzv. nezabavitelné částky. Nezabavitelná částka je administrativně určována nařízením vlády. V současné podobě se odvíjí od výší životního minima a normativních nákladů na bydlení, které jsou rovněž stanoveny administrativně.

Od roku 2019 do dnešního dne došlo ke změně způsobu výpočtu či proměnných ve výpočtu celkem 14x. Výsledkem těchto změn je radikální nárůst nezabavitelné částky. Z druhé strany nicméně nelze odestát, že náklady na zajištění důstojného živobytí dlužníka a jeho rodiny, což je nepochyběn také důležitý aspekt, který věřitelé vnímají smířlivě, také zásadně rostly. Problém nicméně je ten, že nezabavitelná částka vzrostla cca 3x více než cenová hladina.

Z výše uvedeného grafu vidíme, že hranice (ne)postižitelné mzdy se mezi lety 2018 až 2023 **navýšila více než dvojnásobně**. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen mezi lety za stejné období činila „jen“ 42,5 %.



Graf č. 1 Výše nezabavitelné částky [tj. hranice (ne)postižitelnosti mzdy] v případě vedení exekuce k vymožení nepřednostní pohledávky

V průběhu posledních let tedy došlo k citelnému propadu výše srážek ze mzdy, které soudní exekutor dále distribuuje věřitelům.

Tabulka č. 1 Výše srážek z minimální a průměrné mzdy (dlužník bez vyživovaných osob a manžela, nepřednostní pohledávka)

Rok (čistá min.mzda, pr.mzda)	Srážka z min. mzdy (% ze mzdy)	Srážka z průměrné mzdy (% ze mzdy)
2018 (11 266 Kč, 21 607 Kč)	1 680 Kč **(14,9 %)**	9 155 Kč **(42,4 %)**
2024 (16 442 Kč, 32 194 Kč)	1 245 Kč **(7,6 %)**	6 496 Kč **(20,2 %)**

Tabulka č. 2 Výše srážek z minimální a průměrné mzdy (dlužník s dvěma vyživovanými osobami a manželem s vlastním příjmem, nepřednostní pohledávka)

Rok (čistá min.mzda, pr.mzda)	Srážka z min. mzdy (% ze mzdy)	Srážka z průměrné mzdy (% ze mzdy)
2018 (13 350 Kč, 24 491 Kč)	818 Kč **(6,1 %)**	7 370 Kč **(30,1 %)**
2024 (18 900 Kč, 35 321 Kč)	0 Kč **(0 %)**	4 362 Kč **(12,4 %)**

Shora uvedené tabulky poměrně plasticky ilustrují disproporci mezi růstem nezabavitelné částky a růstem mezd. Pakliže přijmeme tezi, že výše minimální mzdy (byť jde převážně o politický nástroj sociální politiky) z velké míry reflektuje růst cenové hladiny a že výše průměrné mzdy z velké míry také, neboť mzdy (byť se zpožděním) kopírují růst spotřebitelských cen, pak jde o potvrzení naznačené disproporce mezi růstem nezabavitelné částky a růstem nákladů dlužníků na živobytí.

Jinými slovy shora uvedené (zjednodušeně řečeno) znamená, že dlužníci se mzdou se v roce 2024 mají „lépe“ než v roce 2018. To ale logicky znamená *ceteris paribus*, že **věřitelé dlužníků se mzdou se v roce 2024 mají „hůře“ než v roce 2018**, omezíme-li se zde pouze na hodnocení toho, jak úspěšní jsou při vymáhání své pohledávky.

Co s tím věřitelé mohou dělat?

Věřitelské organizace jsou si vědomi trendu ustupující efektivity srážek ze mzdy a snaží se, soudě z veřejně dostupných zdrojů, změnit stávající legislativní úpravu. Velice diskutovaným návrhem, který by měl zastavit či dokonce zvrátit trend z posledních let, je zavedení tzv. základní (minimální) srážky ze mzdy. Tento koncept vychází z toho, že se dlužníkovi z čisté mzdy vždy strhne základní srážka a ze zbytku se poté provede srážka ze mzdy podle stávajících pravidel vč. těch o nezabavitelné částce.

Výše základní srážky pak bude určena administrativně – a to buď fixní částkou anebo poměrnou (lineární či progresivní) částkou počítanou buď z minimální mzdy anebo čisté mzdy dlužníka (hovoří se o rozmezí 3–10 % z obojího). Není cílem tohoto článku analyzovat přínosy a nedostatky tohoto návrhu, neboť kritický rozbor by výrazně přesáhl předepsaný počet znaků. Pro účely tohoto článku se lze omezit na konstatování, že klíčovým je nastavení výše základní srážky, která musí být výsledkem ekonomických i politických úvah.

Tabulka č. 3 Výše srážek z minimální a průměrné mzdy (dlužník bez vyživovaných osob a manžela, nepřednostní pohledávka) + základní srážka

Rok (čistá min.mzda, pr.mzda)	Srážka z min. mzdy (% ze mzdy)	Srážka z průměrné mzdy (% ze mzdy)
2018 (11 266 Kč, 21 607 Kč)	1 680 Kč **(14,9 %)**	9 155 Kč **(42,4 %)**
2024, zákl. srážka fixní 1 000 Kč (16 442 Kč, 32 194 Kč)	1 912 Kč **(11,6 %)**	7 163 Kč **(22,3 %)**
2024, zákl. srážka 6 % z čisté mzdy (16 442 Kč, 32 194 Kč)	1 902 Kč **(11,5 %)**	7 783 Kč **(24,2 %)**

Tabulka č. 4 Výše srážek z minimální a průměrné (dlužník s dvěma vyživovanými osobami a manželem s vlastním příjmem, nepřednostní pohledávka) + základní srážka

Rok (čistá min.mzda, pr.mzda)	Srážka z min. mzdy (% ze mzdy)	Srážka z průměrné mzdy (% ze mzdy)
2018 (13 350 Kč, 24 491 Kč)	818 Kč **(6,1%)**	7 370 Kč **(30,1 %)**
2024, zákl. srážka fixní 1 000 Kč (18 900 Kč, 35 321 Kč)	1 000 Kč **(5,3 %)**	5 029 Kč **(14,2 %)**
2024, zákl. srážka 6 % z čisté mzdy (18 900 Kč, 35 321 Kč)	1 134 Kč **(6 %)**	5 774 Kč **(16,3 %)**

Z výše uvedených tabulek je patrné, že zavedení základní srážky v rozumné výši by pro osoby mající čistou mzdu na úrovni minimální mzdy znamenalo provádění srážek cca na úrovni stavu roku 2018, nicméně nižší. U dlužníků s průměrnou mzdou by zavedení základní srážky mohlo znamenat provádění srážek cca o polovinu nižší než v roce 2018. Z toho je patrné, že zavedení základní srážky neodstraňuje motivaci vydělávat více. Z druhé strany ale nelze zastírat, že na osoby mající příjmy po úrovní postižitelnosti (viz graf) bude mít zavedení základní srážky citelný dopad v tom směru, že jim bude vždy něco sraženo. To je může motivovat ke zvýšení příjmu, pakliže toho jsou objektivně schopní. Pokud ne, může být návrh ve vztahu k nim sociálně necitlivý. To je nutné vzít v potaz při úvaze o zavedení institutu základní srážky do českého právního řádu a zejména o nastavení dílčích komponent.

Účelem tohoto článku bylo upozornit na klesající efektivitu provádění exekucí srážkami ze mzdy a prezentovat jeden z návrhů na zefektivnění. Věřitelé, zejména ti nedobrovolní jako např. bytová družstva i SVJ, by měli bedlivě sledovat, jakým způsobem se vyvíjí efektivita vedení exekuce srážkami ze mzdy (neboť jde o klíčový zdroj úhrady jejich běžných pohledávek) a aktivně přispět do debaty o nastavení pravidel pro zvýšení či zvyšování této efektivity.

Mgr. Ing. Antonín Toman,
vedoucí právního oddělení Exekutorské komory ČR

Nová zelená úsporám s novými možnostmi

Ministerstvo životního prostředí zveřejnilo detaily zářijových změn v programu Nová zelená úsporám a její varianty Light. Podpora bytových domů bude rozdělena na tři výzvy podle vlastníka domu. V programu budou zvýhodněny nízkopříjmové domácnosti. Zavede se podpora výměny starých plynových kotlů za tepelná čerpadla. Veškeré dotace Nová zelená úsporám budou nabízet bonifikaci 10 % pro znevýhodněné obce s rozšířenou působností (ORP). Pro získání dotace nebude třeba dokládat faktury.

Na co můžu získat podporu?

- Renovace rodinných a bytových domů (zateplení fasády, střechy, stropů, výměna oken a dveří)
- Stavbu rodinných a bytových domů v tzv. pasivním standardu (pasivní domy)
- Nákup rodinných domů a bytů s velmi nízkou energetickou náročností
- Solární termické a fotovoltaické systémy
- Zelené střechy, venkovní stínicí techniku
- Akumulační nádrže na zachytávání dešťové vody, využívání odpadní vody
- Využívání tepla z odpadní vody
- Systém řízeného větrání se zpětným získáváním tepla (ZZT, rekuperace)
- Výměnu neekologických zdrojů tepla za tepelná čerpadla, kotle či lokální zdroje na biomasu, plynové kondenzační kotle
- Pořízení a instalaci dobíjecích stanic pro osobní vozidla
- Výsadbu stromů na veřejnosti přístupných pozemcích u bytových domů

Koho program podporuje?

- Program je dostupný téměř pro každého, podporuje fyzické i právnické osoby.

Jakou podporu můžu získat?

- V závislosti na energetické úspoře získáte obecně až 50 % z celkových přímých realizačních výdajů (v případě kombinace s kotlíkovými dotacemi pro domácnosti s nižšími příjmy až 60 %). Konkrétní výše podpory je závislá na provedených opatření a jejich rozsahu.
- Žádost o podporu lze podat elektronicky na webové stránce www.novazelenausporam.cz. Pokud byste si s podáním nevěděli rady, můžete se obrátit na krajská pracoviště Státního fondu životního prostředí ČR, kde s vámi celý postup osobně projdeme.

Kolik prostředků program má a z čeho vychází?

- Předpokládaná alokace programu je minimálně 39 mld. Kč, konečná výše bude záviset na řadě faktorů, jako je například cena emisních povolenek.
- Nová zelená úsporám je v programovém období 2021–2030 financována do roku 2026 z nástroje na podporu oživení a odolnosti (RRF – Recovery and Resilience Facility) prostřednictvím Národním plánu obnovy. Od roku 2026 pak z podílu na výnosu aukcí emisních povolenek EUA a EUAA v rámci EU ETS.

Výzva pro Společenství vlastníků jednotek a bytová družstva bude mít rovněž vyšší dotace u komplexních zateplení. Vyplácena bude formou zálohy. Dotace bude nabízet bonus až 150 tis. korun pro každou nízkopříjmovou domácnost (starobní a invalidní důchodce a domácnosti pobírající příspěvek na bydlení). Bonus bude moci být vyplacen cílovým domácnostem několika způsoby, např. dočasným snížením odvodů na dlouhodobé zálohy na opravy (fond oprav) nebo vyplacením na účet domácnosti, snížením splátky úvěru apod. SVJ nebo bytové družstvo musí správné naložení s bonusem doložit.

Výše bonusu bude závislá na rozsahu zateplení:

Dílčí – 1 000 Kč/m^2 plochy bytu
Základ – 1 500 Kč/m^2 plochy bytu
Komplex – 2 500 Kč/m^2 plochy bytu
Bonusy se nezapočítávají do maximální míry podpory.

-šp- z dostupných zdrojů

Podpora bydlení pro tento rok nekončí.

Jiří Havránek, poslanec za ODS člen rozpočtového výboru a předseda podvýboru pro bytovou politiku a výstavbu

Jedním ze zákonů roku 2023 byl pro mne rozhodně stavební zákon. Jedná se v poslední době o nejdůležitější legislativu, která se pojí s bytovou výstavbou. Mnozí si možná myslí, že tím veškeré legislativní práce v této klíčové oblasti končí, ale není tomu tak.

Nyní například řešíme zákon o Státním fondu podpory investic. Ve druhém čtení tohoto zákona plánuji předložit pozměňující návrh, který:

usnadní výstavbu bytových domů. Posuzování záměru na výstavbu či rekonstrukce bytových domů bude nově zařazeno do pravomoci stavebních úřadů obcí s rozšířenou působností (ORP). Tím dojde ke zrychlení posouzení výstavby bytových domů, protože do jejich posouzení vstupuje široký okruh dotčených orgánů, které často „sedí“ právě na ORP. No a s ohledem na personální a odborné kapacity jsou nejvhodnější.

Dochází k zavedení nového institutu „domy pro dostupné nájemní bydlení“. V těchto domech, či jejich bytech, nebude nájemné převyšovat 90 % výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Skupinami, jimž bude poskytováno, budou například mladé rodiny či zaměstnanci v důležitých oborech (IZS, školství, sociální služby a veřejná správa) a taktéž oběti domácího násilí.

U „dostupného nájemního bydlení“ zase dotahujeme dvouletou práci a já si touto cestou dovolím poděkovat kolegům z ministerstva financí a ministerstva pro místní rozvoj za nemalou pomoc a podporu. Od první myšlenky jsem totiž přesvědčen, že je to šance pro využití spolupráce stát – obec – investor na poli bytové výstavby. Stát je totiž vlastníkem nevyužitých pozemků, investoři z řad například bank či investičních fondů jsou zase schopni poskytnou tzv. „dlouhé peníze“. No a obec je následně garantem toho, jak spolupráce proběhne a jak bude „dostupné nájemní bydlení“ využito. První pilotní byty by mohly být hotové již v příštím roce.

Zároveň nás letos bude čekat diskuze nad zákonem o podpoře v bydlení. Zde jak víte z jednoho z mých minulých sloupků, nejsem nadšený a budu se snažit zasadit o jeho případné změny.

O dalších připravovaných legislativních krocích Vás budu informovat zase příště. Přeji Vám vše dobré a úspěšný rok 2024.

Víte, jaká jsou pravidla pro ověřování měřících přístrojů?

Pro ověřování měřících přístrojů platí různá pravidla, na objasnění jsme se zeptali obchodního ředitele ISTA Česká republika pana Jaroslava Plška.

Jaroslav Plšek:
Termíny pro stanovená měřidla upravuje vyhláška č. 345/2002. Novela vyhlášky č. 285/2011 Sb. s účinností od roku 2012 sjednotila pravidla pro ověřování vodoměrů na studenou i teplou vodu, které jsou používané pouze k rozúčtování nákladů konečným spotřebitelům. Tato novela vyhlášky stanovila jednotnou lhůtu pro ověření (případně výměnu) na 5 let. U měřičů tepla je lhůta kratší, jsou to 4 roky.

Na co si mají dát například SVJ pozor při poptávkách na výměnu měřidel?

Jaroslav Plšek:
Především by si měli být vědomi legislativní povinnosti instalace dálkově odečitatelných měřidel, která platí od 1.ledna 2022. Počítá se s tím, že do 31.prosince 2026 budou vyměněna všechna měřidla za dálkově odečitatelná. Pokud tedy někomu končí životnost v tomto roce, měl by již pořídit přístroje s možností dálkového odečtu.

A jak to je s indikátory, také se musí pravidelně ověřovat či měnit?

Jaroslav Plšek:
Na indikátory topných nákladů se nevztahuje zákonná povinnost, tam je životnost udávána výrobcem a je omezena životností baterie. U našich indikátorů to je například 10 let.

Kdo má tedy zodpovědnost za funkci a ověřování měřidel pro bytové domy?

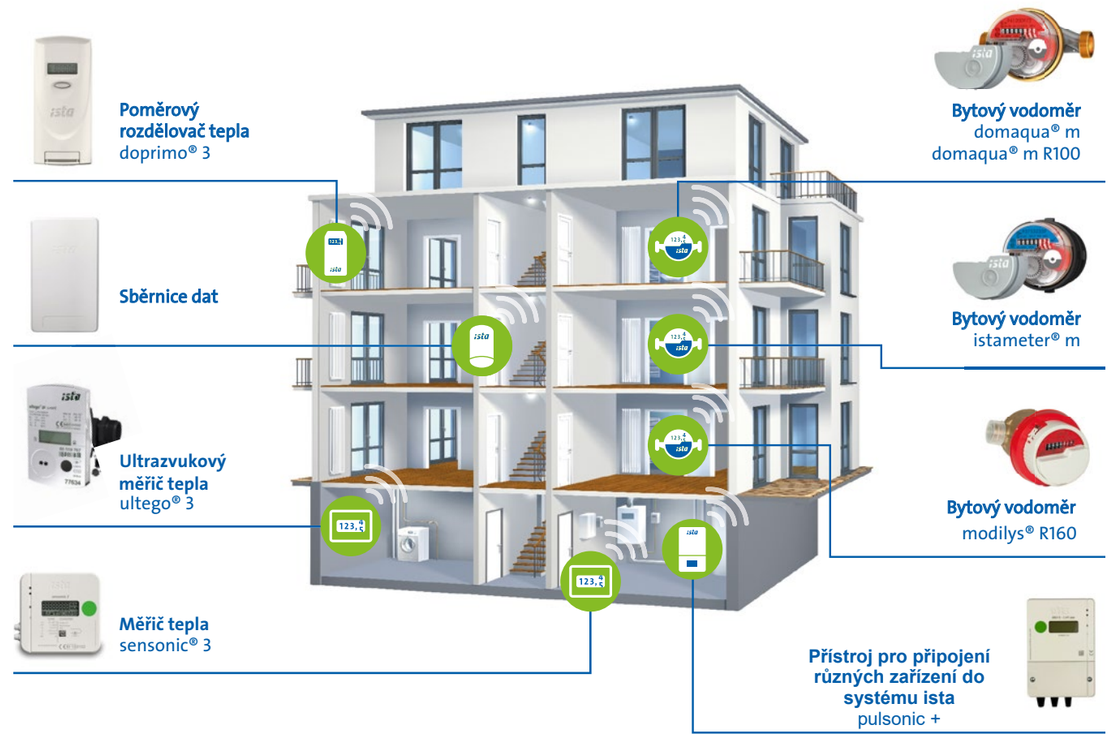
Jaroslav Plšek:
V případě, že se zákazník rozhodne jít složitější cestou (následného ověření měřidel namísto koupi nových měřidel), spadá tato povinnost na vlastníka domu (SVJ či družstvo), aby zajistil povinné úřední ověření vodoměrů certifikovanou firmou, která vodoměr opatří značkou, že je vodoměr funkční. Pokud není funkční, musí se měřidlo vyměnit. Také bych chtěl upozornit, že Instalaci nového nebo ověřeného vodoměru musí provádět firma, která je certifikovaná Českým metrologickým institutem. My se z naší strany snažíme klienty na konec životnosti upozorňovat v rámci naší komunikace.

A co se tedy stane, když nejsou zákonné lhůty dodrženy?

Jaroslav Plšek:
Pokud jsou však v provozu neověřené měřiče, mohou jejich majitelům vzniknout problémy s rozúčtováním i finanční škody. U neověřených přístrojů totiž nelze jejich naměřené hodnoty použít pro rozúčtování. Z tohoto důvodu je ověřování a výměna pro SVJ či bytová družstva velmi důležitá.

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

www.ista.cz I ista@ista.cz

Investiční minimum XIII. díl

Došlo k prvnímu snížení úrokových sazeb.

Bankovní rada ČNB na svém zasedání 21. 12. 2023 snížila dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 0,25 procentního bodu z 7,00 % na 6,75 %. Současně rozhodla o snížení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 5,75 % a lombardní sazby na 7,75 %. Nově stanovené úrokové sazby jsou platné od 22. prosince 2023. Pro snížení hlasovalo všech sedm členů bankovní rady, což je po dlouhé době kdy vidíme takhle jasnou shodu.

Bude snižování v roce 2024 pokračovat?

Na základě vývoje inflace, a postoje ČNB dnes trh očekává výrazné uvolnění měnové politiky v roce 2024, my sice nepředpokládáme prudké snižování sazeb, ale očekáváme, že i přes proinflační faktory, jakými jsou napjatý trh práce, slabší než očekávaný kurz CZK či nejistota ohledně vývoje cen energií, dojde v případě pozitivních výsledků inflace za leden k dalšímu snižování sazeb během 1. pololetí 2024.

Klesající úroky na spořicích účtech.

V minulosti a dnes stále vidíme velikou oblibu spořicích účtů, termínovaných vkladů a také fondů, které využívají vyšší úrokové sazby jako například Conseq depozitní +, nebo Repofond, což jsou fondy z naší dílny Conseq. Tyto nástroje jsou pevně svázané s vývojem úrokových sazeb a tedy po vyhlášeném snížení úrokových sazeb ze strany ČNB dochází k prvnímu poklesu výnosů u těchto nástrojů. Nejvíce se tyto poklesy projevují na spořicích účtech, kdy banky reagují velmi rychle i s očekávaným snížením sazeb v budoucnu. V následujících měsících a letech očekáváme stále více klesající trend výnosů, proto pokud naši klienti chtějí ochránit svůj majetek na delším horizontu než je několik měsíců, nabízíme již další, ale stále velmi konzervativní možnosti jakými je možné dosahovat zhodnocení dnešních spořicích účtů, nebo repofondů a i vyšší na horizontu několika let.

Kam dnes uložit volné finanční prostředky ?

Potenciál a možnost jak si udržet zajímavý výnos kolem 7 % ročně po delší dobu a i po poklesu úrokových sazeb vidíme v investici do dluhopisů. Ty dnes mohou přinášet velmi lukrativní výnosy se stále nízkou mírou rizika například v podobě českých státních dluhopisů, jelikož v případě poklesu sazeb jejich hodnota poroste. Jednou z možností jak takové strategie využít jsou například naše dluhopisové fondy, které jsou zaměřené na nejrůznější typy dluhopisů státních, tak i korporátních. I v rámci dluhopisových investic je nutné diverzifikovat, proto při výběru daných titulů zohledňujeme rozložení rizika mezi desítky jednotlivých dluhopisů a emitentů.

Stále je však také možné a výhodné nakoupit i krátkodobé nástroje, jako alternativy ke spořicím účtům například v podobě našeho **Conseq depozitní +**, nebo **Conseq Repofond**, které ponesou i přes pokles sazeb vyšší výnos než většina spořicích účtů.

Varianta 1 – Velmi konzervativní
Conseq depozitní +, otevřený podílový fond

- Alternativa k depozitním vkladům u bank;
- očekávaný výnos cca 6,15 % p.a. po odečtení nákladů fondu (při současném nastavení základní úrokové sazby ČNB na úrovni 6,75 % p.a.);
- přístup k penězům jednou týdně, výběr není zatížen výstupním poplatkem;
- minimální úrokové riziko a předvídatelný výnos s minimální kolísavostí;
- minimální investice 1 mil. CZK;
- přibližně 95 % prostředků u České národní banky za aktuální úrokovou sazbu při zajištění jejími krátkodobými dluhopisy;
- v malém poměru do dalších dluhopisů s krátkou dobou do splatnosti.

Varianta 2 – Velmi konzervativní
Conseq Invest Dluhopisový, otevřený podílový fond

- Primárně české státní dluhopisy;
- aktuální výnos do splatnosti činí kolem 7 % ročně v horizontu další 4 až 5 let;
- přístup k penězům do 7 pracovních dnů, výběr není zatížen výstupním poplatkem;
- minimální úrokové riziko a předvídatelný výnos s minimální kolísavostí;
- minimální investice 1 mil. CZK;
- celkově je ve fondu 92 dluhopisových titulů, kromě státních dluhopisů jsou v malém poměru další dluhopisy velkých společností jako Česká spořitelna, Český zbrojovka, ČEZ, EPH a podobně.

Pokud Vás zaujala možnost zhodnocení Vašich finančních prostředků, neváhejte se obrátit na náš tým Wealth Managementu, kde máme bohaté zkušenosti se správou prostředků svěřených z bytových družstev a SVJ. V případě jakýchkoliv dotazů nás kontaktujte na emailové adrese wm@conseq.cz, případně telefonicky +420 225 988 225.

Tomáš Divín, Wealth Management, Relationship Manager

Toto je propagační sdělení. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut fondu a sdělení klíčových informací pro investory. Prezentované scénáře představují odhad budoucí výkonnosti založený na údajích z minulosti týkajících se toho, jak se mění hodnota této investice, a/nebo na aktuálních tržních podmínkách a nepředstavují přesný ukazatel. Váš zisk se bude lišit v závislosti na tom, jaká bude situace na trhu a jak dlouho budete investici/produkt držet.

Jak přeplatky za energie „umazávat“ ze záloh?

Jedním z nejčastějších důvodů, proč se letos spotřebitelé obracejí na ERÚ, je neuhrazený přeplatek ze strany dodavatele elektřiny nebo plynu.

Na Energetický regulační úřad (ERÚ) se denně obracejí spotřebitelé, jimž dodavatelé nevracejí přeplatky z vyúčtování. V některých případech se přitom jedná o desetitisícové částky. Občané mohou v těchto případech obchodníkům oznámit, že jim nebudou hradit zálohy na energie, neboť vůči nim započítávají pohledávku představovanou přeplatkem. V některých případech je také možné odstoupit od smlouvy. Je ovšem třeba postupovat velmi precizně a přesně.

Jedním z nejčastějších důvodů, proč se letos spotřebitelé obracejí na ERÚ, je neuhrazený přeplatek ze strany dodavatele elektřiny nebo plynu. Obchodník ho sice řádně uvede ve vyúčtování, i s datem splatnosti, termín ovšem nedodrží a se svými klienty následně nekomunikuje buď vůbec, nebo komunikuje jen velmi sporadicky.

Nelze zálohy přestat platit, ze záloh lze odečítat

„V první řadě by měl spotřebitel dodavateli vždy zaslat písemnou výzvu k uhrazení přeplatku. Pokud zůstane bez reakce, může dluh postupně ‚umazávat‘ ze záloh, na základě úkonu započtení, nebo může dluh vymáhat cestou sporného řízení. V případě započtení sdělí spotřebitel obchodníkovi, že zálohu neuhradí z důvodu, že vůči ní započítává pohledávku představovanou přeplatkem,“ říká Markéta Zemanová, členka Rady ERÚ, která zároveň zdůrazňuje: „Pozor na to, že ani pokud nám dodavatel dluží, nemůžeme mu prostě přestat platit zálohy. Úkonem započtení je však tato naše zákaznická povinnost splněná.“

Vymáhání celého přeplatku je možné pouze formou exekuce – skrze soudního exekutora či soud. Je pro ni nutné disponovat tzv. exekučním titulem, většinou rozhodnutím o přiznání pohledávky. Toho se každý zákazník domůže u příslušného civilního soudu prostřednictvím žaloby. Spotřebitel (osoba odebírající elektřinu a plyn mimo rámec podnikatelské činnosti, typicky pro svou domácnost) navíc u ERÚ v rámci návrhu na spor, který je mimosoudní obdobou žaloby. Výjimku by představovala situace, kdy by u dodavatele bylo zahájeno insolvenční řízení, v takovém případě lze pohledávky uplatnit pouze přihlášením do insolvenčního řízení.

Neuhrazený přeplatek jako důvod k odstoupení od smlouvy

Neuhrazený přeplatek v nezanedbatelné výši může být zároveň podstatným porušením smlouvy ze strany dodavatele. To zákazníkovi umožňuje (podle občanského zákoníku) od ní bez zbytečného odkladu odstoupit, pokud se protistrany nedomluví na jiném řešení, například snížení záloh na další období.

„Odstoupení od smlouvy je účinné od okamžiku jeho doručení dodavateli. Pokud se tedy rozhodneme tímto způsobem s obchodníkem spolupráci ukončit, měli bychom už mít sjednanou smlouvu s obchodníkem novým, abychom po určité období nezůstali bez dodavatele. Naše pohledávka se tím neruší,“ upřesňuje Ladislav Havel, člen Rady ERÚ.

Dluh nezaniká ani tehdy, když dodavatel, který svou finanční situaci není schopen řešit, své zákazníky převede k jinému obchodníkovi, většinou prostřednictvím transakce označované jako prodej obchodního závodu. V tom případě se jeho povinnosti převádějí na nového dodavatele.

ERÚ se setkává také s případy, kdy zákazníky kontaktuje jiný obchodník s tím, že ví o problémech jejich dodavatele, a nabízí jim přechod k němu. „Tady je na místě velká obezřetnost. Je totiž pravděpodobné, že tento obchodník získal informaci a kontakt na ně od jejich problémového dodavatele. A nyní využívá jejich nepříznivé situace,“ radí Ladislav Havel.

V případě, že by zákazník smlouvu s jiným dodavatelem bez dalšího uzavřel, mohl by tím porušit smlouvu s dodavatelem stávajícím, a vystavit se tím riziku smluvní pokuty. Pohledávka vůči původnímu dodavateli by se v případě uzavření nové smlouvy s jiným dodavatelem na nového dodavatele nepřevedla, na rozdíl od výše zmiňovaného prodeje obchodního závodu. Podrobný návod, jak postupovat v případě neuhrazeného přeplatku ze strany dodavatele, najdou spotřebitelé na webu ERÚ.

Zdroj: tisková zpráva ERÚ

Tepelná čerpadla a fotovoltaika na bytových domech?

Ano, domů odpojených od tepláren stále přibývá.
Za poslední dva roky se pro vytápění našimi tepelnými čerpadly a pořízení fotovoltaické elektrárny rozhodlo více než 130 bytových domů po celé České republice. Jasná reakce na vývoj trhu s energií – nejistota, nedostatek plynu a rychlý nárůst cen plynu a elektřiny. Situace se nyní stabilizovala, trend nezávislého vytápění ale pokračuje. Odpojení domu od dálkového tepla a přechod na vytápění tepelnými čerpadly se stává každoročně standardem pro další a další bytové domy.

Jak pracuje tepelné čerpadlo?
Tepelné čerpadlo vzduch-voda je zařízení, které odebírá teplo ze vzduchu. Teplo dokáže získat, i když je venku pod nulou. Zjednodušeně se často používá příměr – obrácená lednička. Z vnějšího prostředí odebírá teplo a dodává ho do domu či bytu. Venku chladí, uvnitř topí. Čerpadla jsou poháněna elektrickou energií. Na teplu, které vyrobí se cca 1/3 podílí elektrická energie a 2/3 energie odebraná ze vzduchu. Kotelna s tepelnými čerpadly je tedy výrazně méně závislá na změně ceny elektřiny než třeba plynová kotelna na zdražení plynu.

Vyrobí tepelná čerpadla dostatek tepla? I pro velký panelák?
Technologie tepelných čerpadel je vždy navržená tak, aby plnohodnotně zastoupila původní dodávku tepla a teplé vody z teplárny nebo z původní kotelny. Pro bytové/panelové domy je důležitý správný návrh výkonu tepelného čerpadla a jeho zapojení do otopné soustavy. Kotelny s tepelnými čerpadly vytápějící dům o padesáti či sto bytových jednotkách dnes nejsou ničím výjimečným a jen dokazují, že moderní technologie jdou stále kupředu.

Budeme mít dost teplé vody?
Ano. Tepelná čerpadla ohřívají také užitkovou vodu. O dostatečnou zásobu teplé vody se postarají zásobníky umístěné v technické místnosti (např. bývalá sušárna). Ty jsou navrženy tak, aby bezpečně pokryly ranní a večerní špičku.

Máme nezateplený panelák – lze využít tepelná čerpadla?
Ano, samozřejmě. Zateplení není podmínkou pro instalaci tepelných čerpadel na bytový dům. Oproti zateplení je vlastní kotelna finančně méně náročná a přinese výrazně větší úsporu. Technické řešení je navrženo každému bytovému domu na míru, s ohledem na jeho dispozice, stav a podmínky. Na nezateplený dům je pak jednoduše navržen topný zdroj o větším výkonu. Porovnání provozních výsledků dvou domů, kdy jeden zvolil zateplení a druhý tepelná čerpadla, na vyžádání předložíme.

Kolik ušetříme s tepelným čerpadlem?
Vyčíslení předpokládané úspory je součástí předkládané nabídky. Provoz kotelen s našimi tepelnými čerpadly potvrzuje

výpočty v praxi. Obvykle ušetří bytový dům oproti vytápění teplárnou 50–70 % nákladů na topení. Pro jednotlivé byty to znamená úsporu v řádech tisíců korun ročně.

Kam umísťujete tepelná čerpadla?
Venkovní jednotky tepelných čerpadel jsou osazovány na speciální antivibrační konzole, které nejsou pevně spojené s konstrukcí střechy domu. Ve většině případů jsou zavěšeny na zdech výtahové strojovny. Pokud na bytovém domě není možnost umístění na výtahovou strojovnu, mohou být venkovní jednotky volně uloženy na střešní krytině pomocí speciální konzole na roznášecích patkách. V suterénu domu je pak umístěna technická místnost (kotelna), ve které se nachází zbytek technologie – vnitřní jednotky, zásobníky na vodu atd. Díky tomuto dělenému řešení není systém prostorově náročný a je možné jej umístit téměř v každém bytovém domě.

Co vše nám v domě rozkopete při realizaci?
Kotelnu s tepelnými čerpadly napojujeme do stávající otopné soustavy, ideálně do původních radiátorů. Do samotných bytů se tedy nezasahuje. Stavební práce závisí na zvoleném umístění technologie a požadavcích zákazníka. Obvykle tedy realizace probíhá v suterénu, na chodbách a na střeše. To vše se odehraje řádově během jednoho měsíce. Samotné přepojení provedeme v jednom dni, bez citelných odstávek tepla či teplé vody.

Jak je to s hlukem? Nebude tepelné čerpadlo rušit obyvatele domu či lidi v okolí?
Pokud je to možné, tak upřednostňujeme umístění venkovních jednotek na střeše domu. Případný hluk z venkovních jednotek se tak šíří do okolního volného prostoru. Součástí každé naší nabídky a realizace je zpracování hlukové studie a také měření hluku. To vše musí být v souladu s hygienickými předpisy a limity.

Co když budou velké mrazy, zvládnou čerpadla dům vytopit?
Tepelná čerpadla vás o žádný komfort nepřipraví a budou topit spolehlivě i v zimě. Technologie tepelných čerpadel je vždy navržená tak, aby plnohodnotně zastoupila původní dodávku zdroj tepla. Zároveň však naše návrhy zohledňují také ekonomiku provozu a výši vstupní investice. Proto jsou tepelná čerpadla doplněna záložním/bivalentním zdrojem, který v opravdu velkých mrazech čerpadlům krátkodobě vypomůže. Je tak zachován teplotní komfort v bytě a krátkodobé zapojení záložního zdroje nemá výrazný vliv na provozní náklady.

Je topení tepelným čerpadlem spolehlivé?
Ano. Spolehlivost je daná kvalitou vlastního zařízení, tepelného čerpadla a odborným návrhem. Pokud se podcení některá část, může docházet k neefektivnímu provozu i poruchám. Proto klademe na návrh výkonu tepelného čerpadla a zapojení do otopné soustavy velkou pozornost. Kaskádní zapojení a použití záložních zdrojů jsou jistotou, která vás nenechá na holičkách.

Jak je to se zárukou? Potřebuji pravidelné servisní prohlídky? Kolik stojí?
Na naše tepelná čerpadla AC Heating Convert AW poskytujeme plnou záruku 7 let. Záruka není podmíněna žádnými placenými servisními prohlídkami. Podle zákona 73/2012 je však potřeba provádět revizi chladivového okruhu. Náklady na provedení těchto revizí jsou započteny v ekonomické rozvaze.

Na koho se mám obrátit, když se vyskytne nějaký problém s topením nebo teplou vodou?
Vždy se obracejte na zástupce vašeho domu, který je pověřen komunikací s námi. Kotelna je napojena na náš dispečink a je nepřetržitě pod kontrolou. Pověřený zástupce pak komunikuje s naším oddělením technické podpory, kteří pomohou případný problém vyřešit na dálku nebo zajistit výjezd servisního týmu.

Jaká je životnost tepelného čerpadla? Co bude s tepelným čerpadlem za 10 let?
Životnost tepelného čerpadla je dána kvalitou použitých komponent a také vhodným technickým řešením, optimálním návrhem výkonu tepelného čerpadla. První bytové domy spolehlivě vytápíme již od roku 2011. Předpokládaná životnost zařízení je až 20 let.

Jak dlouho to potrvá, než začneme topit tepelnými čerpadly?
Po schválení záměru v domě a podepsání smlouvy startujeme administrativní část procesu. Stavební řízení a získání stavebního povolení trvá obvykle několik měsíců, zpravidla jeden až jeden a půl roku. Záleží na vzpurnosti teplárny a ochotě stavebního úřadu. Stavební a montážní práce jsou otázkou jednoho měsíce, přepojení na nový zdroj tepla provedeme v jednom dni. Čím dříve se rozhodnete, tím dříve budete šetřit.

Na pořízení vlastní kotelny nemáme peníze. Máte řešení i pro nás?
Samozřejmě. Máme pro Vás hned několik možností. Kotelnu můžeme vybudovat na naše náklady a dodávat Vám teplo stejným způsobem jako současný dodavatel. Pro ty, kdo chtějí mít teplo za výrobní náklady a kotelnu si provozovat sami, jsme připravili financování využitím služeb našeho partnera, společnosti Toman Finance, která se specializuje na financování projektů v bytových domech a patří ke špičce v tomto oboru.

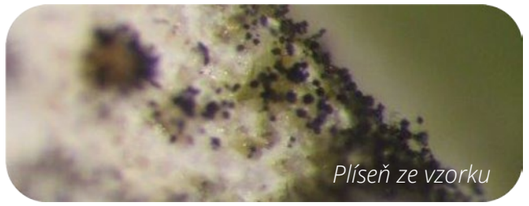
Chceme fotovoltaickou elektrárnu, dodáte nám jí?
Ano, propojení FVE se zdrojem tepla má rozhodně smysl. Získáte spolupracující systém, který efektivně využívá energii z FVE pro pohon tepelného čerpadla a ohřev vody.

S námi budete energeticky soběstačnější.

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

Plísně na fasádě mohou způsobit zdravotní problémy.

Po mnoha dotazech našich zákazníků jsme nechali na domech provést **laboratorní stěry**, které **jednoznačně ukázaly, proč je tak důležité pečovat o fasádu domu**. Bylo totiž zjištěno, že **kromě estetické a funkční degradace fasády dochází také k napadení domu biologickými činiteli**.



Plíseň ze vzorku

Zdravotní důsledky působení plísní

Z plísní, které rostou na velkých plochách fasád bytových a rodinných domů, **se uvolňuje do ovzduší značné množství spor, které se šíří vzduchem**. Spory se pak při větrání dostávají i do vnitřního prostředí bytů a domů. Tyto mikroskopické rozmnožovací částice **se usazují v dýchacích cestách a u mnohých lidí vyvolávají alergické reakce**. Velmi často se tyto reakce projevují onemocněním dýchacího ústrojí, zejména průduškovým astmatem, alergickou rýmou a dalšími reakcemi, a to zejména u dětí a starších osob.

Výskytu plísní se dá předcházet

Kontrola a důsledné čištění fasády by mělo být v zájmu všech obyvatel bytových domů. Nejde totiž jen o vlastnosti fasády, která napadením ztrácí své funkční vlastnosti, ale i o zdraví.

Laboratoře z mnoha měření hovoří o průměrné trvanlivosti integrity povrchu fasády v období do pěti let. Po této době již může docházet k prorůstání povrchu biodeteriogenem (zejména plísně, řasy, lišejníky) a postupné destrukci povrchové vrstvy stavby a uvolňováním zdravotně zatěžujících spor plísní.

Nezanedbávejte údržbu fasády. „Naše firma jako jediná úspěšně čistí a natírá fasády od roku 2011 a díky těmto zkušenostem dokážeme zamezit růstu plísní a řas. Zajistíme, že váš dům bude opět zdravým místem pro život," doplňuje Marek Volejníček z firmy **Umyjemto.cz**.

Odběr vzorků proběhl letos na jaře. Posuzovalo se, jak velká koncentrace biologických činitelů se v obrusu fasády nachází. V analyzovaných vzorcích fasády byly **nalezeny plísně**, **kvasinky** a **řasy, a to ve vysoké koncentraci**. To potvrzuje i zpráva z laboratoře, ve které je uvedeno: „Výsledky místního šetření, zkoušek provedených na místě a v laboratoři Výzkumného ústavu stavebních hmot, a.s. laboratoře ATElab potvrzují napadení fasády bytového domu biologickými činiteli." Ve všech čtyřech vzorcích byla mnohonásobně překročena standardní hodnota počtu plísní a kvasinek.

Nezanedbávejte péči o fasádu

Mikroorganismy se na povrch fasád dostávají ze vzduchu. Při vhodných podmínkách **se na fasádách rozmnožují a vytvářejí viditelné barevné povlaky, tzv. biofilm**. Jako živiny pro růst biofilmu slouží mikročástečky organické hmoty, přinášené s prachem ovzduším a později i části zateplovacího systému. Rozsah napadení fasády je ovlivněn materiálem fasády, použitými biocidy, provedením problematických detailů stavby, umístěním objektu z hlediska přístupnosti slunečního světla, umístění okolních provozů, blízkosti zeleně a dalšími faktory.

Biofilm na fasádě vzniká postupně. Nejprve se uchytí různé druhy bakterií a teprve po nich se přidávají řasy. Po nástupu řas se objevují mikroskopické vláknité houby-plísně, později mechy a lišejníky.

Špinavá = nezdravá fasáda

SERIÁL: Solární elektrárny pro bytové domy

DÍL 1 – FOTOVOLTAIKA NA STŘEŠE S NÍZKOU ÚNOSNOSTÍ

Střechu panelového domu v ulici Vysocká v Hradci Králové od října 2023 pokrývá 73 fotovoltaických panelů. Ročně by měly vyrobit zhruba 33 MWh elektřiny, kterou obyvatelé plánují využívat především k pokrytí spotřeby ve společných prostorách a dále v jednotlivých bytech. Shodlo se na tom všech 36 domácností. Když ovšem nápad na vlastní elektrárnu poprvé zazněl na schůzi SVJ, ve vzduchu se vznášela spousta otázek a nikdo přesně nevěděl, kde hledat odpovědi. I proto nebylo jisté, zda s pořízením elektrárny budou souhlasit všichni.

„V Hradci Králové jsme byli jedni z prvních, kdo o podobném řešení uvažoval. Bylo to koncem roku 2022 a vývoj cen energií nás přesvědčil, že v rámci SVJ bychom měli zavést nějaká úsporná opatření. Fotovoltaika se jevila jako rozumné řešení, ale nikde v okolí nebyl žádný bytový dům, kam bychom mohli pro inspiraci nebo radu,“ vzpomíná Radek Čepelka, člen výboru SVJ Vysocká.

Na základě schůze se výbor SVJ rozhodl zaslat několika instalačním firmám poptávku. Bylo to ale právě v době prvních krachů některých dodavatelských společností. Ostražitost tedy byla víc než na místě.

Důvěřuj, ale prověřuj

„Výběrové řízení jsme pojali opravdu zodpovědně. Obeslali jsme 15, možná dokonce 20 různých firem. Posuzovali jsme jejich jednání, recenze zákazníků na internetu i celkový přístup. Pochopitelně nás zajímala i cena. Výběrové řízení mělo několik fází. Na základě pečlivého porovnávání všech kritérií jsme si nakonec ze všech nabídek vybrali S-Power Energies,“ shrnuje pan Čepelka.

O instalační firmě začalo být jasno během jara. K realizaci ale ještě bylo daleko. Krokem jedna bylo vymyslet, jaké by fotovoltaika vlastně měla mít parametry. O tom totiž představitelé SVJ tou dobou neměli žádnou představu. Rozhodli se dát na doporučení instalační firmy.

KROK 1: Obhlídka domu

Na konci května se zástupci S-Power Energies vypravili do Hradce Králové na detailní technickou prohlídku. Ta byla nezbytná k tomu, aby mohli sestavit jasný plán realizace.

„Klíčové bylo podívat se na střechu, abychom se přesvědčili, jaké na ni můžeme umístit technologie. Někdy se na střeše můžou objevit překážky, se kterými jsme nepočítali. Podle toho pak mnohdy upravujeme plán rozmístění panelů. V tomto případě jsme na zjevné fyzické překážky nenarazili, ale situaci zkomplikovala nízká únosnost střechy. Bylo tedy nutné zvolit speciální konstrukci, do které se panely umístí,“ rekapituluje zakladatel S-Power Energies Jaroslav Šuvarský.

Dalším problémem, který bylo třeba ve starším panelovém domě vyřešit, byly zastaralé elektroměrné rozvaděče, které neodpovídaly aktuálním připojovacím podmínkám ČEZ Distribuce. Bylo proto nutné počítat v plánu realizace s jejich výměnou.

KROK 2: Detailní plán a kalkulace

Dva dny po obhlídce budovy měli členové výboru SVJ na stole finální nabídku na výstavbu fotovoltaiky. Kalkulace zahrnovala veškeré technologie i kompletní práce v průběhu všech fází instalace.

Jak upozorňuje Jaroslav Šuvarský, právě neúplné kalkulace jsou poměrně běžným nešvarem některých instalačních firem a je dobré vždy důsledně zkoumat, co vše je, nebo naopak není součástí nabízené ceny. Při nedostatečné kontrole se totiž výsledná cena může navýšit o hodně nepříjemný účet za vícepráce.

Co vše by mělo být v ceně dodávky střešní fotovoltaiky:

- Úvodní studie – základní návrh řešení, včetně modelu výnosnosti a návratnosti
- Projektový záměr pro SVJ
- Podpora a konzultace na schůzi SVJ
- Technická obhlídka místa
- Návrh finálního řešení a konečná cena na klíč
- Projekční práce zahrnující:
  - Statické posouzení stavby
  - Požárně bezpečnostního řešení
  - Vypracování elektroprojektu
- Dodávka materiálu
- Instalace
- Revize a zprovoznění systému
- Administrativa potřebná k připojení FVE
  - Smlouva o připojení
  - Vyřízení dotací
  - Administrativa spojená se sdílením energií v rámci budovy

KROK 3 – Projekční příprava a smlouva o připojení

Jelikož SVJ nemělo žádné specifické požadavky, navrhli zástupci S-Power Energies fotovoltaiku tak, aby se na střechu umístil nejvyšší možný počet panelů. Vzhledem k omezené únosnosti střechy ovšem nebylo možné použít klasickou zátěžovou konstrukci, která se na ploché střechy běžně používá. Naštěstí existuje alternativní nízkozátěžová konstrukce od značky Novotegra, díky které bylo možné počítat s osazením 73 fotovoltaických panelů o celkovém instalovaném výkonu 33,5 kWp.

Aby bylo možné elektrárnu vůbec připojit k síti, bylo nutné vyřešit smlouvu o připojení k distribuční soustavě ČEZ. *„Tuto administrativu naštěstí v rámci zakázky odbavil S-Power, tak jsme s tím neměli žádnou práci,“* pochvaluje si zástupce SVJ.

Se smlouvou o připojení se pojila nejen nutná výměna elektroměrových rozvaděčů, ale i rozhodnutí, zda se fotovoltaika připojí přes odběrné místo vůdčí, nebo sloučené. Jelikož v době podpisu smlouvy ještě nebylo jasné, zda bude chtít fotovoltaiku využívat všech 36 bytových jednotek, padla volba na možnost A – tedy připojení přes **vůdčí odběrné místo.**

„Výhodou takového řešení je, že není nutný souhlas všech. K fotovoltaice se připojí jen domácnosti, které o to opravdu mají zájem. Vyrobená elektřina se pak mezi připojené byty rozděluje prostřednictvím tzv. alokačního klíče, který si SVJ určí samo. V tomto případě se SVJ rozhodlo ‚příděly‘ energie odvozovat od vlastnických podílů jednotlivých domácností,“ vysvětluje Michal Mládek, který v rámci S-Power Energies vede oddělení realizací pro bytové domy.

Ačkoli si SVJ Vysocká prozíravě zvolilo připojení přes vůdčí odběrné místo (s ohledem na několik domácností, které původně nápad na vlastní fotovoltaiku až tak nenadchl), argumenty postupně všechny přesvědčily. Ve finále tak v celý dům dosáhl 100% shody.

KROK 4 – Instalace elektrárny

Samotná realizace proběhla ve třech fázích začátkem loňského října. V první fázi se řešily elektroinstalační práce – od zapojení střídačů a přípravy kabeláží přes provedení protipožárních průrazů po propojení celého systému. Tato fáze trvala tři dny a prakticky žádným způsobem neomezila fungování celého domu.

V druhé fázi se měnily elektroměrové skříně. Ve všech patrech budovy se musely nainstalovat nové elektroměrové rozvaděče, celkem jich bylo sedm. K tomu bylo nutné opravit všech 36 přidružených odběrných míst. Tato část – opět třídenní – zahrnovala také natažení nového hlavního přívodu. Technici S-Power Energies vše zvládli natolik efektivně, že celý dům se odpojil od elektřiny pouze na jediný den.

Třídenní montáž panelů na střechu celý proces uzavírala. Kvůli nízké únosnosti střechy bylo nutné vše konzultovat s odborníky ze společnosti Novotegra, která dodala potřebnou konstrukci. Její pracovníci poradili jak s dopravou panelů na střechu, tak s rozmístěním zátěží, aby byl výsledek optimální a bylo možné poskytnout na konstrukci plnou 12letou záruku.

SPECIFIKUM ZAKÁZKY: Nízká únosnost střechy

Na ploché střechy bytových domů se obvykle instalují vysokozátěžové konstrukce, díky kterým zůstávají panely bezpečně ukotvené i v poryvech větru. V tomto případě ale bylo nutné použít jiné řešení od německého výrobce.

Díky speciálnímu konfigurátoru bylo možné přesně spočítat statiku, dimenzi a zatížení konstrukce. Ta vyniká širokými žlaby, které maximálně rozkládají váhu po ploše střechy. Vysokou stabilitu pak umocňují jejich příčná spojení na okrajích.

V tomto případě se použil systém „Plochá střecha 2“, který umožňuje natočit panely několika směry. Jedno pole panelů tak směřuje na jihovýchod, druhé pole na jihozápad. Během dne se díky tomu optimalizuje průběh výroby.

Nastavený sklon 13 º také není zvolený náhodou. Je ideální jak z pohledu účinnosti, tak i z pohledu samočištění.

Vedle panelů se na střechu instalovaly i další technologie. Pod každý panel technici S-Power Energies umístili ještě tzv. optimizér, který přispívá k tomu, aby se z elektrárny získalo maximum energie (a to i v případě, když je část panelů zastíněná). Zároveň optimizéry výrazně usnadňují vzdálenou diagnostiku. Pokud by výkon nějakého panelu začal z jakéhokoli důvodu klesat, díky optimizérům se to okamžitě odhalí a technici můžou jít najisto.

Na střeše se nachází také střídač a rozvaděč, ve kterém jsou všechny jistící prvky. Důležitou součástí instalace byly i bezpečnostní protipožární prvky – například samozhášecí chráničky umístěné v kritických místech kabelových přechodů.

„Na dvou místech v domě jsme instalovali také centrální tlačítko STOP, které slouží k odpojení fotovoltaiky v případě nouze,“ doplňuje Michal Mládek.

V součtu zabraly instalační práce sedm dní. Uzavřela je řádná revize a po kontrole funkčnosti bylo celé dílo předáno investorovi, tedy zástupci SVJ Vysocká.

KROK 5 – Administrativa a vyřízení dotace

Mezitím, co instalovaná fotovoltaika čekala na finální připojení ze strany distribuční společnosti, řešili pracovníci S-Power Energies ještě administrativu související s vyřízením dotace. Ta v případě instalací na bytových domech pokrývá až 50 % investice a nejinak tomu bylo i v tomto případě.

Fotovoltaika vyšla na celkových **1 660 000 Kč**, přičemž **dotace pokryla 830 000 Kč**. Podle propočtů S-Power Energies by SVJ Vysocká mělo díky elektrárně dosahovat úspor ve výši 166 000 Kč ročně a návratnost by tedy měla činit pouhých pět let.

Jak se elektřina využije?

„Primárně ji použijeme ve společných prostorách, zbytek bude směřovat do jednotlivých bytů. Každé domácnosti by tím mohly klesnou náklady na energie až o 4 500 korun ročně. Pokud zůstanou nějaké nevyužité přebytky, prodáme je do distribuční sítě,“ shrnuje pan Čepelka.

Jak to bude v reálu? Dozvíte se příště

Výpočty jsou krásná věc, ale fakta jsou fakta. Vzhledem k nedávné instalaci ještě nemáme dostatek údajů, o které bychom se mohli opřít, nicméně v dalších dílech seriálu se k instalaci v SVJ Vysocká vrátíme a podíváme se na přesné statistiky výroby.

Použité technologie

- 73 panelů Canadian Solar 460 Wp o celkovém instalovaném výkonu 33,58 kWp (záruka na výkon 25 let)
- 73 optimizérů SolarEdge P605 (záruka 20 let)
- 1 střídač SolarEdge 30 kW (záruka 20 let)
- Konstrukce Novotegra (záruka 12 let)

Máte zájem o nezávaznou konzultaci nebo kalkulaci pro váš bytový dům?

Ozvěte se na **info@s-power.cz** nebo volejte na číslo **222 701 258**. Více informací najdete na **bytovedomy.s-power.cz**

S·POWER

Google všechno ví!

Nově zjistí, jak rychle se vrátí investice do fotovoltaiky a jak intenzivně na vaši střechu svítí slunce.

Americký technologický gigant Google umožní pomocí takzvaného API přístup k technologii, která dodavatelům fotovoltaik, ale i jejich zákazníkům snadno ukáže, jak intenzivně na jejich střechu dopadá sluneční svit i jaká by byla návratnost do fotovoltaiky.

Jaký je sklon střechy, na kterou světovou stranu je umístěna či zda jsou v okolí domu stínící stromy či další objekty. Přesně to jsou dnes jedny z parametrů, kvůli kterým je nutné při zájmu o fotovoltaiku kontaktovat firmu a čekat na odborníka, který provede základní zhodnocení. Díky využití umělé inteligence by ale mohly tyto kroky již brzy odpadnout a dát budoucím majitelům fotovoltaik jasnější představu o tom, jak se jim umístění fotovoltaických panelů na střechu nemovitostí vyplatí.

Ačkoliv už v současnosti mnoho dodavatelských firem využívá software, který provede základní kalkulaci jako množství umístěných panelů na střeše či sluneční svit na dané místo bez návštěvy technika přímo na místě, stále nejsou taková data snadno přístupná samotným zákazníkům.

To by ale mohla změnit umělá inteligence od americké společnosti Google. Právě týmu této firmy se podařilo vytvořit model, který využívá přesné úhly a sklony vybrané střechy, okolní stromy, údaje o počasí a další data k tomu, aby zhodnotil kolik energie by mohly fotovoltaické panely na střeše vyrobit a kolik tak ušetřit energie.

Google k trénování modelu využívá **umělou inteligenci (AI)**, což už dříve ukázal na příkladu projektu Sunroof. Ten dokáže (bohužel zatím ne v České republice) vyhodnotit některá ze zmiňovaných dat a návratnost fotovoltaiky přibližně vyčíslit.

Nová technologie, kterou firma **poskytne jako takzvané API** (rozhraní, díky kterému mezi sebou mohou spolupracovat různé aplikace) ale umožní přístup pro vývojáře třetích stran. Díky tomu budou moci novou technologii do svých systémů integrovat samotné dodavatelské firmy.

V případě, že nové API firmy integrují odpadne v některých případech pro přibližnou kalkulaci výroby elektřiny a návratnosti nutnost návštěvy obchodního zástupce či technika firmy. Technologie by tak mohla firmám pomoci snížit náklady a zákazníkům rychleji poskytnout potřebné informace.

Technologie v současnosti podle Google pokrývá **320 milionů budov ve 40 zemích**. Už kvůli současnému celosvětovému zájmu o fotovoltaiku se ale dá očekávat, že Google bude další budovy, jež má díky satelitní i letecké technologii dokonale zmapované do nového **Solar API** přidávat. Možná tak na Googlu najdete záhy i vaší střechu.

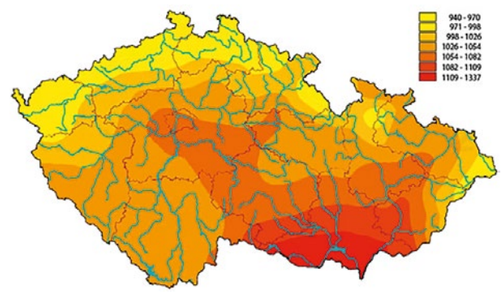
Martin Bárta

Fotovoltaika v podmínkách České republiky

Ačkoliv Česká republika leží na severní polokouli přibližně ve středu evropského světadílu, kde z hlediska slunečního záření nepanují takové podmínky jako v rovníkových oblastech, i zde je možné vyrábět elektrickou energii přeměnou ze slunečního záření.

Vhodnost lokality pro využití sluneční energie však nejlépe vystihuje mapa globálního slunečního záření, která vychází z dlouhodobých meteorologických měření. V podmínkách České republiky dopadne na jenen m^2 zhruba 950–1340 kWh sluneční energie z čehož největší část (asi 75 %) v letním období.

Údaj o ročním úhrnu globálního slunečního záření je velmi důležitý pro výpočty budoucí energetické bilance fotovoltaického systému, a tedy i návratnosti investice. Známe-li, kolik slunečního záření ročně dopadne na 1 m^2 fotovoltaického systému a konverzní účinnost fotovoltaického panelu, která je přibližně 14%, dostaneme z této plochy asi 133–188 kWh elektrické energie za rok.



Roční úhrn globálního slunečního záření v ČR [W/m^2]

Novela ke komunitní energetice přináší lepší podmínky i bytovým domům, na některé si ale budou muset počkat až do 1. 7. 2026

Novelu energetického zákona lex OZE II ke komunitní energetice v pátek 22. prosince 2023 podepsal prezident Petr Pavel a zákon je tedy účinný k 1. lednu 2024. Co konkrétního komunitní energetice a bytovým domům přináší? Vysvětlujeme základní body novely.

Sdílet elektřinu Češi začnou od 1. července 2024

Sdílení elektřiny skrz veřejnou distribuční soustavu představuje základní stavební kámen komunitní energetiky. Pro český trh s elektřinou otevření této možnosti znamená velkou pozitivní změnu, díky které má z obnovitelných zdrojů energie (OZE) prospěch mnohem širší skupina spotřebitelů. Například ti, kteří si vlastní výrobnu elektřiny nemohou dovolit či ji nemají kam umístit.

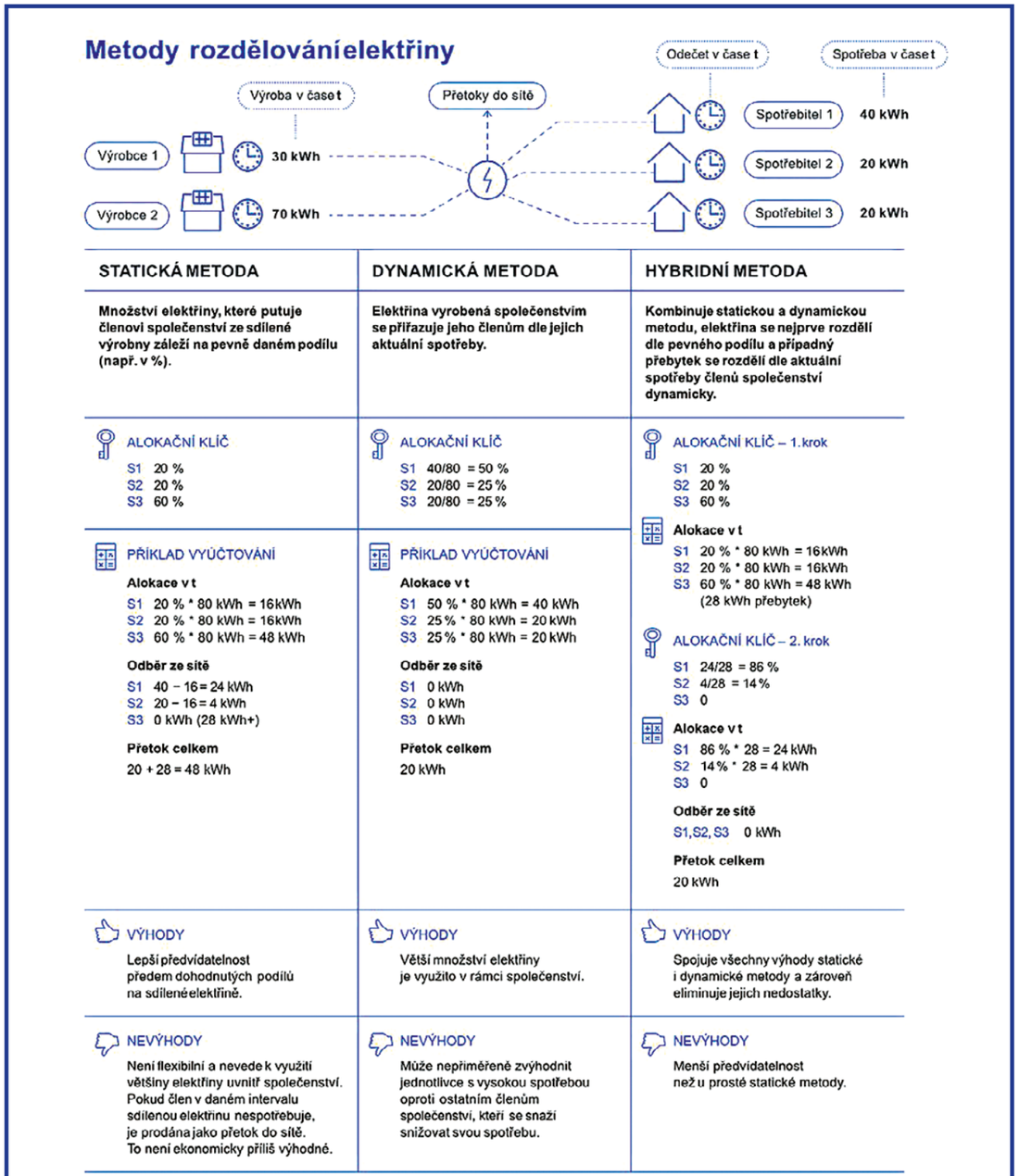
Proč ale sdílení elektřiny začne až od července? V praxi jej bude zajišťovat Elektroenergetické datové centrum (EDC), které se nyní připravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) a Energetický regulační úřad (ERÚ). Přípravy technického řešení pro provizorní i finální stav sdílení elektřiny běží již od podzimu.

Provizorní a finální řešení sdílení elektřiny

EDC, které z Národního plánu obnovy obdrží dotaci 800 mil. Kč, má energetiku digitalizovat a zajišťovat další funkce pro potřeby moderního energetického systému. Jednou z nich je i rozúčtování sdílené elektřiny, se kterým se pojí nastavení alokační metody neboli alokačního klíče. V současnosti z bytových domů známe buď sdružování odběrných míst, nebo sdílení dle vyhlášky o Pravidlech trhu s elektřinou od ERÚ, která ale dovoluje využití pouze statického alokačního klíče. Proto v praxi bytovky stále preferují spíše sjednocování odběrných míst než sdílení v rámci komunitní energetiky, protože umožňuje v době využít maximum vyrobené elektřiny.

Provizorní řešení sdílení elektřiny bude také zahrnovat statický alokační klíč, od 1. července 2026 by ale díky dokončení realizace EDC a zprovoznění jeho plných funkcí mělo být možné elektřinu rozdělovat dynamicky i hybridně (kombinace statické a dynamické metody). Tato pravidla se chystají v novele vyhlášky o pravidlech trhu s elektřinou, která má vstoupit v účinnost nejpozději dne 1. 7. 2024.

Návrh, který by pokročilejší metody sdílení zakotvil už v zákoně, poslanci nakonec neschválili. V UKEN to považujeme za nedokonalé řešení, protože otevírá prostor pro zakonzervování provizorního stavu, o kterém díky praxi v bytových domech víme, že nefunguje optimálně.



V grafice si prohlédnete rozdíly v alokačních klíčích.
Zdroj: Právní úprava komunitní energetiky v EU, doporučení pro ČR, Frank Bold, 2023

Sdílení elektřiny bude probíhat v tzv. skupinách sdílení

Novela neumožňuje účastnit se více skupin sdílení. Proč je to důležité? Kvůli naplnění potenciálu společného využívání obnovitelných zdrojů, a tím i co největší úspoře členů společenství či aktivních zákazníků na účtech za energie.

Co je to skupina sdílení?

- Skupina osob, které mezi sebou sdílí elektřinu a za tím účelem se registrují u EDC. Může jít o menší skupinu kolem aktivního zákazníka, bytový dům nebo širší komunitu v energetickém společenství.
- Pokud se osoba již do jedné skupiny sdílení registruje

(např. skupina sdílení se sousedy v bytovce z fotovoltaiky, nemůže se přidat k jiné skupině (např. širší komunitě obcí, která sdílí z větrné elektrárny), přestože by se tyto dva zdroje spolu dobře doplňovaly.
- Energetické společenství se nerovná skupině sdílení. V jednom společenství může být i více skupin sdílení.

Skupina sdílení má i další omezení

Do 1. 7. 2026 může mít skupina sdílení nejvíce 1000 členů (resp. EANů), přičemž se všichni musí nacházet na území 3 vzájemně sousedících obcí s rozšířenou působností, příp. na území hlavního města Prahy. Od července 2026 územní omezení pro členství v energetických společenstvích končí.

U aktivního zákazníka žádné územní omezení neplatí ani nyní – v jedné skupině sdílení však musí být dodržen limit celkem 11 čísel EAN předávacích míst, zapojit lze tedy například 4 výrobny a 7 odběrných míst.

Trvalým omezením je, že žádné odběrné místo ani výrobna nesmí být zapojeny do více než jedné skupiny sdílení. Odstranit tento nedostatek může případně pouze další novela energetického zákona, nikoliv prováděcí předpis.

Důležité detaily, které dotváří funkční pravidla pro komunitní energetiku

Funkční komunitní energetiku dotváří řada na první pohled drobných, ale v praxi důležitých detailů. Jsou jimi bezplatná instalace průběhových elektroměrů, odstranění práva obchodníka jednostranně změnit smlouvu o dodávkách elektřiny členům společenství, výpovědní doba členství a řád EDC.

Provozovatelé distribučních soustav (PDS) mají povinnost bezplatně nainstalovat průběhové elektroměry aktivním zákazníkům, členům energetických společenství bez výrobny a členům s výrobnou do 50 kW do 3 měsíců od podání žádosti u PDS. Důležité je to proto, že bez průběhového měření nelze sdílení elektřiny vůbec realizovat.

Zkušenosti z bytových domů nám opět ukazují, že praxe je mnohdy ještě složitější a narážíme na požadavek rekonstrukce elektroinstalace v domě při výměně elektroměrů, což s sebou nese náklady. Podle neformální dohody s ERÚ by ale distributoři neměli rekonstrukci rozvodů požadovat. Pokud na to v praxi narazíte, ozvěte se ERÚ s podnětem.

Výpovědní dobu členství ve společenství poslanci pozměňovacím návrhem prodloužili z původně jednoho měsíce na tři. Jedná se o standardní výpovědní dobu využívanou v energetice a není důvod, aby energetické komunity v tomto měly horší podmínky než velcí obchodníci s elektřinou.

Řád EDC představuje něco jako obchodní podmínky datového centra, bez kterého dle novely nemůže začít fungovat sdílení elektřiny. Je proto důležité, že poslanci schválili pozměňovací návrh, který stanoví lhůtu pro předložení a schválení Řádu EDC. Odstranili tím nebezpečí zpoždění začátku sdílení elektřiny.

Komunitní energetika se zapojením bytových domů

Ukážeme vám dva příklady, jak je možné se s bytovým domem zapojit do sdílení elektřiny. První v roli aktivního zákazníka a druhý v rámci energetického společenství.

Aktivní zákazník

Sdílení v menší skupině bude možné téměř bez papírování. Pokud máte výrobnu elektřiny na střeše vaší bytovky nebo třeba na chatě a chtěli byste sdílet elektřinu jen deseti dalším zákazníkům, od 1. 7. to bude velmi snadné. Stačí vám zaregistrovat vaše odběrná místa u nového EDC, požádat o bezplatnou instalaci průběhového měření, a můžete sdílet.

Energetické společenství

Pokud jsou vaše energetické plány velkolepější, můžete využít sdílení v energetickém společenství. Na rozdíl od dosavadního sdílení dle vyhlášky ERÚ nyní budete moci sdílet elektřinu i mezi vícero “vchody” bytového domu. A nemusí zůstat jen u toho! Můžete se spojit i s místními podnikateli nebo veřejnými budovami. Budete k tomu potřebovat založit právnickou osobu – energetické společenství, zpravidla ve formě družstva nebo spolku. Nevýhoda oproti sdílení dle vyhlášky ERÚ je, že budete muset za sdílenou elektřinu platit distribuční poplatek.

V příštím čísle

Před rokem nabyla účinnosti vyhláška ERÚ, která zavedla sdílení v bytových domech. Do dalšího čísla proto připravujeme sebrané zkušenosti z realizací, které již byly uvedeny do provozu. Chcete své zkušenosti sdílet? Napište mi email na anna.michalcakova@uken.cz.

Nové měření tepla

Od 1. ledna se tak bude vytápění bytových domů účtovat lépe a spravedlivěji a nový systém bude více motivovat k šetření na úkor dosavadního kolektivního plýtvání.

Je to změna k lepšímu a velmi potřebná. Pokud vytápíte starou nezateplenou budovu na 23 stupňů Celsia, spotřebujete téměř o polovinu (konkrétně o 45 %) více paliva, než když necháte termostat na 19 stupních. Před energetickou krizí v roce 2019 podle dat STEM přitom celých 37 % domácností v bytových domech vytápělo na 23 a více stupňů.

Jedinou vadou na kráse tak je, že o změně ve vyúčtování za teplo o ohřev vody v bytových domech téměř nikdo neví, protože se ministerstvo zapomnělo pochlubit a lidem hotovou vyhlášku nepředstavilo.

Co přesně se změní?

Spodní limit korekce rozúčtování nákladů se sníží o deset procentních bodů na 70 % průměrné spotřeby domu, takže šetřiví nájemníci nebudou tolik doplácet na ostatní. Nově také hraje roli, v jakém stavu je bytový dům a jakou má energetickou náročnost. Pro budovy v třídě A, B a C, což jsou novostavby či zrekonstruované a zateplené staré domy, platí, že 60 procent nákladů tvoří základní složka a 40 procent složka spotřební. U plýtvavých budov třídy F a G je poměr opačný.

Co to bude znamenat v praxi?

Dejme tomu, že pan Šetřil vytápí svůj byt o výměře 59 metrů čtverečních na 20 °C a má skutečnou spotřebu dodaného tepla 9 kWh/m²/rok. Jeho sousedé ve stejně velkých bytech vytápějí na 22 °C a mají skutečnou spotřebu dodaného tepla 84 kWh/m²/rok (nejde o chybu – ten obří rozdíl je mimo jiné ovlivněn prostupem tepla mezi sousedními byty uvnitř domu). Podle dosavadních pravidel rozúčtování platil pan Šetřil 7.805 Kč/rok/byt a ostatní obyvatelé domu 9.791 Kč/rok/byt. Nově ale pan Šetřil zaplatí 6.829 Kč/rok/byt – tedy o 12,5 % méně než dosud. Ostatní obyvatelé domu pak zaplatí 9.820 Kč/rok/byt (tedy o 0,2 % více než dosud).

Ekonomickou motivaci stáhnout termostat na rozumnou teplotu tak nová úprava zvýší – a, přitom neumožní „černé pasažérství“, kdy by někteří lidé vypnuli topení úplně a nechali svůj byt zdarma vytápět teplem od sousedů.

Lukáš Hrábek je tiskový mluvčí Greenpeace.

Kauce při nájmu bytu:
Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Jedním z klíčových aspektů pro smluvní strany v nájemním vztahu je jistota a bezpečnost. Mezi nejčastější nástroje zajištění této jistoty je tzv. kauce (terminologicky správně též „jistota“). Kauce je částka, kterou nájemce složí pronajímateli jako záruku za případné škody v bytě nebo pro případ nesplnění jiných povinností podle nájemní smlouvy (například neuhrazení nájemného). Jednou z důležitých otázek je, co se stane s kaucí v případě ukončení nájmu. V souladu s právními předpisy musí být kauce nájemci vrácena již v den ukončení nájmu, nedohodnou-li se strany jinak. Pokud jsou veškeré nároky pronajímatele vůči nájemci vyrovnány, pak musí být kauce navrácena v plné výši spolu s dohodnutým úrokem, respektive s úrokem ve výši zákonné sazby. Zákon nestanovuje konkrétní úrokovou sazbu při vrácení kauce, ale dle odborné literatury lze vycházet z průměrné úrokové míry stanovené Českou národní bankou. Jakákoliv ustanovení smlouvy o nájmu, které by vylučovalo úročení kauce je neplatným ustanovením a nepřihlíží se k němu. Pokud pronajímatel nesplní povinnost vrátit kauci včas, může nájemce požadovat od pronajímatele také úroky z prodlení. V případě, že v bytě vzniknou škody nebo dluhy je důležité, aby pronajímatel důkladně tyto škody a dluhy vyčíslil a podložil tato vyčíslení také příslušnými účetními doklady. Důležitým poznatkem je také, že kauci lze využít pouze na opravy v bytě, které přesahují míru běžného opotřebení bytu. Pokud je kauce během trvání nájmu vyčerpána, má pronajímatel právo požadovat doplnění této kauce ze strany nájemce. Výše kauce nebo smluvní pokuty může být stanovena maximálně trojnásobkem měsíčního nájemného a nelze ve smlouvě kombinovat kauci a pokutu zároveň, pokud by společně měly převýšit trojnásobek nájemného. Závěrem nelze než doporučit, aby pronajímatel i nájemce byli před podpisem nájemní smlouvy důkladně seznámeni s právy a povinnostmi spojenými s kaucí. Správně sepsaná a dobře pochopená nájemní smlouva může v budoucnu předejít zbytečným nedorozuměním a konfliktům vyplývajících z nájemních vztahů.

Mgr. Marcel KALČEV Belšán & Partners, advokátní kancelář

TRÁPÍ VÁS NESNESITELNÉ VEDRO A VYSOKÉ ÚČTY ZA ENERGIE?

Máme specializované řešení pro panelové a bytové domy!

Komfort ochrany před sluncem i mrazem pomocí venkovních rolet nebo žaluzií nemusí být řešením jen pro rodinné domy. I panelák může mít stínění pojaté v moderním a efektivním stylu.

Úspora za vytápění, lepší spánek nebo ochlazení v horkém létě představují luxus, který si mohou dopřát i obyvatelé panelových domů. Odborník v oboru stínící techniky, společnost Almma s.r.o. přináší zajímavé tipy a rady na vylepšení bydlení v panelových domech.

STÁLE OBLÍBENĚJŠÍ A PRAKTIČTĚJŠÍ

V posledních letech jsou venkovní rolety u obyvatel panelových domů stále oblíbenější. Rozvoj tohoto trendu je dán především nespornými výhodami, které takový způsob stínění přináší nejen jednotlivým bytům, ale i celému domu. Jedním ze dvou klíčových benefitů je ochrana před sluncem v letních měsících, kdy rolety dokáží snížit teplotu v bytě až o 10º C, což je velmi znatelný rozdíl. Oproti tomu v zimě zase dokáží pomoci ušetřit za vytápění, protože na okně utvoří v podstatě třetí vrstvu a pomohou tak s úsporou nákladů na tepelné energie až o 15 %. V případě kompletního osazení oken panelového domu, kdy si tak vlastně „zamknete teplo doma“, může být celková úspora za vytápění opravdu vysoká.

Tím ale výhody venkovních rolet nekončí. Podstatná je například i jejich dokonale zatemňující schopnost, která zaručí absolutní tmu, důležitou pro zdravý spánek. U domů stojících v lokalitách se zvýšenou hladinou hluku je pak nedocenitelná i vlastnost zvukové bariéry, kdy se hlučnost snižuje až o 10 dB.

PANELOVÝ DŮM S NADČASOVOU VIZÁŽÍ

Prozatím méně častým, ale též stále více oblíbeným venkovním stíněním u panelových domů jsou venkovní žaluzie. Nejen že jsou zajímavým designovým prvkem zevnějšku paneláku, ale jednotlivým domácnostem přinesou i vysoký komfort jednoduché regulace světla v bytě. Při vhodném výběru typu lamel žaluzií dokáží při plném stažení zajistit téměř úplnou tmu. Díky možnosti plynulého polohování je možné nastavit v místnosti jakoukoliv intenzitu světla a to včetně úplného vytažení do schránky, takže světelná propustnost okna není v případě potřeby nijak narušena.

VÍCE = MÉNĚ: DRŽTE SPOLU A ZÍSKEJTE VELKOU SLEVU

Častým dotazem na tyto druhy stínění je pořizovací cena. Ta je ovšem ovlivněna vždy několika důležitými faktory, takže její přesné určení není bez jejich zahrnutí možné. Jedním z nich je například počet oken, na které je stínění instalováno. Společnost Almma s.r.o. nabízí systém množstevních slev, které je možné po předchozí konzultaci aplikovat. V praxi to vypadá tak, že pokud má o stínění zájem více bytových jednotek, je možné jejich zaměření i realizaci spojit a celková cena je pak díky uplatněné množstevní slevě výrazně nižší. Obecně platí: čím více oken, tím větší sleva. Z toho vyplývá, že pokud se například SVJ rozhodne pro instalaci venkovního stínění na okna všech bytových jednotek, je zde na vstupní investici možná úspora až 45 %. Když pak přihlédneme k tepelným vlastnostem venkovních rolet, o kterých jsme psali výše, kdy je možné ušetřit i na nákladech za vytápění v zimním období, zjistíme, že návratnost této investice je podstatně kratší, než by se mohlo zdát. Cenovou kalkulaci panelákového stínění lze poptat na webových stránkách www.almma.cz.

VYPLATÍ SE NEČEKAT

Zima bude pomalu za námi, ale není třeba vyčkávat na parno, které s sebou opět přinesou letní měsíce (jak se říká: pozdě bycha honiti). Odborníci doporučují neodkládat montáž venkovního stínění až na hlavní sezónu, ale být takzvaně o krok napřed. Proto ideální doba na realizaci je v jarním období.

ALMMA SLAVÍ 25. NAROZENINY

Vybrat si vhodného dodavatele venkovního stínění nemusí být vůbec lehký úkol, protože společností s tímto zaměřením je v České republice mnoho. Proto je důležité věnovat pozornost zkušenostem i referencím, které mohou být při výběru jedním z klíčových faktorů. Společnost Almma s.r.o. je na českém trhu stínící techniky letos již 25. rokem a za toto čtvrt století nasbírala nepřeberné množství zkušeností, které z ní dělají skutečného odborníka v oboru. Dlouhá řada kladných referencí od klientů nejen z řad SVJ, která mají na svých domech venkovní rolety od tohoto českého výrobce, hovoří za vše. Odborní poradci společnosti Almma s.r.o. pomohou s výběrem ideálního typu stínění každému domu na míru.

7. BŘEZEN: DEN VYTAŽENÝCH ROLET V PRAZE

U každého výrobku, ať už se rozhodujeme pro cokoliv, je vždy pro rozhodování nejlepší, si ho prohlédnout a vyzkoušet naživo. U venkovního stínění toto platí především a proto společnost Almma s.r.o. pořádá den otevřených dveří na své vzorkovně v Praze. Každý návštěvník si tak bude moci na vlastní oči prohlédnout každý detail i všechny funkce jednotlivých typů venkovního stínění a vyzkoušet jejich ruční i elektrické ovládání. Všichni odborníci z prodejny i vedení společnosti Almma s.r.o. se budou na všechny návštěvníky těšit ve zbrusu nové vzorkové prodejně 7. března 2024 na adrese Antala Staška 121/22 v Praze 4 – Krč od 8:00 hodin. Pro větší komfort a lepší možnost individuálního poradenství mohou zájemci o návštěvu využít elektronického rezervačního formuláře a zamluvit si tak přesnou hodinu pro svoji návštěvu.

Almma®
VÁŠ SPECIALISTA NA PANELOVÉ DOMY
25 LET S VÁMI!

NĚKTERÉ Z NAŠICH REALIZACÍ PRO SVJ A BD

BD Na Výsluní 1062–1064
Neratovice
350 rolet

SVJ Zrzavého 1083–1085
Praha 17
224 rolet

SVJ Boháčova 864–867
Praha 11 Háje
206 rolet

SVJ Kociánova 1585–1587
Praha 13
218 rolet

BD Kojetická 1044–1046
Neratovice
215 rolet

BD Hasova 3093
Praha 12-Modřany
214 rolet

SVJ Zrzavého 1080–82
Praha 17
205 rolet

BD Kosmická 740
Praha 11
169 rolet

BD Labe – Mládežnická 463
Neratovice
141 rolet

SVJ 28. října 1143–1145
Neratovice
166 rolet

BD Střecha, Dr. Edvarda Beneše 1035
Neratovice
150 rolet

SVJ 28.října 1140–1142
Neratovice
133 rolet

SVJ Hřebečská
Kladno - Kročehlavy
106 rolet

SVJ Pšenčíkova 677
Praha 12
102 rolet

+ DESÍTKY DALŠÍCH REALIZACÍ PRO SVJ A BD K VIDĚNÍ NA NAŠEM WEBU.

Den otevřených dveří pro SVJ a BD
7. 3. 2024
na vzorkovně společnosti Almma s. r. o.
Antala Staška 121/22, Praha 4, od 08:00 do 18:00

KONTAKT: Tel.: +420 724 094 094, E-mail: ctvrtnik@almma.cz
www.almma.cz

Vláda se dohaduje, kam půjdou výnosy z povolenek

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ České republiky

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

Nový rok přivítal Českou republiku spíše teplejším počasím. To se však záhy změnilo – topná sezona běží na plné obrátky a jen tak neskončí. První letošní událostí, která se teplárenství bezprostředně týká, je vládou odložené jednání o změně zákona, který upravuje pravidla obchodování s emisními povolenkami.

Implementace evropské směrnice do zákona měla proběhnout už koncem loňského roku, vláda se však zatím neshodla, jak s prostředky z povolenek naložit. MŽP prosazuje, aby veškeré výnosy z jejich prodeje musel stát v budoucnosti nasměrovat do snižování nebo kompenzace důsledků změny klimatu. Aktuálně se tímto způsobem uplatňují jen zčásti.

Podle Martina Hájka, ředitele Teplárenského sdružení ČR, obnáší novela zákona z pohledu teplárenství odklad termínu pro vyřazení povolenek z 30. dubna na 30. září. Ostatně tuto změnu obsahuje i poslanecký návrh, se kterým vláda souhlasila, což znamená více času pro pořízení povolenek a menší tlak na cash flow. *„Na jedné straně pak zpřísňuje bezplatné přidělování povolenek, které je podmíněno realizací opatření z energetického auditu, na straně druhé v případě tepláren je bezplatná alokace povolenek navýšena o 30 %, což je podmíněno předložením plánu klimatické neutrality a pravidelným vyhodnocováním jeho realizace. Posledním zásadním bodem k jednání je definovat, na jaké účely je možné používat prostředky z Modernizačního fondu a z aukcí povolenek do státního rozpočtu,“* doplňuje Hájek.

Podle odhadů by letošní výnosy z povolenek měly překročit hranici 40 miliard korun. Mezi jednotlivými resorty panují neshody o tom, kdo bude příjmy z jejich dražby kontrolovat. V současné době jsou prostředky rozděleny mezi Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu a část jde do státního rozpočtu. Novela toto schéma změní. Jak, to záleží na dohodě vlády a následném projednání v parlamentu.

Ministerstvo životního prostředí navrhuje, aby tyto finance byly spravovány Státním fondem životního prostředí. S tím však nesouhlasí Ministerstvo průmyslu a obchodu, které by rádo vidělo peníze z povolenek ve vlastní rozpočtové kapitole a mohlo jimi financovat provozní podporu zdrojů energie. Ministerstva financí a dopravy naopak navrhují, aby výnosy z povolenek byly příjmem státního rozpočtu.

„Z pohledu sektoru není až tak zásadní, kdo bude prostředky z povolenek spravovat, daleko důležitější je, na jaké účely je bude možné použít. Pro nás je zásadní, aby byly výnosy z povolenek v souladu s evropskou směrnicí používány pouze na aktivity spojené se snižováním emisí, a nikoliv na zcela nesouvisející účely, jako je tomu do značné míry v současné době, kdy většina prostředků z aukcí končí v ‚černé díře‘ státního rozpočtu,“ říká Martin Hájek.

Implementace směrnice, a především to, pro jaké účely mají být finanční prostředky z prodeje povolenek používány v budoucnu, je pro teplárenství stěžejní. Proto lze očekávat, že téma bude významnou součástí jak přednášek, tak i zákulisních diskusí mezinárodní konference Dny teplárenství a energetiky, která se koná 23.–24. dubna 2024 v Clarion Congress Hotelu Olomouc.

Poznamenejte si!

30 LET

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

23. – 24. 4. 2024 | OLOMOUC

CLARION CONGRESS HOTEL

PŘIPRAVOVANÉ TEMATICKÉ BLOKY

- Strategický vývoj teplárenství v následujícím období
- Transformace teplárenství
- Akumulace energie a flexibilita v teplárenství
- Technika a technologie v teplárenství
- Odpady a jejich energetické využití
- Ekonomika a legislativa v teplárenství

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

POŘADATEL

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ České republiky

ORGANIZÁTOR

EXPONEX

Registrujte se na konferenci již nyní na **www.dnytepen.cz**

Advokátní úschova při koupi a prodeji bytové jednotky

Koupě či prodej bytové jednotky je záležitostí, která vyžaduje pečlivé zajištění práv a povinností jak pro kupujícího, tak pro prodávajícího. Jako efektivní způsob zajištění pro obě smluvní strany lze doporučit využití advokátní úschovy. Co je to advokátní úschova? Advokátní úschova představuje způsob ochrany finančních prostředků a práv týkajících se nemovitosti během procesu koupě či prodeje. Jedná se o zajištění prostředků na zvláštním účtu advokáta nebo notáře, který tímto způsobem slouží jako prostředník mezi kupujícím a prodávajícím. Zpravidla se úschovní smlouva uzavírá současně se smlouvou o převodu bytové jednotky. Na základě a za podmínek úschovní smlouvy pak kupující vkládá kupní cenu na speciální účet advokáta nebo notáře. Tato částka zůstává na tomto účtu do doby, než jsou splněny veškeré podmínky kupní a úschovní smlouvy. Advokát či notář pak dohlíží na dodržování smluvních podmínek a až poté, co jsou splněny všechny podmínky, převede finanční prostředky prodávajícímu. V praxi se do advokátní úschovy také mimo jiné vkládají listiny jak kupní smlouva a návrh na vklad do katastru nemovitostí, kdy advokát následně tyto dokumenty použije právě na zprocesování tohoto vkladu. Pokud by v souvislosti s převodem nemovitosti vyvstaly po podpisu kupní smlouvy takové závažné potíže, na jejichž základě by nebylo možné v převodu pokračovat a zapsat nového vlastníka do katastru nemovitostí, pak by advokát či notář mohli dle podmínek v úschovní smlouvě vrátit kupní cenu kupujícímu a ten by od smlouvy o koupi bytové jednotky odstoupil. Tímto způsobem by kupující nepřišel o své peníze a v opačném případě, pokud by kupující neuhradil kupní cenu, tak by prodávající nepřišel o svou nemovitost. Hlavní výhodou advokátní (respektive notářské) úschovy je tedy zajištění bezpečnosti pro obě strany. Kupující má jistotu, že jeho finanční prostředky budou použity pouze v souladu se smlouvou a že budou chráněny v případě, že prodávající nesplní své povinnosti. Zároveň prodávající má zajištěno, že kupní cena bude na úschovním účtu připravena k jejímu vyplacení po splnění všech smluvních podmínek a převodu nemovitosti. Z opatrnosti lze také vřele doporučit prověřit si, jakým způsobem je advokát pojištěn proti případné škodě způsobené klientovi. Každý advokát musí být ze zákona pojištěn v minimální výši 5 milionů korun. Ceny nemovitostí jsou ovšem velmi často mnohem vyšší. Doporučujeme tedy vybrat si pro advokátní úschovu advokáta, jenž je pojištěn alespoň do výše částky, kterou skládáte do jeho úschovy.

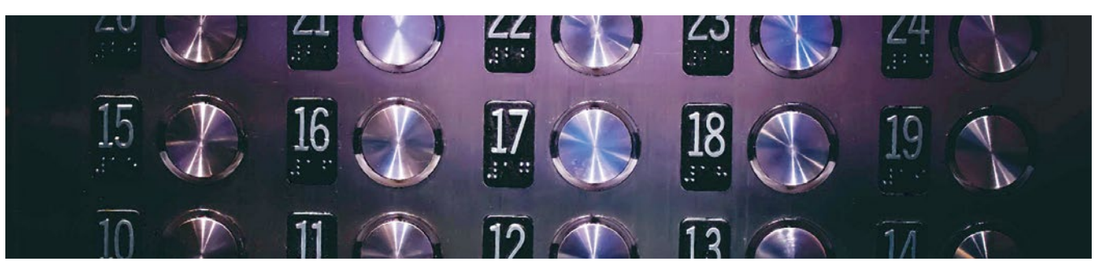
Mgr. Marcel KALČEV Belšán & Partners, advokátní kancelář

Mají mít pejskaři vyšší nájem?

Na poradě předsedů padl dotaz a následně se rozvířila diskuse na téma: Bydlím v domě, kde je poměrně hodně pejskařů, kteří několikrát denně jezdí výtahem či svítí na chodbě. Mají za toto zvýšené užívání elektrické energie mít vyšší nájem?

Spotřeba elektrické energie ve společných prostorách v domě a jejich úklid se podle zákona o službách rozúčtuje podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování (nedojde-li k jinému ujednání nebo rozhodnutí družstva či společenství vlastníků jednotek). SOUŽITÍ Soužití nájemce s dalšími osobami po dobu delší než dva měsíce je již považováno za skutečnost, že tyto osoby s nájemcem v bytě žijí. Stejné časové období je použito i pro posouzení soužití vlastníka jednotky s dalšími osobami v ní. Osobami rozhodnými pro rozúčtování jsou tedy nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že budou s nájemcem žít v bytě po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo vlastník jednotky, jestliže jednotku nepřenechal do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období. Soužití dalších osob v bytě s nájemcem (resp. vlastníkem) nemusí být nepřetržité po dobu dvou měsíců, ale tato doba se nasčítá i z kratších časových úseků v průběhu zúčtovacího období. POVINNOST OZNÁMENÍ V souvislosti s vymezením osob rozhodných pro rozúčtování služeb je třeba zmínit ještě ustanovení § 12 zákona o službách, kde je uvedena povinnost příjemce služeb oznámit jejich poskytovateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Není-li byt po celé zúčtovací období nikým užíván, je osobou rozhodnou pro rozúčtování vždy jedna osoba, a to i v případě, že je byt ve společném nájmu nebo jednotka ve spoluvlastnictví více osob. V případě, že se jednotka pronajímá a vlastník v ní nebydlí – mezi rozhodné osoby se nepočítá. Vzhledem k tomu, že nedocházelo k nahlašování osob a jestliže tak učinil předseda domu, bylo reklamováno dotyčným, že se jedná jen o návštěvu. Především ve společenství vlastníků jednotek nastávala situace, kdy vlastníci nahlašovali nula osob, přesto v bytě bydlelo až příliš osob, které se po nějaké době vytratily a objevily se zcela jiní lidé opět ve velkém počtu. Proto bylo pro rozúčtování spotřeby elektrické energie ve společných prostorách zvoleno nejmenší zlo a až na několik výjimek se provádí rozúčtování v poměru metrů čtverečních a v případě úklidu stejnou výší na byt. JINÁ METODA Pokud si dům zvolí jinou metodu, může. Jen je zapotřebí domyslet důsledky toho a případné reklamace, jak je bude řešit. Proto je nutné pravidlo precizně specifikovat. Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo či společenství vlastníků jednotek. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí rozúčtovacího období. VYŠŠÍ PLATBA V současnosti si jedno společenství vlastníků jednotek schválilo vyšší platbu za úklid v případě, že v bytě je pes. Nyní předsedkyně SVJ musí monitorovat psy v domě, každou změnu hlásit a popasovat se s problematikou, pokud někdo má psa na hlídání nebo k někomu dochází pravidelně návštěva se psem (případně několika psy) a je otázka, jak řešit případ, když se někdo ozve, že má psa „do kapsy“, jehož ve společných prostorách drží jen v ruce, tudíž nevidí důvod, proč by měl za úklid hradit více peněz. S ROZMYSLEM Odpověď na dotaz z úvodu článku zní: Ano, můžete rozúčtování za daných pravidel změnit, ale rozhodně s rozmyslem, abyste si tímto rozhodnutím nepřidělali práci a nenarazili na neřešitelné reklamace.

Ing. Kateřina KURKOVÁ



Vadí vám hlučné telefonování?

Bydlící v sousedním bytě si po velkou část dne vyřizují na balkonu své telefonáty. Jsou při tom hluční, křičí a pronášejí vulgární poznámky. Jejich vyřizování telefonátů nás velmi obtěžuje. Ještě k tomu mají zapnutý hlasitý odposlech, takže slyšíme jejich kompletní komunikaci. Na toto neustálé telefonování si není možné zvyknout. Je nějaká možnost, jak tuto pro nás nepříjemnou a obtěžující situaci řešit? D. F., Most Předně si dovolím odkázat na dřívější článek v rubrice Právní poradna ve zpravodaji Krušnohor (č. 8/2023, str. 5), v němž jsou popsány způsoby, kterými se lze bránit nadměrnému hluku způsobenému ze strany sousedů, zejména pokud se jedná o narušování nočního klidu, kdy nejefektivnějším způsobem je oznámení Policii České republiky. Z položeného dotazu ovšem vyplývá, že se jedná o rušení klidu v průběhu dne. Za takové situace předně doporučujeme komunikovat problém přímo se sousedy, případně vlastníky vašeho bytu (jste-li nájemcem), či s předsedou vašeho SVJ (resp. domovním výborem), kdy lze věc řešit domluvou. V případě nadměrného hluku lze také kontaktovat Krajskou hygienickou stanici v Ústí nad Labem, která při vyhodnocení nadměrného hluku pomůže zjednat nápravu. Bohužel, hlasové projevy lidí nejsou s účinností ode dne 1. prosince 2015 považovány za hluk, a pokud se jedná pouze o hlasité telefonáty, nebudete se svou stížností nejspíše úspěšní. V krajním případě (a pouze jestliže se jedná o hluk v míře nepřiměřené místním poměrům) je možné podat na rušitele takzvanou sousedskou žalobu a domáhat se u soudu, aby hluční sousedé zanechali svého protiprávního jednání. Při posuzování toho, zda se jedná o hluk nepřiměřený místním poměrům, je třeba vzít v úvahu intenzitu hluku, dobu, ve které k rušení dochází a jak dlouho trvá, jakož i to, zda jde o rušení jednorázové, opakované, úmyslné apod. Pokud by bylo vaší žalobě vyhověno, ale i přesto sousedé svého jednání nezanechají, připadá v úvahu vynutit si splnění jejich povinností v exekučním řízení. V rámci exekuce jim pak budou ukládány pokuty, a to až do zjednání nápravy. Jedná se tedy o velmi efektivní řešení situace, nicméně může být nákladné a zdlouhavé. Sousedská žaloba pak bude postavena na ustanovení § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který stanoví, že vlastník je povinen zanechat veškerého jednání, které působí, „že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům“. V případě, že vulgarity budou směřovat přímo proti vaší osobě, potom se bude jednat o přestupek proti občanskému soužití, který je třeba taktéž nahlásit Policii České republiky. O tom, zda je ve vašem případě vhodné a účelné sousedskou žalobu podat, doporučujeme poradit se s advokátem. Ne každé narušení klidu v domě lze totiž považovat za nepřiměřené a v případě neúspěchu vaší žaloby budete povinni uhradit náklady soudního řízení – a to jak soudu, tak i žalovaným sousedům.

Mgr. Marcel KALČEV Belšán & Partners, advokátní kancelář

OKENTĚS®
obchod pro řemeslníky

» těsnění a těsnicí prvky
» materiály pro montáž oken
» stavební chemie
» lepidla a tmely
» barvy, laky a příslušenství
» stavební a truhlářské kování
» spojovací a kotevní materiály
» obalové materiály
» ochranné pracovní oděvy
» protipožární materiály

• 100% česká rodinná firma
• profesionální zákaznický servis
• více jak 20.000 položek skladem
• doprava zboží vlastním rozvozem
• certifikovaná firma dle ISO 9001:2015
• velkoobchod maloobchod

Jsme významný dodavatel zahraničních značek:
TKK · Ejot · Schlegel · REDDIPLEX · Pyroplex · KOMELON · Prinz · Tensorgrip · illbruck · Laserliner · WINBAG · KOTI TRIBOLLET · TRELLEBORG

Val. Meziříčí, Praha, Brno a Ostrava
www.okentes.cz

Se zimou přichází kondenzace vlhkosti.

Kde řádí nejčastěji a jak poznat, že je zaděláno na problémy?

Jakmile dorazí chladné měsíce, do řady českých domů a bytů se vrací každoroční nepříjemnosti v podobě orosených oken a vlhkých skvrn na stěnách. Nadměrná kondenzace vzdušné vlhkosti je obvyklý problém, který je potřeba včas řešit. V krajním případě totiž může ohrozit i stav samotné konstrukce budovy. Kde v interiéru ke kondenzaci nejčastěji dochází? Jak jí předcházet a jak nám s prevencí pomohou moderní technologie?

S příchodem nižších teplot vznikají problémy s kondenzací vzdušné vlhkosti mnohem častěji než v jiném období roku, jak vysvětluje **Jan Včelák** z Univerzitního centra energeticky efektivních budov Českého učení technického (ČVUT UCEEB): *„Důvod je čistě fyzikální, spojený s vysokým rozdílem teplot mezi interiérem a exteriérem. Teplý interiérový vzduch dokáže pojmout větší množství vodních par, které při styku s chladnějšími částmi konstrukce – tepelnými mosty – zkondenzují. Může k tomu dojít na pohledovém povrchu v interiéru nebo i skrytě uvnitř konstrukčních vrstev.“*

Indikátorem nadměrné kondenzace jsou nejen orosená okna

Kondenzace je v zimních měsících běžným jevem. Mírně orosený obvod okenních skel po chladné noci tak není důvodem k obavám. Jakmile však majitel domu zpozoruje, že se okna na vnitřní straně výrazně rosí i několikrát za den, je to jasný signál, že interiér ohrožuje nadměrná vlhkost.

Na příliš vlhký vzduch může upozornit také řada dalších signálů. Mezi mírnější projevy patří studené stěny, odlupující se tapety, praskliny ve výmalbě nebo drobivý štuk na stropě. Alarmujícími příznaky nadměrné vlhkosti jsou následující: zatuchlý pach v místnosti, tmavé skvrny na stěnách, a především viditelná kondenzace vody na zrcadlech, prosklených panelech dveří nebo vitrínách. Pokud se následně objeví vlhké plochy s vykvetlou plísní, je už na jakoukoliv prevenci pozdě a majitele čeká nákladná oprava.

Velmi nežádoucí je kondenzace uvnitř konstrukce, zvláště pokud je její součástí materiál, který vlivem vlhkosti degraduje, třeba dřevo. *„Ve vlhkém dřevě nastávají hnilobné procesy a šíří se dřevokazné houby a plísně. Působením vlhkosti se stavební materiály rozpadají, ztrácejí statickou nosnost a zhoršují se jejich fyzikální i tepelně izolační vlastnosti. Zejména u dřevostaveb může být časem vlivem vlhkosti až výrazně narušena statika objektu a zkrácena jeho životnost,“* upozorňuje **Miroslav Veselý**, CEO společnosti SENZOMATIC, která se specializuje na monitoring vlhkosti a úniků vody v budovách.

Riziková je kuchyň i koupelna. Konstrukci stavby ohlídají technologie

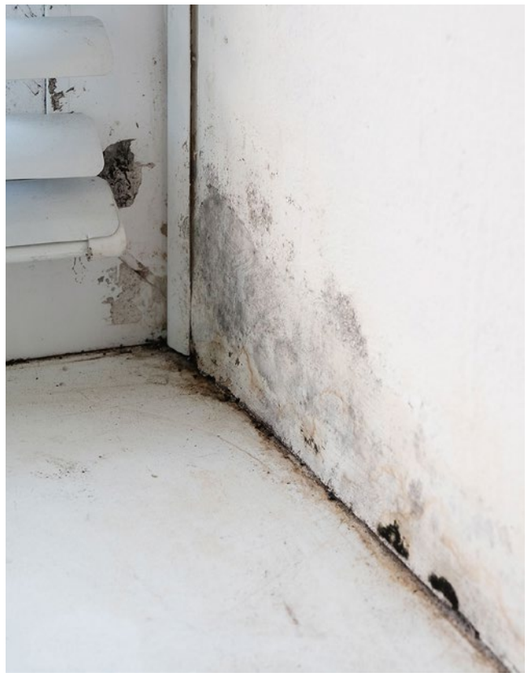
Ke kondenzaci přispívá řada faktorů, od zateplení stavby přes těsnost oken až po každodenní návyky obyvatel domu. Vzdušnou vlhkost produkují běžné denní činnosti: vaření, praní, žehlení, sušení prádla, koupání a sprchování. Mezi riziková místa pro vznik nadměrné kondenzace tak logicky patří kuchyň, koupelna nebo sprchový kout. K nim se pak přidávají další prostory, jak popisuje Jan Včelák: *„Typickými příklady jsou hůře izolovaná místa konstrukce jako rohy místností, ostění oken nebo okenní rámy. Mezi riziková místa patří i špatně větrané prostory, například mezi nábytkem a venkovní zdí.“*

Ke kondenzaci vlhkosti obecně často dochází v místech, která jsou obyvatelům domu skrytá. *„Nejde přitom jen o zdi zastavěné nábytkem, rohy ukryté v tmavém suterénu nebo zákoutí v podkroví, ale především o zmiňovaná místa uvnitř konstrukce. Tam je obyvatelé domu skutečně nemají šanci odhalit. V tomto případě jsou jediným řešením chytré senzory,“* popisuje Miroslav Veselý.

Právě technologie monitoringu vlhkosti jsou šikovným pomocníkem, který majitelům domů, zejména dřevostaveb, významně pomáhá předcházet problémům s nadměrnou kondenzací uvnitř konstrukce stavby. *„Senzory nepřetržitě a velmi přesně měří vlhkost a teplotu vzduchu, hmotnostní vlhkost dřeva i jiných materiálů na kritických místech v konstrukci. Tím spolehlivě prodlužují životnost dřevostaveb a dalších typů budov. Na problémy pak majitele domu včas upozorní,“* dodává.

Klíčovou prevencí je správné větrání a topení

Důležitou součástí prevence potíží s přílišnou vlhkostí je správné větrání. V zimě je třeba větrat často a intenzivně, ale ne příliš dlouho, aby nevychladly stěny. V kuchyni se vyplatí používat digestoř, v koupelně a na WC ventilátor nebo odvlhčovač. Uvnitř bytu nebo domu by se rovněž nemělo volně sušit prádlo. Pomoci zvládat příliš vysokou vlhkost



může také důsledné zaklápění záchodového prkénka, používání poklic při vaření, vylévání vody z rychlovarné konvice a vypouštění dřezu. Při sprchování je lepší použít jen teplou vodu, nikoliv horkou. Zejména ke zdím, které jsou součástí obvodové konstrukce domu, by neměl být natěsno přiražen nábytek, aby mohly „dýchat“.

Klíčovou roli poté hraje vytápění. V aktuální době vysokých cen energií řada domácností řeší, jak za topení ušetřit. Úplné vypínání topení v době, kdy jsou obyvatelé domácnosti například v práci, však není dobrým řešením. Obývaný prostor by měl být během zimy trvale temperován minimálně na 13 až 15 °C, jinak vychladnou stěny a zvyšuje se riziko kondenzace. Nemluvě o tom, že prochladlý prostor je energeticky náročnější opětovně vytopit. Pokud lidé potřebují ušetřit za vytápění, je vždy lepší naučit se topit úsporně než topení zcela vypínat. V opačném případě hrozí riziko, že peníze ušetřené za topení padnou na boj s vlhkostí.

Kam s tukem po smažení?

Kanalizace není černá díra! Olej nepatří do dřezu ani toalety. Restaurace mají ze zákona povinnost separovat použité tuky a využívat sběr tuků. A jak to mají dělat domácnosti?

Čím větší město, tím delší potrubí. Potrubí, to jsou dějové linky, kterými se táhnou příběhy. Jak to tak bývá, ne vždy mají šťastný konec. To platí i v případě Prahy, kde mnoho obyvatel stále špatně likviduje použité oleje a tuky na smažení, zejména v období Vánoc. Pražské vodovody a kanalizace vytvořily mapu tzv. největších tukových zločinů v hlavním městě, na níž jsou zaznamenána místa s největším výskytem ležatých tuků v kanalizaci.

Příběhy města se často skládají z různých dějových linek, a v případě Prahy jsou některé z nich spojeny nejen s intrikami a dobrodružstvím, ale také s tuky a oleji. Pražští obyvatelé, kteří nevhodně likvidují použité oleje a tuky na smažení, tak zanechávají stopu ve vodovodních a kanalizačních systémech města. Podle zjištění Pražských vodovodů a kanalizací byl největší výskyt ležatých tuků v kanalizaci zaznamenán například v ulici Klicperova na Smíchově, v ulici Na Petřinách na Praze 6 nebo v ulicích Jugoslávská a Belgická na Vinohradech. Letos se v tomto seznamu objevují nově i ulice Pod Paťankou v Bubenči, kobyliská ulice Šimůnkova, hostivařská K Horkám a strašnická ulice Srbínská. A i tento rok se v seznamu opět objevuje vinohradská ulice Belgická.

Vylévání použitého oleje do odpadů je bohužel stále častým jevem

Dle zjištění je vylévání použitého oleje do odpadů stále velmi častým jevem v Praze, jak v jednotlivých domácnostech, tak i v místech, kde se nacházejí restaurační zařízení. Restaurace mají ze zákona povinnost separovat použité tuky a využívat sběr tuků. Nicméně ne všechny to dodržují, a pokud vypouštějí tuky do kanalizace, způsobují zásadní škody, za které jim hrozí postih.

Důsledky nesprávné likvidace

Špatná likvidace olejů a tuků způsobuje, že se usazují na stěnách kanalizace, kde tuhnou a na sebe nabalují další nečistoty. Lepí se na ně ubrousky, hygienické potřeby a další nečistoty. **Důsledkem, který můžete pocítit na vlastní kůži, je ucpaný odpad nebo zatopení nemovitosti znečištěnou vodou. Setkat se můžeme i s nepříjemným zápachem** rozkládajícího se tuku, který se může šířit kanalizačními vstupy ulicemi. Důsledky, které pak zaměstnávají odborníky, jsou ucpaná čerpadla nebo narušení biologického stupně čištění odpadních vod. Odpadní vodu čistí bakterie, na které mají tuky negativní vliv. Čistírny pak mohou pěnit nebo v některých místech i zahnívat. To vše snižuje kvalitu vyčištěné vody, a následné čištění může přijít na nemalé peníze. Průměrná cena za řešení ucpaného odpadu se pohybuje v jednotkách tisíc, při složitějších opravách přesáhne i 10 tisíc korun.

Jak správně likvidovat použité tuky a oleje?

Abyste se vyhnuli nečekaným výdajům za vyšetřování a zabránili případům ucpávání odpadu, likvidujte vždy použité tuky a oleje správně. Nikdy je nevylévejte do dřezu nebo toalety! Vychladlý olej nalijte do PET lahve (nikdy ne skleněné!). Až bude láhev plná, vyhoďte ji do kontejneru na tuky. Pokud není žádný v blízkosti, můžete ji zahodit do směsného odpadu. Malé množství v pánvi nebo hrnci vytřete papírovou utěrkou a vyhoďte do směsného odpadu.

PEKSTRA
BALKONY ■ LODŽIE

DOKONALÉ ŘEŠENÍ

PRO BYTOVÉ DOMY

BALKÓNY

SAMONOSNÉ LODŽIE

ROZŠÍŘENÍ LODŽIE

CERTIFIKOVANÉ BALKÓNY všech rozměrů a výplní podle Vašich projektů.
SAMONOSNÉ LODŽIE vyrábíme v největších velikostech v České republice.
ROZŠÍŘENÍ LODŽIE nabízíme až o 1,2 metrů a je vhodný pro každý dům.

PEKSTRA spol. s r.o. | Rybářská 996, 379 01 Třeboň, CZ | Tel.: +420 605 153 700 | **www.pekstra.cz**

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.

ČSOB
jdeme vám naproti

www.csob.cz | Firemní bankovnictví