



**SETKÁNÍ  
V POSLANECKÉ  
SNĚMOVNĚ ČR**

**ÚSPORNÝ DŮM  
JAKO INSPIRACE**

**FOTOVOLTAIKA  
OD S-POWER**

**PRAŽSKÉ  
EXPERIMENTY  
S VÝSTAVBOU  
DOMŮ**

**OCENĚNÁ ISTA  
INFORMUJE**

**ČISTĚ UMYTÉ  
FASÁDY DOMŮ**

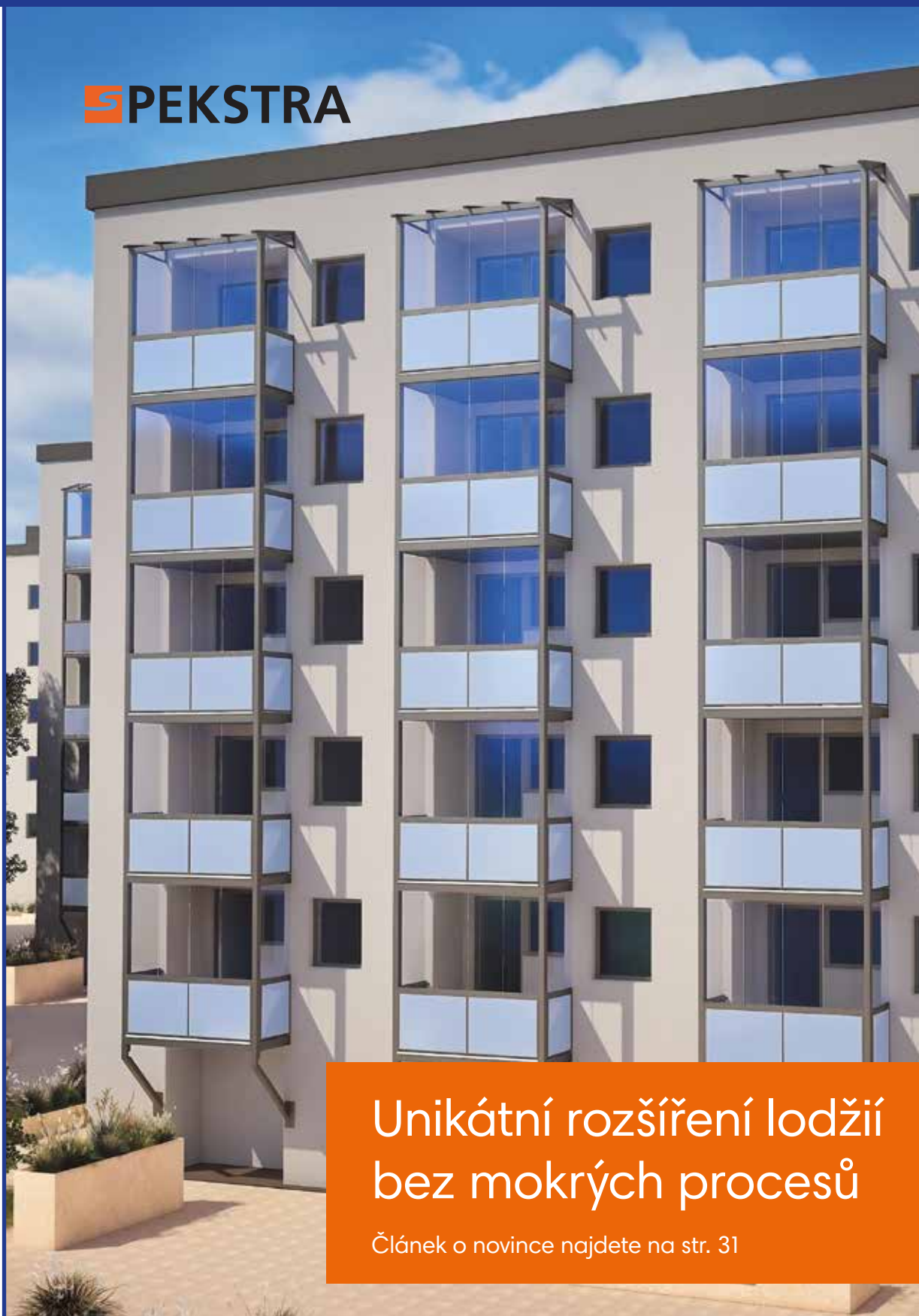
**NOVINKY  
PRO SDÍLENÍ  
ELEKTRINY**

**TEPELNÁ  
ČERPADLA  
STÁLE  
VÝHODNÁ**

**BEZEMISNÍ  
DOMY PODLE EU**

**LEVNÉ  
POVOLENKY:  
DOBŘE NEBO  
ŠPATNĚ?**

**PEKSTRA**



**Unikátní rozšíření lodžii  
bez mokrých procesů**

Článek o novince najdete na str. 31





# ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

Zasklívací systémy

Hliníkové zábradlí

Stavba balkónů

Zimní zahrady

Prosklené stěny

## Hliníkové systémy ALUMISTR



**M**nohokrát jsem na tomto místě psal o nevýhodě dvouměsíčníku, kdy zprávy, které přicházejí a rád bych je tlumočil v aktuálním čase, mi to frekvence vydávání našeho časopisu neumožní. A i když následující řádky nebudou dnes už zdaleka aktuální, člověk, kterému budou patřit, si zaslouží, abych je poslal do světa. Souvisí totiž se vznikem tohoto časopisu. Před jednadvaceti roky jsem přišel na Svaz českých a moravských bytových družstev s nabídkou vydávat časopis, který bude patřit bytovým družstvům. Dostalo se mi od tehdejšího vedení doporučení, abych se poradil s ředitelem SBD Krušnohor, Františkem Rybou. V ten den z Mostu přijel na jednání do Prahy, takže schůzka byla okamžitá. SBD Krušnohor už tenkrát patřilo k největším v Česku, a navíc pro své družstevníky vydávalo měsíčně časopis. Přednesl jsem mu svůj záměr se svazovým časopisem a František mi bez většího váhání povídá: „Jdi do toho, dobrý nápad!“ Tak jsem „do toho šel“. Za těch jednadvacet let jsme se setkávali poměrně často. Jezdil jsem si pro rady i nápady na téma do časopisu. S přibývajícými lety jsme si nikdy nepomenuli sdělit, kdo má jaký vysoký tlak, a jak vysokou cukrovku. František byl (bohužel) k neporažení. A právě tyto neduhy spojené s nepřátelským prostředím z okolí družstva, kdy (cituji s článku v Krušnohoru): *na něj působily kauzy, zveřejňované články a tlaky vedené ze všech možných a nemožných stran... byť byly situace velmi náročné a složité, zvládal těmto tlakům bravurně čelit. A ačkoli se snažíte řešit obchodně věci ve prospěch družstva a družstevníků, stále se o sobě na různých místech dočítáte, co všechno děláte špatně, a to i třeba od osob, které fakticky v Mostě nebydlí, ale mají potřebu se k situaci tendenčně vyjadřovat.*

Není třeba dál psát o tom, že to bylo pro něj těžké a ani na zdraví mu to nepřidalo. Odešel v únoru ve věku šedesát tři let. Zbytečně brzo.

Mám v hlavě jednu větu, kterou při smuteční řeči na pohřbu mého táty (bylo mi šestnáct let), pronesl jeho spolužák. Řekl: „Václave, sbohem a s námi, co věříme o kousek dál, na shledanou“.

Takže, Františku, za mě na shledanou!

Vítek



## bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XX

### 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

**Distribuce:** Mail Step a.s.

*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 předchozích skupinách.

*Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vystavenou fakturou.*

### Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA: .....

JMÉNO A PŘÍJMENÍ: .....

ULICE: .....

MĚSTO, PSČ: .....

TEL./FAX: .....

IČO: ..... DIČ: .....

E-MAIL: .....

175 Kč       270 Kč       375 Kč

Ceny uváděny bez DPH

DATUM A PODPIS: .....

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:  
vit.spanhel@seznam.cz

**Číslo 2 vyšlo v dubnu,**  
**následující číslo vyjde v červnu 2024**

# Slovo předsedy



Dámy a pánové, vážené kolegyně a kolegové, v den uzávěrky tohoto čísla časopisu, tj. 26. 3. 2024, se konal v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky seminář na téma *Příležitosti a výzvy družstevního bydlení v České republice*. Na semináři, pořádaném pod záštitou výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj, byla představena přítomným poslancům, zástupcům ministerstev a novinářům analýza současné situace družstevního bydlení v České republice, která byla vypracována ve spolupráci SČMBD a Centra ekonomických a tržních analýz (CETA).

Seminář zahájil předseda podvýboru pro bytovou politiku a výstavbu, výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj PS PČR, poslanec Jiří Havránek. Touto cestou bych mu chtěl ještě jednou poděkovat za poskytnutou záštitu i spolupráci při přípravě semináře. Vedle prezentace samotné analýzy byly v následných vystoupeních předneseny návrhy legislativních změn, které upravují družstevní problematiku a mají dopad na fungování a hospodaření bytových družstev v ČR a byly uvedeny příklady úspěšné družstevní výstavby.

Když už jsem u toho děkování, pak velký dík samozřejmě patří i všem předsedům družstev, kteří se zúčastnili dotazníkového šetření a poskytli i konkrétní data. Studie poskytuje komplexní pohled na historii, současný stav a budoucí perspektivy družstevního bydlení, založené na analýze dat z dotazníkového šetření mezi 61 bytovými družstvy vlastnicích více než 267 tis. bytů a 10 tis. domů a stres testu, který modeluje hospodaření bytových družstev. Bez úzké součinnosti a spolupráce s některými předsedy by studie v tomto rozsahu neměla šanci vzniknout.

Pro shrnutí a stručné zrekapitulování semináře si dovoluji použít výstupy ze SWOT analýzy družstevního bydlení. Silnou stránkou družstevního bydlení v ČR je jeho vnímání jako stabilní a důvěryhodné formy bydlení, která kombinuje výhody vlastnického a nájemního bydlení. Nabízí cenově dostupnější alternativu s rovným zapojením členů

do rozhodovacích procesů, což přispívá k efektivní správě. Naopak slabou stránkou je nevyhovující legislativa, která komplikuje zejména hospodaření a obtíže s vymáháním pohledávek od neplatičů. Nedostatečná podpora ze strany státu a veřejného sektoru dále ztěžuje rozvoj a udržitelnost družstevního bydlení. Pokud se chceme bavit o příležitostech družstevního bydlení, pak je to existence významného potenciálu pro zlepšení situace prostřednictvím legislativních změn, které by mohly usnadnit vymáhání pohledávek a podpořit nové projekty družstevního bydlení. Koordinovaná spolupráce s veřejným sektorem a využití veřejných zdrojů nabízí příležitosti pro rozvoj a zvýšení dostupnosti bydlení. Jako hrozba byla jednoznačně vyhodnocena finanční rizika spojená s neplatiči a omezená vymahatelnost pohledávek ohrožují ekonomickou stabilitu družstev. Nevyhovující legislativa a tržní tlaky tak přispívají k postupnému útlumu tohoto segmentu. Stres test hospodaření bytového družstva provedený na konkrétních datech nám potvrdil značnou finanční zranitelnost družstev vůči nespolehlivým členům a dalším nepředvídatelným událostem. Analýza simulovala dopady dlouhodobého neplacení záloh jednou bytovou jednotkou, které následovalo soudní řízení, vystěhování a vyplacení vypořádacího podílu. Výsledky ukázaly, že již jediný neplatič může v průběhu několika let způsobit družstvu značné finanční ztráty. V extrémních případech mohou celkové náklady dramaticky narůstat a výrazně přetížít rozpočet družstva.

Pokud jsem se v minulém čísle loučil optimistickým očekáváním událostí v roce 2024, pak i v tomto čísle se loučím pozitivním konstatováním, že seminář na téma *Příležitosti a výzvy družstevního bydlení v ČR* splnil naše očekávání. S analýzou a jejími závěry budeme dále pracovat a využijeme ji pro pozitivní medializaci bytového družstevnictví.

Jan Vysloužil

# Říkáme to stále a nahlas

Nedostatečná legislativa ohrožuje družstevní bydlení, shodli se účastníci odborného semináře ve sněmovně. Se současným stavem není spokojeno 95 % družstevníků



Legislativa družstevního bydlení je nedostačující a je třeba ji změnit, shodli se účastníci odborného semináře v Poslanecké sněmovně s názvem *„Příležitosti a výzvy družstevního bydlení v České republice“*. Akce se konala 26. března tohoto roku pod záštitou Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj. Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) odprezentoval analýzu vypracovanou ve spolupráci s Centrem ekonomických a tržních analýz (CETA), která přinesla důležitý přehled o současných trendech a budoucnosti družstevní bytové politiky v zemi.

„Družstevní bydlení je opomíjenou součástí trhu s bydlením. Současná situace nicméně staví před družstva řadu překážek, na které jsme chtěli seminářem upozornit. Těší mě, že se na půdě sněmovny odehrála tato odborná debata a věřím, že začneme hledat cesty, jak současné problémy řešit,“ uvedl Jiří Havránek, předseda Podvýboru pro bytovou politiku a výstavbu.

SČMBD společně s CETA vypracoval *analýzu současné situace družstevního bydlení v České republice* a závěry šetření byly prezentovány na semináři. „Studie reaguje na překážky a nedostatky v současné legislativě, které stěžují spolehlivé fungování a vyrovnané hospodaření bytových družstev. Závěry studie, vycházející ze syntézy relevantních informací a zkušeností členů SČMBD, představují praktická doporučení pro centrální a municipální autority, jejichž implementace může znovu oživit slábnoucí poptávku po družstevním bydlení. Bytová družstva totiž mají potenciál sehrát velmi důležitou roli při formování budoucnosti trhu s bydlením v ČR,“ řekl v úvodu semináře předseda SČMBD Jan Vysloužil.

Michael Fanta z Centra ekonomických a tržních analýz odprezentoval hlavní zjištění studie: „Zásadním problémem družstevního bydlení se jeví nevyhovující legislativa, toto tvrzení uvedlo 95 % respondentů dotazníkového šetření. Jako konkrétní příklady pak uvedli například postavení bytových družstev jakožto věřitele v insolvenčních či exekučních řízeních, otázku stanovení vypořádacího podílu nebo zániku členství v případě procesu oddlužení člena bytového družstva.“

Problémem současné situace je postavení bytového družstva jakožto věřitele při vymáhání pohledávek za členy

(86,9 % respondentů souhlasí). Bytová družstva jsou za současné situace ekonomicky svazována dluhy svých členů. Na druhou stranu pak družstva trápí i situace z opačné pozice. Problémem pro bytová družstva je totiž také postavení družstva jakožto dlužníka při vyplacení vypořádacího podílu v souvislosti s ukončením členství bez právního nástupce. S tímto výrokem vyjádřilo souhlas více než 91 % dotázaných.

„Neplatiči členským organizacím dlouhodobě dluží miliony korun. Podíl nedobytných pohledávek, tedy těch, u kterých už se ani nepředpokládá jejich splacení, nadále stoupá. Je to více než 50 procent. To postupně způsobují především legislativní změny, které umožňují oddlužení problematických vlastníků a dlužníků,“ poukázala na problémy Kateřina Horáková z legislativně-právního oddělení SČMBD a odprezentovala praktická řešení vycházející z analýzy, která by pomohla současné situaci družstevního bydlení.

## Navrhovaná řešení vycházející z analýzy SČMBD:

- **Úprava postavení bytového družstva jakožto věřitele v rámci procesu vymáhání pohledávek vzniklých na straně současných či bývalých členů.** Pokud má dlužník závazek nejen vůči družstvu, ale i jinému věřiteli, je žádoucí přizpůsobit pořadí věřitelů při vypořádání dluhu. Jinými slovy – zajistit přednostní postavení bytových družstev, neboť svým členům zajišťují jednu ze základních lidských potřeb – bydlení. Finanční ztráty plynoucí z často mizivé návratnosti dlužné částky pak výrazně komplikují stabilitu hospodaření družstva, což ovlivňuje kvalitu poskytovaných služeb všech ostatních členů.
- **Úprava mechanismu jež stanovuje výši vypořádacího podílu v souvislosti s ukončením členství bez právního nástupce.** Je žádoucí legislativně upravit metodiku pro stanovení hodnoty vypořádacího podílu při zohlednění všech závazků a pohledávek za členem družstva včetně nákladů souvisejících s ukončením jeho členství a uvolněním bytu. V mnoha situacích je nyní družstvo nuceno vyplatit odchodícím členům vypořádací podíl, který mnohonásobně převyšuje účetní hodnotu původního vkladu, což znovu významně komplikuje hospodaření družstva. Ocenění současné hodnoty družstevního podílu má smysl vázat např. na vývoj inflace, nikoliv však na tržní hodnotu dané nemovitosti.



- **Legislativní úprava vystěhování a vyklizení bytové jednotky.** Pokud platné rozhodnutí ukončuje členství v družstvu (případně pokud přezkoumávající soud potvrdí správnost zrušení členství), je nutné, aby následovně vystěhování a vyklizení bytu automaticky souviselo s tímto prvním rozhodnutím, a to v omezené době (např. do třech měsíců). V řadě situací je totiž aktuálně nutné řešit vyklizení bytu znovu soudně, což je administrativně, finančně a časově velmi náročné.
- **Přímá či nepřímá podpora veřejného sektoru směrem k bytovým družstvům.** K bytovým družstvům není vhodné přistupovat stejně jako k běžným obchodním společnostem, neboť nejsou zakládána za účelem podnikání a tvorby zisku. Nemusí se nutně jednat o přímou finanční podporu prostřednictvím grantů, dotací či zřízení speciálního fondu. Vhodnou podporou pro rozvoj bytových družstev jsou např. zvýhodněné půjčky na družstevní výstavbu či vznik vhodných úvěrových produktů pro zájemce o členství v družstvu. Nabízí se také zjednodušení administrativního procesu povolování a schvalování stavebních projektů, nabídky městských pozemků za snížené ceny pro projekty družstev či snížení daně z nemovitosti pro družstevní byty.

Klíčovým informačním vstupem pro analýzu je dotazníkové šetření, kterého se aktivně zúčastnilo celkem 61 členů SČMBD vlastních více než 267 tisíc bytů a 10 tisíc domů.  
[www.scmbd.cz](http://www.scmbd.cz)

**Svaz českých a moravských bytových družstev** je zájmovým sdružením bytových družstev či společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice. Poskytuje svým členům odbornou metodickou pomoc a zastupuje je v jednáních s vládou, Parlamentem ČR a dalšími státními i nestátními orgány a organizacemi. V současné době členové svazu vlastní či spravují cca 632 000 bytových a nebytových jednotek, což je 18 % všech bytů v ČR. Mimo správy vlastních bytů a domů členská družstva vykonávají správu pro cca 15 800 tisíc společenství vlastníků jednotek. Svaz je tak prostřednictvím svých členů největším organizovaným správcem bytových domů v ČR.

## Jak to (ne)vypadá s digitalizací stavebního řízení



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

Digitalizace stavebního řízení (DSŘ) je jedním z klíčových prvků nového stavebního zákona. Právě díky ní má dojít k naplnění hlavní teze: jedno podání – jeden úřad – jedno razítko. Bohužel, právě tento klíčový prvek se stal největším problémem posledních dní.

Dnes je to téměř na den přesně rok od chvíle, kdy Poslanecká sněmovna v podstatě jednomyslně schválila nový stavební zákon. Již tehdy jsem zde psal, že nejtěžší práce čeká na úředníky ministerstva pro místní rozvoj, aby došlo k naplnění jednotlivých důležitých kroků do náběhu plné účinnosti zákona (k 1. 7. 2024). Ať už se jedná o prováděcí vyhlášky, či o digitalizaci a proškolení stavebních úřadů.

Zatímco na vyhláškách běží práce dle schváleného harmonogramu a první z nich jsou již zaslány k notifikaci do Bruselu, u DSŘ a následného proškolení úřadů je situace daleko složitější.

Ministerstvo pro místní rozvoj totiž nejprve s ohledem na náklady zrušilo původní soutěžní dialog vypsaný ještě za minulých vlády. Následně se však ministerstvu nepodařilo zadat nové výběrové řízení na Portál stavebníka a podpůrný portál pro úředníky a bohužel ani na vytvoření Národního geoportálu územního plánování. Vše na základě podnětů

od potenciálních dodavatelů služby bylo „shozeno“ Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže. A tak se největším nepřítelem DSŘ stal čas.

Ministerstvo se proto rozhodlo jít nestandardní a nejistou cestou jednacího řízení bez uveřejnění a práci na zmíněných portálech zadalo firmám, které z předešlých šetření vycházely jako potenciálně nejlepší dodavatelé služby. I zde je úzké hrdlo v postupu ÚHOS. Nicméně, a nyní vycházím ze slov pana ministra Bartoše, vše by se mělo stihnout.

Harmonogram pro následující měsíce je tedy takový, že již nyní probíhají školení zaměstnanců stavebních úřadů ve věci nového stavebního zákona. Následně by na konci dubna měla být DSŘ představena široké veřejnosti a v průběhu května by měla začít školení úředníků na práci s novými systémy.

Situace tak není snadná, ale zároveň není neřešitelná. Pokud nedojde k dalším průtahům a vše bude probíhat dle výše popsaného harmonogramu, tak věřím, že k 1. 7. budou úředníci na stavebních úřadech připraveni přijímat digitální podání a dojde jak k usnadnění jejich práce, tak i k urychlení povolenacích procesů v České republice. Držme si palce.

— INZERCE —

**ARTEDIT**  
grafické studio

[www.artedit.cz](http://www.artedit.cz)

tel.: 774 217 733  
produkce@artedit.cz

Periodika



Knihy



## Nabízíme

- grafické návrhy • sazbu včetně předtiskové přípravy
- skeny, retuše včetně profesionální úpravy obrázků • tisk



# Skrytá vada při koupi družstevního podílu



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

Skryté vady? Strašák všech novopečených majitelů nemovitostí, nájemníků a samozřejmě i vlastníků družstevních podílů. Zvláště pro ně jsou problémy jako křivá a netěsnící okna, praskající podlaha nebo tekoucí radiátory doslova noční můrou.

Před měsícem se na mě obrátil muž, který řešil hned několik vážných potíží se svým družstevním bytem, do něhož se krátce předtím nastěhoval. Při převzetí nemovitosti nic neukazovalo na to, že by bylo něco v nepořádku. Jakmile ale zapnul kotel, zjistil, že polovina radiátorů protéká. Po pár týdnech také začaly vyskakovat spáry mezi dlažbou v koupelně. Ukázalo se, že podlaha byla vytvořena velmi amatérsky a že je pod ní položena pouze jakási měkká deska.



Žádná z těchto vad nebyla novému obyvateli při koupi družstevního podílu zřejmá. Neodpovídala ani stáří nemovitosti, ani běžnému opotřebení. Co ale dělat?

Jedině nahlásit skryté vady přímo u bytového družstva, které by mělo zajistit opravu. Postup se liší od situace, kdy máte byt v osobním vlastnictví. Koupili jste totiž podíl v bytovém družstvu, se kterým je spojeno právo nájmu bytu. Vlastníkem bytu je družstvo a vy jste v podstatě v pozici nájemníka.

U družstva tedy žádejte odstranění vad. Případně můžete provést opravu na vlastní náklady a tyto pak uplatit vůči družstvu.

Jak s družstvem komunikovat? Nejlépe písemně, formou doporučené zásilky s dodejkou. Skryté vady byste měli oznámit ihned poté, co jste je odhalili. V rámci oznámení je vhodné doložit, že vada existovala ještě před prodejem družstevního podílu. Není přítom rozhodující, jestli o vadě družstvo nebo bývalý podílník věděli.

Abyste podobným nepříjemnostem při koupi družstevního podílu předešli, je třeba mít dobře postavenou smlouvu, s čímž vám pomůže advokát. Zákon bohužel neupravuje náležitosti smlouvy o koupi družstevního podílu. Přesto byste se měli zaměřit na pečlivý popis právního a faktického stavu bytu.

Není také od věci seznámit se se stanovami bytového družstva. Dále byste si měli archivovat inzerát o prodeji, abyste v případě potřeby mohli dohledat, v jaké kvalitě byl byt prezentován, a veškerou komunikaci s realitním makléřem a družstvem. Podotýkám, že družstvo stále zůstává vlastníkem bytu. V katastru nemovitostí se nic nemění. Vy jste se na základě koupě stali vlastníkem družstevního podílu, tedy členem bytového družstva s právem užívat byt na bázi nájemní smlouvy.

Kromě toho doporučuji nechat si udělat kontrolu technického stavu nemovitosti, k níž je ideální přizvat certifikovaného odborníka. Ten by měl odhalit zjevné i skryté vady ještě před podpisem smlouvy.

Vada, která se laikům jeví skrytá, totiž může být odhalena při důkladné prohlídce. Přizvaný odborník se zaměří mimo jiné na elektroinstalaci, rozvody vody či použité stavební materiály. Jistě, existují skryté vady, které se ani při úvodní inspekci nemusejí projevit. Nicméně díky kontrole předejdete mnohým překvapením, která by vám později mohla kazit radost z nového bydlení.

# TRPĚLIVOST A ZNALOST MOŽNOSTÍ SE VYPLÁCÍ



*předseda SVJ pan Mařík u ekvitermní regulace otopné soustavy.*

Do redakce přišlo pozvání. Zval nás předseda SVJ Kubištova 1 v Praze 4 pan Tomáš Mařík. Rád by se prý podělil o zkušenost s úsporami na vytápění. Každý dobrý příklad je inspirací pro ostatní majitele bytů, kteří, ať už jako družstevníci, nebo vlastníci, řeší ekonomiku domů. O tom, že pan Mařík bude mít informace „z první ruky“ nebylo pochyb. Předsedou ve funkci je už dvacet pět let. Takže o všech etapách modernizace domu, které vedly k dnešním úsporám, ví opravdu vše. Pozvání jsme přijali a tady jsou informace, které stojí za pozornost a případně i za následování.

## ☑ **Pane Maříku, představte nám nejprve „vás“ dům.**

Dům je zkolaudovaný v roce 1991 a není to typický „panelák“. Byl stavěn dle německé technologie s monolitickou konstrukcí a v Praze se nachází pouze 6 stejných domů. Je v něm 41 bytových jednotek na deseti podlažích. Na každém vždy dva byty 2+1 a dva byty 3+1. Poslední byt se nachází v přízemí. Fasáda domu je členitá, vystupující balkóny... ostatně na fotografii (č. 1), která zachycuje dům před začátkem prvních etap zateplení, je toho důkazem. A pokud se

budeme bavit o úsporách, které postupně přinášely jednotlivé etapy modernizace, musím říct následující: *V roce 1996, před začátkem modernizace, měl dům s původními dřevěnými okny, bez termostatických ventilů a hlavice radiátorů roční spotřebu tepla 1539 GJ.*

## ☑ **Jak probíhaly jednotlivé etapy modernizace?**

Následující rok, tedy v roce 1997 přišla na řadu montáž poměrových měřidel na radiátory a termostatické ventily



s hlavicemi. Zavedením těchto přístrojů nám snížilo spotřebu tepla na 1061 GJ za rok. Protože dům měl osazená ještě původní dřevěná okna, přišla na řadu v roce 2007 jejich výměna za nová plastová pěti komorová okna. Výměna oken měla vliv na další snížení spotřeby tepla na 810 GJ! Že zateplování domu má své výhody nám snižující se spotřeba tepla jednoznačně dávala odvahu pokračovat v modernizaci. V roce 2010 přišla na řadu výměna vchodových dveří za nové hliníkové portály. Vyplatilo se to a spotřeba tepla v domě klesla na 710 GJ.

**📌 Když jsme přicházeli k vašemu domu, je vidět zcela nová fasáda. To musela být velká akce!**

Zateplení fasády probíhalo na dvě etapy. První byla v roce 2015. Zateplovaly se balkóny a část pod okny. Že se nedělalo vše najednou, včetně zbývajících částí pláště domu, za to může právě již zmiňovaná atypičnost řešení našeho domu. Tato první částečná zateplení domu (balkony a panely pod okny) přinesla další úspory. Spotřeba tepla domu se snížila na 580 GJ.

Vlastníci v našem bytovém domě velmi dobře viděli, že každá úprava pláště domu má nemalý vliv na klesající spotřebu tepla. Navrhnul jsem tedy, abychom dokončili zbývajících část zateplení fasády. Vlastníci domu odsouhlasili můj návrh a v roce 2021 začala příprava včetně výběrového řízení na stavební firmu. Naše SVJ provedlo standardní výběrové řízení z 27 poptaných firem. Zvítězila firma ZAREST s.r.o. Splnila i náš požadavek na provětrávanou fasádu. Celou naši investici provedla na „klíč“ včetně projektové dokumentace a vyřízení všech povolení na úřadech. Výhodou bylo, že v naší ulici již před lety prováděla stejné zateplení na vedlejším domě, který je stejné konstrukce jako je ten náš.

Nebyla to jednoduchá práce, protože bylo nutné kotvení závěsných panelů na monolitické konstrukci domu, na které následně byla provedena konstrukce provětrávané fasády. Přinášelo to nejen technický problém, ale díky zkušenostem této firmy již realizované zakázky na podobném domě, věděla přesně jak postupovat. Jen samotné nerezové speciální kotvy stály milion ... (fotografie 2). Vlastní realizace trvala rok a půl, včetně vyřízení stavebního povolení. V roce 2022 bylo provedeno také zateplení střechy, a to foukanou izolací do meziprostoru střechy. Toto kompletní zateplení domu přineslo velké snížení nákladů na vytápění. **Odběr tepla se po provedených úpravách snížil na 469 GJ!**

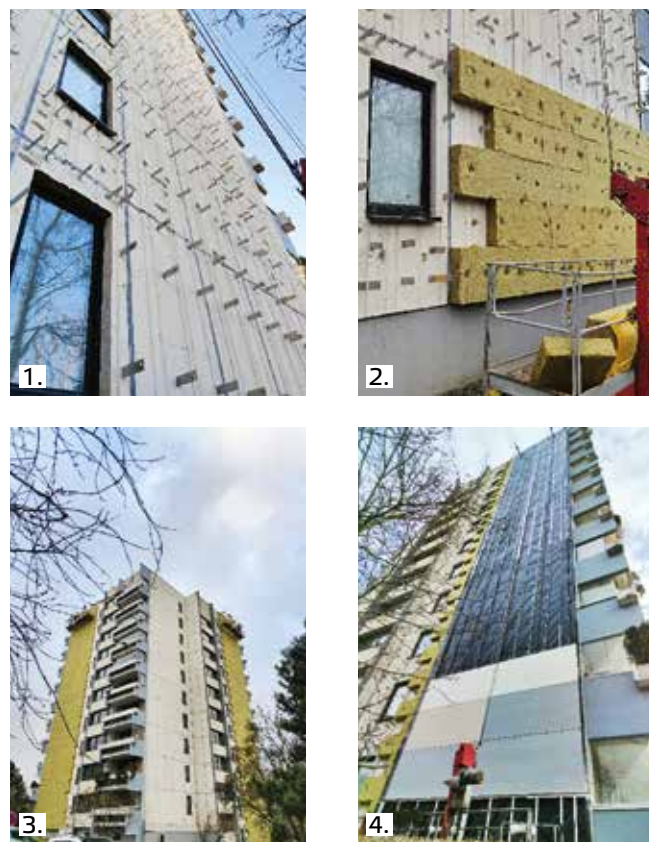
Navíc jsem jako předseda SVJ požádal v programu NZÚ o dotaci, která byla ve výsledku schválena a náklady na investici zateplení domu se tím snížily cca o 17 %. SVJ si vzalo také úvěr na část ceny zateplení, ale bylo to v době kdy úroky byly ještě nízko a na celou dobu 8 let splácení úvěru máme úrok 1,77 %.

**📌 Všechna tato opatření si ve své podstatě vyžádala ještě následné kroky, aby úspory byly ještě vyšší. Je to tak?**

Naprostá pravda. To, co následovalo po zateplení domu bylo nakonec pro úspory tepla to podstatné.

Nejdříve bylo dle zpracovaného projektu vítězné firmy provedeno **hydraulické vyvážení otopné soustavy**. Bylo nutné v suterénu domu na každou „stoupačku“ vedoucí do jednotlivých bytů instalovat nové regulační ventily, uzávěry a regulační vstupy. Dle projektové dokumentace a výpočtu

## Jednotlivé etapy zateplení pláště domu



Vyvažovací ventily - umožňují přesné hydraulické vyvážení + měřící vsuvky pro měření průtoku / horní část foto / a plynule nastavitelný kompaktní regulátor tlakové diference



Čerpadlo s frekvenčním měničem - regulací otáček / typ MAGMA 3 /

(Ve stručnosti regulace obsahuje čerpadlo a směšovací ventil – důležitá část. Ventil míchá topné médium s již ochlazeným, které se vrací do výměňkové stanice. Nastavená ekvitermní křivka regulace je nižší než podobná v hlavním výměníku Pražské teplárenské. A tím získáváme úspory nákladů, nepotřebujeme tolik tepla jako vedlejší nezateplený dům. Bez ekvitermní regulace při zateplení fasády by došlo pouze na částečnou úsporu nákladů. Musím ale také dodat, že na NEzateplený dům či jen na zateplený částečně, je ekvitermní regulace nevhodná a jsou to „vyhozené peníze“. Podrobně o ekvitermní regulaci se dají najít informace na internetu.)

jednotlivých průtoků na stoupačkách firma provedla samotné hydraulické vyvážení otopné soustavy. Následně byly také podle projektu znovu přenastaveny všechny regulační ventily pod termostatickými hlavicemi na radiátorech v bytech.

Poslední investicí bylo pořízení **ekvitermní regulace otopné soustavy**. A zde začíná cesta k samotné úspoře ve vytápění domu. Dle mých zkušeností zateplení fasády přináší určitou úsporu nákladů na vytápění, ale až samotná ekvitermní regulace tomu „dává“ punc dokonalosti.



Wi-fi připojení elektronické ekvitermní regulace s možností dálkového monitoringu a sběru dat na PC + jistič napájení



Ekvitermní regulace a hydraulické vyvážení otopné soustavy snížilo spotřebu tepla na 336 GJ. Když připomenu, že jsme na začátku všech modernizací našeho domu měli spotřebu 1539 GJ, je to úspora až neuvěřitelná.

Mám také údaje k porovnání nákladů na vytápění stejného domu v naší ulici, který není vůbec zateplený. Rozdíl v nákladech za rok 2023 je naše úspora cca 400 000 Kč na samotné vytápění!

Ekvitermní regulaci a hydraulické vyvážení otopné soustavy provedla „na klíč“ firma All Tech s.r.o. Ta také za naše SVJ požádala a vyřídila dotaci „Čistá Praha“, kterou vypisuje Magistrát hlavního města Prahy. I tuto dotaci jsme získali. Za obě regulace jsme zaplatili 520 tisíc korun. Při mém výpočtu návratnosti do obou regulací s dosaženými úsporami za 1,5 roku provozu se nám investice vrátí za 2,5 roku! Samotné zateplení domu Etapa II. se vrátí cca za 12 let, tedy v roce 2034. Ale to počítám při dnešních cenách tepla z Mělníka, kde se topí uhlím... Položme si ale otázku, co udělá s cenou plánovaná investice po přechodu z uhlí na plyn!

Důležité je také připomenout, že jako předseda SVJ aktivně vstupuji každý rok do jednání s Pražskou teplárenskou (odebírám teplo z elektrárny Mělník) při nastavení množství GJ ve smluvní složce dvousložkové ceny za teplo. Na rok 2024 jsem dojednal 400 GJ, což obsahuje rezervu k dosažené spotřebě v roce 2023. Další snížení smluvní složky je v budoucnu možné. Ještě v r. 2022 jsme měli smluveno 610 GJ.

**📌 Podle všeho, dá se říci, že máte „hotovo“.**

Úspory, o kterých jsme se bavili až dosud, jdou za odběrem tepla na vytápění bytů. Před námi je ještě úspora za teplou vodu. V těchto dnech nám zpracovává firma AC Heating výpočet, jakou úsporu bychom za teplou vodu dosáhli s instalací tepelných čerpadel. Bude-li vše dávat smysl a úspora na teplé vodě oproti dodávkám z Pražské teplárenské bude zajímavá, navrhneme našemu společenství vlastníků, abychom uvažovali i o této investici. Budete-li mít zájem, ozvu se, jak to dopadlo.

**Zájem určitě budeme mít. Děkuji za naši redakci předsedovi SVJ Kubištova 1 v Praze 4, panu Tomáši Maříkovi za zajímavé informace.**



# Letošní rok přeje rekonstrukcím bytových domů

Od počátku tohoto roku, díky krokům České národní banky (ČNB), dochází k postupnému snižování úrokových sazeb u úvěrů pro bytová družstva (BD) a společenství vlastníků (SVJ). Spolu s masivní státní dotační politikou, prezentovanou zejména programem Nová zelená úsporám (NZÚ), je tak vytvářeno příznivé prostředí pro opětovné nastartování masivnějšího procesu revitalizací bytových domů. Jak je na zvýšenou investiční aktivitu připraven bankovní sektor jsme se zeptali p. Ladislava Kouckého, manažera pro BD a SVJ z Československé obchodní banky (ČSOB).



## Č Jaký vývoj úrokových sazeb u úvěrů letos banka očekává?

Na rozdíl od loňského roku, kdy se úrokové sazby u úvěrů pro BD a SVJ vyšplhaly až na úroveň přesahující 6 %, by letošní vývoj měl být určitě příznivější. V návaznosti na to, že ČNB po řadě měsíců začala s postupným snižováním klíčových úrokových sazeb, se tento trend okamžitě promítl i do sazeb, za které banky poskytují dlouhodobé úvěry pro BD a SVJ. Zatímco ještě na počátku letošního roku se úrokové sazby pohybovaly na úrovni kolem 5 %, pak v průběhu března se nám již podařilo nabídnout sazby

i pod hranici 4 %. Je sice pravdou, že v dalších měsících tohoto roku je i nadále očekáváno pozvolné snižování sazeb, ale nelze předpokládat, že by se dostaly na „předcovidovou“ úroveň. Tehdy bylo běžné, že úvěr bylo možné získat i za úrokovou sazbu kolem 2 %. Většina makroekonomů, včetně těch v ČSOB, tak na zbývající období letošního roku predikuje další pokles jejich úrovně s tím, že je ale velmi málo pravděpodobné, že by se sazby z úvěrů pro BD a SVJ mohly přiblížit až ke 3 % – a to nejen v tomto roce, ale i v letech následujících. Období nízkých úrokových sazeb, i dle vyjádření guvernéra ČNB, se již nebude nikdy opakovat.

## Č Na jakou dobu si klienti dnes nejčastěji úrokovou sazbu nechávají zafixovat?

Vzhledem k tomu, že stále velká část klientů doufala, že v budoucnu by ještě k určitému mírnému poklesu sazeb mohlo dojít, byly v posledních dvou letech u ČSOB nejčastěji poptávané fixace na 5 let popř. 3 roky. V současné době, kdy se sazby dostávají pod 4 % a zároveň není téměř žádný rozdíl mezi sazbou s fixací na pět, deset či více let očekáváme, že klienti takovou sazbu budou považovat za akceptovatelnou i v případě delších fixací. Dle našich zkušeností je úroková sazba 4 % takovou psychologickou hranicí – v okamžiku, kdy se sazby na trhu začnou pohybovat pod touto hranicí, začíná výrazně narůstat zájem klientů o fixace na 10 či 15 let. BD a SVJ tuto situaci vnímají tak, že taková sazba je pro ně přijatelná i na delší období, neboť lze očekávat, že do budoucna by dlouhodobé fixace naopak mohly začít narůstat.

## Č Jak velký vliv na zájem o úvěrování oprav bytových domů mají dotace z programu NZÚ?

Minulá léta jednoznačně prokázala, že dotace, která v průměru pokryje 30 až 40 % nákladů rekonstrukce, je velkým lákadlem pro BD a SVJ. Ten, kdo připravuje nějakou investici do společných částí domu, se téměř vždy zajímá o to, zda na plánovanou opravu je možné nějaké dotační peníze získat. Například v ČSOB bylo v roce 2022 poskytnuto 39 % nově schválených úvěrů v kombinaci s dotací NZÚ. V loňském

roce procento takových úvěrů vzrostlo už na 48 %. V letošním roce tedy v segmentu BD a SVJ očekáváme minimálně obdobná čísla. Navíc z našich analýz vyplynulo, že více než 80 % získaných dotačních prostředků bylo zatím určeno na podporu investičních akcí, směřujících zejména do zateplování domů. Jen menší část dotací byla tedy zatím použita na investice např. do fotovoltaických elektráren na střeších domů či záměnu zdroje vytápění na tepelné čerpadlo. Právě v oblasti fotovoltaiky, tepelných čerpadel, solárního ohřevu vody, ale i programem NZÚ ostatních podporovaných opatření, vidíme ohromný potenciál, kam by BD a SVJ mohla své investiční aktivity v letošním roce nasměrovat.

## Č Jak se banka přizpůsobila podmínkám programu NZÚ, platným od září loňského roku?

Nejzásadnější změnou v podmínkách programu NZÚ se jednoznačně stala změna termínu výplaty dotace. Zatímco dříve byla dotace vyplacena na účet žadatele až po dokončení investice (a v návaznosti na to většina klientů použila tyto peníze na provedení mimořádné splátky úvěru), tak od září 2023 je možné celou dotaci zálohově vyplatit okamžitě po jejím schválení na účet žadatele. Musím přiznat, že změna termínu výplaty dotace na účet žadatele přinutila banku výrazně přehodnotit do té doby interně uplatňované pracovní postupy. Po více jak půlroce fungování programu NZÚ v nových podmínkách ale můžeme konstatovat, že jsme situaci nejen zvládli, ale zejména jsme byli schopni poradit našim potenciaálním klientům, jak dotační i úvěrové prostředky co nejefektivněji zkombinovat. Klienti se de facto rozdělili na dvě skupiny. Ta první podala žádost o dotaci s dostatečným časovým předstihem před zahájením samotné investice. V optimálním případě jim tedy byla dotace vyplacena na účet ještě před zahájením prací, a tudíž od banky byl požadován úvěr pouze na dofinancování zbylých rozpočtových nákladů, nepokrytých vyplacenou dotací. Tato varianta je pro BD a SVJ velmi atraktivní, protože potřebují svými členy schválit přijetí úvěru v řádově nižším objemu, než kolik činí celkové náklady investice. Navíc je u ČSOB možno získat takový úvěr se splatností až 25 let. Riziko této varianty je jediné – když je potřeba platit první faktury a dotace ještě není na účtu. Zahájení čerpání úvěru je zde totiž podmíněno vyčerpáním dotace, neboť banka musí mít jistotu, že investice je plně finančně pokryta. Druhá skupina je tvořena klienty, kteří o dotaci požádali později a kterým bude vyplacena v průběhu realizace investice nebo dokonce až po jejím dokončení. Takoví klienti požadují po bance poskytnout úvěr ve výši celkových nákladů investice s tím, že po obdržení dotace buď o částku dotace úvěr nedočerpají nebo z dotace následně udělají mimořádnou splátku úvěru. Banka obě takové možnosti akceptuje, a proto umožňuje nedočerpání úvěru či provedení mimořádné splátky z dotace bez hrozby jakékoliv sankce či pokuty. V tomto případě ČSOB nabízí dokonce celkovou dobu splatnosti až 30 let s tím, že po snížení nastavené měsíční splátky a odpovídajícím způsobem současně zkrátit celkovou splatnost úvěru, a tak svým klientům ušetřit celkové úrokové náklady, s úvěrem spojené. Z našich zkušeností zatím vyplývá, že o tuto variantu je mezi našimi klienty větší zájem než o variantu první.

Děkujeme za rozhovor.

## Firmy ve stavebnictví nově ručí za mzdy zaměstnanců i u svých subdodavatelů

Stavební podnikatelé (typicky se živností Provádění staveb, jejich změn a odstraňování) podle Stavebního zákona od 1. 1. 2024 ručí za výplatu mzdy zaměstnanců svých subdodavatelů, na které vznikl nárok po tomto datu, a to až do výše minimální mzdy. Tato změna prošla tak trochu ve stínu velké Novely zákoníku práce, která se týkala zejména změn u dohod mimo pracovní poměr. Těsně před koncem minulého roku totiž představilo Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (MPSV) Zákon č. 408/2023 Sb., který mění Zákon o zaměstnanosti, nicméně v důsledku pozměňovacích návrhů se část zákona dotýká i Zákoníku práce.

Směrnice, ze které tato úprava vychází, primárně míří na ochranu vyslaných zaměstnanců. Pro ty je totiž obtížnější domoci se v hostitelském státě svých práv. Nicméně MPSV využilo možnost aplikovat „Zákon“ paušálně i na domácí subjekty, a to s odkazem na statistiky Evropské komise, které mají indikovat největší podíl nevyplacených mezd právě ve stavebnictví. Cílem má být motivace dodavatelů k výběru seriózních subdodavatelů. Dodejme ještě, že ve smluvním řetězci o více subdodavatelích ručí s dodavatelem společně a nerozdílně rovněž dodavatel na nejvyšším stupni smluvního řetězce (generální dodavatel).

### Důvodová zpráva demonstruje novou úpravu na následujícím schématu:

Pokud zaměstnavatel (Poddodavatel C) nevyplatí svému zaměstnanci (Zaměstnanec Z) mzdu do konce období její splatnosti, může se tento zaměstnanec obrátit na subjekt, pro kterého zaměstnavatel vykonává poddodávku (Poddodavatel B) a tento subjekt se stává ručitelem za výplatu mzdy, a to do výše minimální mzdy. Zároveň je ručitelem i hlavní dodavatel (zhotovitel). Obdobně může postupovat Zaměstnanec Y (ručiteli jsou Poddodavatel A a Hlavní dodavatel). V případě, že by Poddodavatel A nevyplatil svému zaměstnanci mzdu (Zaměstnanec X), může se tento zaměstnanec pouze obrátit na Hlavního dodavatele.

### Povinnosti ručitele

V případě nevyplacení mzdy zaměstnavatelem v období splatnosti může zaměstnanec písemně vyzvat ručitele →



k jejímu vyplacení. Výzva zaměstnance vůči ručiteli musí obsahovat stanovený výčet údajů tak, aby bylo možné splnit ručitelství závazek. Tyto údaje zahrnují např. označení zaměstnance a zaměstnavatele, druh vykonávané práce, období, za které uplatňuje mzdové nároky nebo i údaje potřebné pro výpočet odvodů.

Zároveň je povinností ručitele uhradit mzdové nároky do 10 dnů od obdržení výzvy, včetně odvodů a taktéž informovat zaměstnavatele o výši vyplacených částek. Jestliže dotčený zaměstnanec neučiní výzvu do 3 měsíců od splatnosti, právo uplatnit nárok u ručitele zaniká. **Prakticky tak zaměstnanec subdodavatele může dodavatele vyzvat k uhrazení nevyplacené mzdy i 4 měsíce po dokončení příslušné subdodávky.**

Pokuta za nesplnění ručitelství povinností může dosáhnout až 2 000 000 Kč. Pokud ručitel svou povinnost splní, má právo na náhradu plnění od zaměstnavatele. Pro tyto případy doporučujeme smluvně ošetřit i tyto závazky (např. pozastávkami, smluvními pokutami či započtením).

**Povinnosti ručení se však ručitel může zprostit,** a to tehdy, pokud mu subdodavatel poskytl při zahájení realizace smluvního plnění potvrzení o bezdlužnosti od OSSZ a zdravotních pojišťoven. Zároveň mu nesmí být v posledních 12 měsících uložena pokuta vyšší než 100 000 Kč za porušení pracovněprávních předpisů.

Při splnění této podmínky neručí ani za mzdové nároky zaměstnanců subdodavatelů na nižších stupních smluvního řetězce. Doporučujeme tak v tomto duchu upravovat smluvní dokumentaci a trvat na doložení potvrzení od subdodavatelů. Potvrzení od OSSZ a zdravotních pojišťoven jsou v praxi zařítá, poslední potvrzení bude vydávat Státní úřad inspekce práce.



Adam Hussein,  
advokátní koncipient z BDO Legal

### Zvláštní povinnosti subdodavatelů

Pokud je zaměstnavatel subdodavatelem v rámci smluvního řetězce stavebních podnikatelů, má povinnost informovat o této skutečnosti své zaměstnance před zahájením práce a seznámit je s jejich právy a povinnostmi plynoucími ze zakotvení ručení. Zaměstnavatel je zároveň povinen poskytnout jim informace o dalších subjektech v rámci smluvního řetězce, tedy zejména o dodavateli a dodavateli na nejvyšším stupni smluvního řetězce, kteří ručí za výplatu mzdy zaměstnance a u kterých může zaměstnanec uplatnit své nároky.

To platí i o změnách údajů, o kterých zaměstnavatel informoval. Pokud by byla informace poskytnutá zaměstnanci chybná (například špatně uvedený název společnosti, u které lze uplatnit nároky), představuje tato skutečnost naplnění skutkové podstaty nového přestupku v Zákoně o inspekci práce (pokuta až 200 000 Kč).

### Problematické oblasti, důsledky

Vzhledem k rychlosti legislativního procesu, při kterém byla novela přijímána, tak vyvolává spoustu aplikačních problémů a nejasností. Příkladem lze vyjmenovat následující:

- **Okamžik zahájení realizace smluvního plnění.** Tento okamžik se zvláště u větších projektů může rozcházet s datem uzavření smlouvy, a to i o několik měsíců. Dodavatel tak nebude mít jistotu, že splňuje podmínky stanovené zákonem pro zproštění se povinností ručení.
- **Ověření pravdivosti informací ve výzvě zaměstnance.** Zákon nedává ručiteli možnosti, jak ověřit, že uplatňovaný nárok je oprávněný – zda je vůbec zaměstnancem subdodavatele nebo v jakém rozsahu práci na zakázce vykonával. Výzva zaměstnance podle znění zákona nemusí obsahovat žádné podklady k ověření, pouze informace. Pokud však ručitel nevyplatí mzdu do 10 dnů, čelí hrozbě pokuty.
- **Rozsah ručení.** Ručení má pokrývat mzdové nároky v rozsahu, v jakém se zaměstnanci podíleli na smluvním plnění pro dodavatele. Pokud však zaměstnancům bude vyplacena mzda pouze částečně, není vůbec zřejmé, zda či v jakém rozsahu by měl ručitel splnit.

Nelze pochybovat o tom, že novela s sebou přináší do praxe řadu nových administrativních povinností. Zároveň, čím širší bude ručení, tím větší bude tlak na jeho promítnutí do ceny jako tzv. rizikovou přírážku. Zdražit by tak mohly zejména velké stavby, kde jsou komplikované subdodavatelské řetězce.

Pak si lze pokládat otázku, zda zákon přijatý bez širší diskuse jako pozměňovací návrh, na který jsme se mohli po vyhlášení ve Sbírce zákonů připravovat pouze 4 dny, opravdu bude účinným nástrojem vymáhání práv pro ty, které má chránit. Nebo spíše přinese novou administrativu, náklady a zpomalí procesy ve stavebnictví.

## SERIÁL: Solární elektrárny pro bytové domy

### DÍL 2 – VYPLATÍ SE INSTALOVAT TEĎ, NEBO VYČKAT NA LEX OZE II?



Stále častěji se mluví o tom, že bytovým domům se vyplatí pořídit si střešní fotovoltaiku. Už 1. července má ovšem vstoupit v platnost Lex OZE II – dlouho očekávaná novela energetického zákona. Ta nastavuje nová pravidla komunitní energetiky. Řada bytových družstev i SVJ proto vyčkává a řeší, co pro ně bude výhodnější. Pojďme se podívat, jaké jsou současné možnosti a jaké varianty přibudou od druhé poloviny roku.

### Energie pro společné prostory

Ještě před dvěma lety měly bytové domy jen minimum možností, jak využít střešní fotovoltaiku. Připojovala se pouze k jedinému odběrnému místu, tudíž zpravidla pokrývala pouze spotřebu ve společných prostorách.

Výhodou bylo, že se nemusela řešit žádná administrativa spojená se sdílením do jednotlivých bytů. Za dveře



domácností se totiž elektřina z fotovoltaiky neměla jak dostat.

**Ekonomicky se takové řešení vyplatilo málokdy.** Snad jen v případech, kdy v domě byla vysoká spotřeba elektřiny například na vytápění či ohřev vody. I tak to však vzhledem k absenci dotací bývalo řešení jen pro výjimečné nadšence.

### Sloučená odběrná místa

Druhou, a vlastně jedinou další možností, jak mohly bytové domy dříve využít solární elektrárnu, bylo **připojení přes tzv. společné odběrné místo.** V takovém případě mohla energie z elektrárny proudit i do bytů, ovšem vyžadovalo to **100% souhlas všech.** A to byl zásadní kámen úrazu. Všichni, kdo bydlí v bytovém domě nebo aspoň viděli film Vlastníci, si totiž umí představit, jak složité bývá dojit v bytovém domě k absolutní shodě. Zpravidla je to takřka nemožné.

Když už se ale výjimečně podařilo získat jednohlasný souhlas, bylo nutné **sloučit odběrná místa.** A to opět není jen tak. Sloučením odběrných míst totiž všichni obyvatelé domu musejí přejít pod společného dodavatele elektřiny. Jednotlivé domácnosti tak přicházejí o možnost vybrat si





na trhu dodavatele, který by jim vyhovoval nejvíc. Je to určitě omezení, které pro někoho může být problematické.

Navíc je nutné udělat v domě další úpravy – především nainstalovat **v jednotlivých bytech podružná měření**. A to může přinést komplikace s vyúčtováním. Spotřebu v jednotlivých bytech totiž následně řeší samotné bytové družstvo nebo SVJ, a pokud některá domácnost nebude k platbám přistupovat zodpovědně, je na samosprávě družstva/SVJ, aby se s neplatičem vypořádala.

Pochopitelně to ale neznamená, že by připojení přes společné odběrné místo bylo špatnou volbou. V porovnání s předchozí variantou má tahle celou řadu výhod.

#### Fotovoltaika se v tomto případě využije mnohem efektivněji:

- Solární energie primárně pokrývá spotřebu ve společných prostorách
- Následně se elektřina využije v jednotlivých bytech
- Případné přebytky se dají využít k ohřevu vody nebo se dají uložit do baterií
- Pokud i přesto nějaká energie zbyde, dá se prodat do sítě (není to tak výhodné jako spotřebovat elektřinu přímo v domě, ale pořád to pro bytový dům představuje nějaký příjem)

Od loňského roku se na tuto variantu **dá čerpat i dotační podpora**, která pokrývá až polovinu celkové investice (u obecních domů dokonce ještě víc), takže pokud v domě mezi jeho obyvateli panuje shoda, rozhodně je to řešení, které stojí za úvahu.

#### Připojení podle Lex OZE I

Rok 2023 přinesl klíčový průlom. Díky novele energetického zákona Lex OZE I se zásadním způsobem upravila pravidla pro sdílení elektřiny v bytových domech. Fotovoltaika tak rázem začala dávat smysl i tam, kde se předtím obyvatelé nedokázali shodnout.

Lex OZE I umožňuje **připojení elektrárny přes tzv. vůdčí odběrné místo**. K tomu se posléze prostřednictvím přidružených odběrných míst připojují jednotlivé bytové jednotky.

#### Tento způsob má spoustu výhod:

- S instalací fotovoltaiky na rozdíl od předchozího způsobu **ne musí souhlasit všichni** obyvatelé domu. Stačí většina potřebná dle stanov daného družstva nebo SVJ.
- Odběrná místa se neslučují do jednoho. Díky tomu si jednotlivé domácnosti **ponechávají své dodavatele elektřiny** a i do budoucna jim zůstává možnost svobodného výběru. Každému bytu zároveň zůstává **má vlastní elektroměr**.
- K fotovoltaice se připojí **pouze ty domácnosti, které o to mají zájem**. Pokud někdo solární energii využívat nechce, může zůstat zcela mimo.
- Do 50 kWp instalovaného výkonu **není nutné stavební povolení ani licence ERÚ**.

#### Jak to funguje v praxi?

Přes vůdčí odběrné místo se fotovoltaika připojí k bytovému domu a zároveň k distribuční síti. Vůdčí odběrné místo zpravidla bývá ve společných prostorách.

Energie z elektrárny se poté primárně využívá ke spotřebě v tomto místě. Pokud sestava zahrnuje i bateriové úložiště, mohou se ve vůdčím odběrném místě ukládat přebytky na později. Případně se využívají k ohřevu vody.

Následně se nevyužitá elektřina posílá posílá prostřednictvím čtyřkvadrantního elektroměru do distribuční sítě a dodavatelé jednotlivých domácností ji přidělují bytům podle přesně definovaného **alokačního klíče**.

*„Alokační klíč určuje, jaký podíl vyrobené energie připadne na kterou domácnost. Nastavení klíče je zcela v moci SVJ/bytového družstva. Je možné vyrobenou energii dělit rovným dílem, nebo je naopak možné zohlednit podíly vlastnictví, případně přizpůsobit rozdělení reálné spotřebě jednotlivých domácností,“* vysvětluje Michal Mládek, který ve společnosti S-Power Energies vede oddělení fotovoltaik pro bytové domy.

## NAKONEC SE PŘIPOJUJÍ I VRCHNÍ KRITICI

Uplynulý rok naplno ukázal výhody tohoto řešení. S poptávkami ze strany bytových domů se roztrhl pytel a družstva i SVJ konečně nejsou svazována tím, že někdo z obyvatel se apriori staví proti. Když zkrátka někdo s fotovoltaikou nesouhlasí, má možnost se nepřipojit. A ostatní si instalaci odsouhlasí i tak.

Ve výsledku ale často všechno bývá ještě jinak. *„Už jsme to v praxi viděli hodněkrát. Obyvatelé bytových domů si prosadí fotovoltaiku navzdory nesouhlasu několika odpůrců. Když ale elektrárnu nainstalujeme a řeší se alokační klíč, pravidelně se stává, že i ti, co se stavěli proti, nakonec přijdou s tím, že se připojí. Když je vše hotovo, najednou všem dává smysl snížit si náklady na energii a využívat část elektřiny z vlastního zdroje,“* popisuje Michal Mládek.

#### Co přinese Lex OZE II?

**V souvislosti s Lex OZE II řada lidí řeší, jestli se bytovým domům nevyplatí sdílet energii** podle nových podmínek komunitní energetiky, které budou účinné od července 2024. My říkáme: **NEVYPLATÍ SE TO**.

#### Vysvětlíme proč:

Novela Lex OZE II řeší komunitní energetiku obecně. Spojení „komunitní energetika“ sice přirozeně vytváří asociaci s bytovými domy, ovšem tato novela se jim nijak speciálně nevěnuje. Problematiku bytových domů podrobně vyřešila už novela Lex OZE I a její řešení (o kterých byla řeč výše) fungují optimálně.

Nicméně alespoň ve zkratce. Co nového přinese komunitní energetika? Už od letošního července bude možné začít sdílet energii podle nových pravidel. Lex OZE II k tomu účelu nabízí několik možností. Tou první je tzv. **režim aktivního zákazníka**. V něm bude možné sdílet energii z fotovoltaiky až na 10, respektive 11 různých EANů.

V praxi to znamená, že v bytových domech by se takto mohlo připojit ke zdroji **maximálně 10 domácností**. U menších domů to nevádí, u větších by však nastavený limit způsobil, že se nedostane na všechny.



Navíc velkou nevýhodou je, že za sdílení energie **v rámci Lex OZE II se budou platit distribuční poplatky**, které se nyní při sdílení energií v bytových domech neplatí. Sdílení v režimu aktivního zákazníka by tak domácnostem šetřilo pouze silovou složku ceny elektřiny, ale za distribuci (která zdražuje a časem dost možná bude tvořit víc než polovinu ceny) by lidé platili nadále.

U větších domů by se pak nabízelo založit tzv. **energetické společenství**. To může sdílet energii až mezi tisíci EANy (a může v něm být víc vyroben a víc odběrných míst). I tam ovšem zůstávají překážkou poplatky za distribuci, a navíc se staví do cesty velmi komplikovaná administrativa.

*„Už jen vytvořit energetické společenství není po právních stránkách vůbec snadné a udržovat veškeré údaje aktualizované je kapitola sama pro sebe. Stačí, aby se jeden z členů přestěhoval, a už se vše nabourává,“* upozorňuje Michal Mládek z S-Power Energies.

Navíc až do poloviny roku 2026 budou energetická společenství regionálně **omezená na území maximálně tří obcí s rozšířenou působností**. Čili představa, že si z domu v Aši pošlu energii na chatu do Zlína, zatím nebude v praxi proveditelná.

Ve výsledku tak **prakticky neexistuje jediný důvod, proč čekat na Lex OZE II**. Snad až na jedinou vzácnou výjimku (viz modrý rámeček). Obecně ale platí, že aktuálně platné podmínky jsou pro bytové domy významně výhodnější než sdílení v rámci komunitní energetiky.



## VÝJIMKA POTVRZUJÍCÍ PRAVIDLO

*„Potenciál Lex OZE II by se dal naplno využít pouze v případě, že jsem vlastníkem bytového domu, chci si na něj pořídit elektrárnu, a zároveň mám jinde další dům nebo více nemovitostí, kam bych rád energii sdílel,“* vysvětluje Michal Mládek. V takovém případě by to vypadalo následovně:

- K financování fotovoltaiky využijí dotaci.
- V bytovém domě sloučím odběrná místa do jednoho (budu tedy mít jeden EAN).
- Fotovoltaika bude pokrývat potřeby obyvatel bytového domu a ti mi za solární elektřinu budou platit cenu, která bude o něco výhodnější než cena od společného dodavatele. Oni získají levnější energii a já budu mít zajímavý příjem (budou mi platit za silovou část i distribuci).
- Nevyužitá přebytky si pošlu na některý z 10 EANů, které můžu ke zdroji připojit. Takto můžu elektřinu posílat třeba babičce nebo na svůj rodinný dům či chatu.

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

Ozvěte se na [info@s-power.cz](mailto:info@s-power.cz) nebo volejte na číslo **222 701 258**.

Více informací najdete na [bytovedomy.s-power.cz](http://bytovedomy.s-power.cz)





# Bezemisní budovy do roku 2050, ty nové už za šest let

## Je Česko připravené na zásadní proměnu stavebnictví?



Obnovitelné zdroje jako klíč ke klimatické neutralitě. To je cíl Evropské unie k dosažení nulových emisí u všech budov do roku 2050. Zástupci unijní sedmadvacítka na konci kalendářního roku schválili několik závazných opatření, jako například snížení průměrné spotřeby energie v následujících deseti letech až o pětinu nebo konec dotací na instalaci samostatných kotlů na fosilní paliva. To vše obsahuje čtvrté vydání směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD). Jak tento cíl ovlivní trh stavebnictví? Je Česko připravené na tuto výzvu? A je splnění těchto cílů vůbec reálné?

Zvýšení podílu energie vyrobené z obnovitelných zdrojů, požadavky na důsledné dodržování kvality vnitřního prostředí, pas pro renovaci budov nebo využití digitálního deníku budovy. To je pouze část změn, které má přinést další přepracování evropské směrnice o energetické náročnosti budov. Důležité bude podle odborníků především převedení závazků, které jsou zatím pouze na papíře, do praxe.

„Směrnice definuje pouze cíle a zásadní milníky, ale reálné nastavení bude nyní na Česku. Dohoda poskytuje velmi dobrý základ, na kterém můžeme postavit skutečně funkční renovační strategii budov, ze které budou mít užitek jak občané, tak i stát díky ekonomickému oživení stavebnictví. Tuto příležitost ale nesmíme na národní úrovni promarnit,

což se nám bohužel při implementaci evropských směrnic do české legislativy často stává,“ tvrdí **Michal Čejka**, konzultant energetických úspor z Centra pasivního domu.

Jednou z největších výzev, která před českým stavebnictvím v rámci dosažení bezemisních cílů stojí, je rekonstrukce stávajících objektů. Podle nedávného průzkumu asociace Zateplujeme Česko potřebuje renovaci přibližně 75 procent rodinných domů postavených před rokem 1980.

„Je potřeba se na rekonstrukce zaměřit, odstraňovat legislativní překážky v jejich získávání a poskytovat odbornou pomoc. V současnosti lidé poptávají pouze jednotlivé opravy,“ popisuje **Petr Přichystal** ze společnosti Lomax. Tempo rekonstrukcí v tuzemsku je podle něj pomalé, většina

budov totiž bude stát na svém místě i v roce 2050, kdy by země unijní sedmadvacítka měly stlačit emise na úplné minimum.

### Rok 2030 – ekologický milník pro nové budovy

První legislativní změny se přitom dotknou nově postavených budov už na přelomu nového desetiletí. Evropská směrnice byla už několikrát pozměněna, podle aktuálního znění by měly být všechny budovy bezemisní už od roku 2030, stavby spadající pod veřejný sektor už dokonce o dva roky dříve. „Ač na první pohled mohou vyznít požadavky přísně, není tomu tak. Současné stavebnictví je na budovy s nulovými emisemi dobře připraveno, víme, jak se k cíli uhlíkové neutrality dostat,“ říká **Vítězslav Malý**, ředitel Centra pasivního domu. Dodává, že jde jen o další posun k co nejúspornějšímu standardu, tedy k budovám s dobře zateplenou obálkou doplněnou efektivními technologiemi, které jsou šetrné ke klimatu.

Náročnější požadavky na energetickou náročnost budov se budou muset projevit také v použitých materiálech. Nejpravděpodobnější variantou jsou dřevostavby, které dokážou zadržet oxid uhličitý. „Dřevo je v zásadě jediný obnovitelný stavební materiál, který lze použít i pro vnější plášť budovy a střechu. Samozřejmě bude vždy potřeba základová deska nebo případně jiné řešení pro založení budovy. Tím pádem je více než nasnadě, že využití dřeva je nevyhnutelné, aby se těchto plánů dalo reálně dosáhnout,“ tvrdí **Miroslav Veselý**, CEO společnosti Senzomatic, která se zabývá řešením pro monitoring vlhkosti v domě.

### Spotřebitelé jdou energetické nezávislosti naproti

Nová evropská směrnice o energetické náročnosti budovy ale má i své odpůrce. Rozporuplné pocity vyvolala například u zástupců České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT). Nastavené cíle jsou podle nich příliš ambiciózní a neuplatnitelné v českých podmínkách. „Uplatnění v praxi by vždy ale mělo respektovat fyzikální zákony a technické možnosti, výrobní kapacity, lokální klimatické podmínky i ekonomické hledisko. Přílišný aktivismus by se měl nahradit zdravým rozumem. Stále platí zákon o zachování energie, kterou nelze zničit, pouze převést na jiný druh. Nulová emise je pouze líbivá formulace, kterou ve skutečnosti nelze naplnit,“ namítá předseda ČKAIT **Robert Špalek**.

Češi nicméně začínají být klimaticky odpovědným řešením čím dál více nakloněni. Jejich chování v oblasti energetiky se za poslední dva roky výrazně proměnilo, což potvrzuje i trh. Tuzemské domácnosti totiž i v roce 2024 hledají cesty, jak ušetřit za energie. Na nákladnější investice, jako je například přechod na úspornější formu vytápění nebo instalace solárních panelů se chystá kolem 20 procent lidí. Vyplývá to z průzkumu, který zpracovala agentura Ipsos pro společnost UCED.

„Zájem o úsporná opatření vzrostl kvůli drahým energiím zejména v posledních třech letech. Dlouhodobě registrujeme rostoucí poptávku po energeticky úsporných řešeních, jako je venkovní stínící technika v kombinaci s napojením na chytrou domácnost. Například stínící technika propojená se systémem vytápění dokáže ročně ušetřit až třetinu nákladů za teplo,“ uzavírá Přichystal.

**OKENTĚS**<sup>®</sup>  
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:



Val. Meziříčí, Praha, Brno a Ostrava  
[www.okentes.cz](http://www.okentes.cz)



# Přístroj ULTEGO III smart společnosti Ista boduje na veletrhu Infotherma 2024

## Ultrazvukový měřič tepla ULTEGO III získal 2. místo na veletrhu Infotherma v Ostravě.

Ultrazvukový měřič tepla ULTEGO III smart a smart plus byl nominován mezi TOP výrobky Infotherma 2024 a získal v internetové hlasovací soutěži, kterou pořádá portál TZB INFO 2. místo. ISTA takto navázala na úspěch z roku 2023, kde bodovala se svou automatickou sběrnici dat, která získala také 2. místo. Cenu převzal od Ing. Dagmar Kopačkové, Ph.D., ředitelky TZB-info a estav.tv a Ing. Petra Kalendy, ředitele veletrhu Infotherma obchodní ředitel společnosti ista Česká republika pan Jaroslav Plšek.

„Naše druhá účast na veletrhu v Ostravě a opět jsme bodovali s dalším přístrojem. Je to pro nás neuvěřitelná čest, ale také velký závazek vůči našim klientům, kteří nás podporují, říká Jaroslav Plšek, obchodní ředitel ista ČR.

Velký úspěch měla také přednáška paní Jarmily Trčkové na téma Legislativa rozúčtování a změny od 1. 1. 2024. Zájem o toto téma dokazovat nejen zaplněný přednáškový sál, ale i velké množství dotazů. Společnost ista se řadí k největším rozúčtovatelským firmám v republice a paní Trčková je považována za jednu z nejlepších odborníků v tomto oboru.

## ULTEGO III smart a smart plus

Společnost ista uvádí na trh novinku v oblasti ultrazvukových měřičů tepla. Dlouholeté produkty ultego III smart a ultego III smart plus jsou již vybaveny integrovaným radiovým modulem. Tímto krokem jsou již všechny produkty společnosti ista jednoduše integrovatelné do odečtového systému. Ultrazvukové měřiče tepla se vyznačují především nízkou tlakovou ztrátou a vysokou přesností měření, které není ovlivněno nečistotami v topné vodě.

- ultrazvukový měřič tepla nebo chladu
- splňuje požadavky evropské směrnice o energetické efektivnosti (EED)
- stavební délky 110 mm, 130 mm 190 mm s možností průtoku  $Q_p=0,6 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $Q_p=1,5 \text{ m}^3/\text{h}$  nebo  $Q_p=2,5 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- široký dynamický rozsah a vysoká citlivost
- rozšiřitelný o M-bus modul
- napájený baterii s životností 10 let provozu



„Úspěch našich výrobků na veletrhu mě samozřejmě velmi těší, říká ředitelka a jednatelka ISTA Česká republika Mgr. Jana Machková. Rok 2024 pro nás tedy začal velkým úspěchem a mohu prozradit, že chystáme i další novinky pro naše klienty. Intenzivně pracujeme na novější verzi našeho portálu ista24, který má již téměř 100 tisíc uživatelů, ale chystáme se také připravit mobilní aplikaci, kde si budou moci uživatelé bytů pohodlně hlídat svou spotřebu energií,“ dodává Jana Machková.

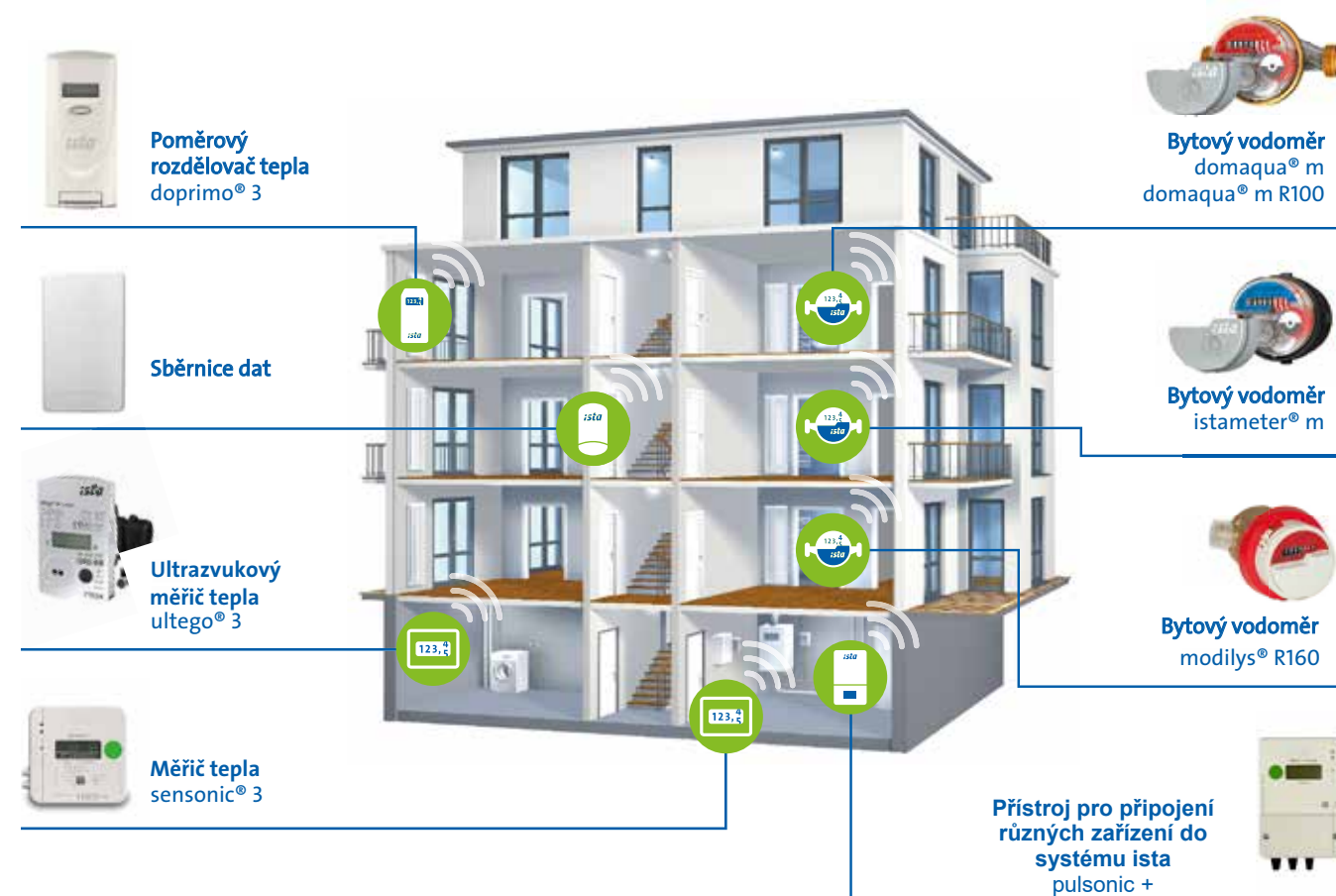
### O společnosti:

ISTA je jednou z celosvětově vedoucích společností poskytujících služby v oblasti řízení energií pro větší energetickou efektivitu budov. Pomáháme správcům a majitelům budov a jednotlivým uživatelům bytů na celém světě měřit, rozúčtovat a řídit individuální spotřebu energií a vody. Za více než 30 let na českém trhu jsme vybudovali infrastrukturu, která sběrnici odečítá přes 1 milion měřících přístrojů po celé zemi.

## 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](mailto:ista@ista.cz)





# Sdílejte elektřinu z chaty do bytu

## Poradíme vám, jak na to



Sdílení elektřiny v menší skupině může být první krok k rozjezdu „velké“ komunitní energetiky. Bez zatěžujícího papírování si můžete osahat hlavní principy sdílení, promyslet nastavení ekonomiky projektu a právních vztahů a začít spořit na účtech za energie. Různí lidé a subjekty přitom mohou mít různé důvody, proč chtějí sdílet elektřinu.

### Proč sdílet elektřinu?

#### Chatař z paneláku

„Na chatě v Posázaví jsem jen o víkendu, ale moje solární panely vyrábí elektřinu celý týden. Konečně nemusím přetoky prodávat obchodníkovi za nízkou cenu a mohu si z nich půlku nasdílet do svého bytu v Praze a druhou půlku mamince do Aše. Díky tomu ušetřím za elektřinu a investice do fotovoltaiky se mi dříve vrátí.“

#### Sousedé v rodinných domech či více vchodů u bytových domů

„Máme solární panely a ne vždycky elektřinu z nich využijeme, když vyrábějí. Někteří z nás mají baterie, jiní zůstávají přes den doma s dětmi nebo pracují z domova. Když si navzájem nasdílime svoje přetoky, ušetříme a méně zatížíme síť. Aktuální výrobu z fotovoltaiky můžeme sledovat na chytrých telefonech a podle toho v naší skupině optimalizovat spotřeby – třeba spuštění pračky nebo ohřev vody v elektrických boilerech.“

### Kdo s kým a za kolik: Jak funguje sdílení elektřiny aktivním zákazníkem?

**Kdo?** Kdokoli, na koho je napsáno odběrné místo nebo výrobná. Sdílet mohou jak lidé (nepodnikající fyzické osoby, podnikatelé), tak i libovolné právnické osoby (obce, spolky a další subjekty). Neplatí zde vlastně žádná omezení – účastnit se mohou i velké podniky, příspěvkové organizace nebo třeba vaše babička.



**Co je to předávací místo?** Jedná se o fyzické místo, kde se předává elektřina z distribuční (nebo přenosové) soustavy zákazníkovi (předávací místo pro odběr elektřiny) nebo kam tuto elektřinu předává zákazník (předávací místo výroby). Zpravidla je vybaveno elektroměrem a jističem.

**Co je to registrační číslo předávacího místa?** Jde o osmnáctimístné registrační číslo předávacího místa, tzv. EAN. V některých případech může mít jedno předávací místo dvě registrační čísla, například pokud zákazník od jednoho obchodníka odebírá elektřinu a druhému prodává své přetoky, má předávací místo jeden EAN pro odběr a druhý EAN pro výrobu.

**Co je to skupina sdílení?** Představuje skupinu osob a jejich výroben, které mezi sebou sdílí elektřinu. Předávací místo či výrobná musí být vždy součástí a sdílet elektřinu pouze v jedné skupině sdílení. Ve skupině sdílení lze do jednoho předávacího místa sdílet elektřinu maximálně z pěti výroben. Energetické společenství i aktivní zákazník přitom mohou vytvářet více skupin sdílení.

**S kým?** S kýmkoli, na koho je napsáno odběrné místo nebo výrobná. Nemusíte být příbuzní, ani být jinak propojeni. Můžete sdílet mezi více předávacími místy registrovanými na stejnou osobu nebo kombinovat různé subjekty. Skupina sdílení aktivního zákazníka může mít maximálně 11 členů (registračních čísel předávacích míst výroben a odběratelů), ale může být i menší.

**Kolik výroben se může účastnit?** Ve skupině sdílení může být libovolný počet výroben, teoreticky až jedenáct. V takovém případě by ale nezbylo volné „místo“ pro někoho, kdo by elektřinu odebíral, protože do limitu 11 registračních čísel odběrných míst je třeba vměstnat jak výrobní, tak spotřební EANy. Zároveň platí omezení, že do jednoho odběrného místa lze sdílet elektřinu maximálně z pěti výroben – ty budete muset při registraci ke každému odběrnému místu přiřadit.

**Za kolik?** To záleží čistě na vaší domluvě. Sdílenou elektřinu můžete poskytovat bezplatně (například v rámci rodiny nebo obchodního koncernu) nebo za úplatu. Zároveň počítejte s tím, že odběratel, kterému elektřinu sdílíte, za ni zaplatí distribuční poplatky a další regulované složky ceny. Tyto poplatky budou součástí faktury za elektřinu od dodavatele elektřiny, od kterého odebíráte ostatní (nesdílenou) elektřinu.

**Kde?** Na území celé České republiky.

### A proč založit energetické společenství?

Pokud jste si již sdílení osahali jako aktivní zákazníci nebo se chcete pustit rovnou do většího projektu, založte si energetické společenství. Umožní vám realizovat komunitní projekt a plně využít potenciál sdílení elektřiny.

### Konec fázového měření? Kdepak, ušetříte pouze za silovou elektřinu

Elektřinu můžete nově sdílet i sami sobě, což je způsob, jak částečně obejít tzv. fázové měření – český unikát, kdy se zvláště vyhodnocuje výroba i spotřeba na každé ze tří fází. V praxi dochází k tomu, že vyrábíte na všech fázích a spotřebováváte jen na jedné, takže vám vznikne přetok, který můžete v rámci stejné „patnáctiminutovky“ nasdílet zase zpět sami sobě.

U elektřiny, která na jedné fázi přetekla a na druhé fázi se vrátila zpět, budete ovšem platit celou regulovanou složku ceny elektřiny, ušetříte tedy pouze náklady za cenu silové elektřiny, nikoliv za distribuční a další poplatky. Navíc se nebudete moci účastnit sdílení například v bytovém domě nebo ve společenství, protože každý EAN může být zapojen jen v jedné skupině sdílení.

Systém sdílení elektřiny sám sobě tedy může být v některých případech užitečnou „vychytávkou“, ale k zavedení součtového měření má zatím daleko.

### Sdílení ve společenství:

- umožňuje sdílení ve větší skupině,
- je dočasně územně omezené,
- představuje stabilnější a bezpečnější variantu než sdílení jako aktivní zákazník,
- usnadňuje koordinaci,
- zvyšuje ekonomické, sociální i environmentální přínosy pro místní a
- umožňuje další komunitní rozvoj.

Další podrobnosti ke sdílení elektřiny v energetickém společenství i v režimu aktivního zákazníka pro vás připravujeme v návodu **Jak začít sdílet elektřinu**. Od půlky dubna jej najdete na webu [www.uken.cz](http://www.uken.cz).

*Autorky: Laura Otýpková, Frank Bold; Anna Michalčáková, Unie komunitní energetiky*





# 13 let zkušeností k vašim službám

**Čištění a nátěry fasád provádíme už 13 let a za tu dobu jsme nasbírali mnoho zkušeností, které nic nenahradí. Kolik čištění stojí a jak ho provádíme?**

Naše firma se pohybuje na trhu již 13 let, a tato dlouhá historie nám přináší nejen bohaté zkušenosti, ale především důvěru našich zákazníků. Za ta léta jsme provedli již mnoho a mnoho čištění i nátěrů fasád, což nám umožňuje poskytovat pouze služby té nejvyšší kvality. Ale co to pro vás, naše zákazníky, vlastně znamená?



Umyjento tento rok oslaví 13 let na trhu! Čištění a nátěry fasády se staly naším denním chlebem a postupně jsme se vypracovali až ke špičce v této oblasti. Umývání fasády bytových i rodinných domů provádíme ve většině případů bezkontaktně pomocí vysokotlakého čističe. Zbavíme ji tím usazených mečů i plísní. Následně natřeme fasádu kvalitními barvami, které mají dlouhou odolnost. Pokud si nejste jisti, která barva bude vašemu domu slušet nejvíce, rádi pro vás připravíme také vizualizaci fasády.

Čištění omítky svépomocí sice může být jednou z variant, ale většinou přináší více problémů než užítku. A protože na internetu najdete mnoho firem, které nabízejí podobné služby, ukážeme vám, jaké výhody vám může přinést našich 13 let praxe v tomto oboru.

## Kvalita za nízkou cenu

Všimili jsme si, že se v poslední době objevuje na trhu takový nešvar: firmy, které nabízejí čištění a nátěry fasád za neuvěřitelně nízké ceny. Na první pohled může být lákavé ušetřit 10–20 % z pořizovací ceny, ale mnohdy se sami zákazníci přesvědčí o tom, že velmi nízká cena znamená také nízkou kvalitu. Služby často nejsou provedeny dle požadavků zákazníků a ti se poté nešťastně obrací na nás s tím, že

potřebují dílo opravit nebo dokončit. To může být ve výsledku finančně ještě mnohem náročnější.

V Umyjento vám můžeme nabídnout tu nejvyšší kvalitu vycházející z našich 13letých zkušeností, ale zároveň ceny, které odpovídají všem nákladům. Stále se snažíme držet na spodní cenové hranici tak, abychom byli dostupní pro velkou část zákazníků, ale víme, kolik opravdu kvalitní čištění stojí.

Nechceme, aby byla fasáda hezká pouze na první pohled, ale aby byla také zdravá. To znamená, že vás zbavíme usazených plísní a mečů a zamezíme jejich opětovnému vzniku. Mytí fasád provádíme bezkontaktně, abychom nijak nenarušili okolí vašeho domu (například neponičili trávnik, záhony a podobně), čímž vám ušetříme další náklady na případné opravy a úklid.

## Záruka a stabilita

Dalším rizikem při výběru nové, neosvědčené firmy je celkově otázka její budoucí existence. Co se stane, pokud firma zkrachuje nebo přestane komunikovat a zákazník si nebude moci uplatnit záruku? S námi máte jistotu, že se něco takového nestane. Mluví za nás oněch 13 let našeho stabilního postavení na trhu, díky nemuž si můžete být jisti, že tady pro vás budeme i v budoucnu a jsme připraveni vám pomoci při sebemenším problému.

## Zákazníci na prvním místě

I tesař se někdy utne, a tak se u nás také objevují reklamace. Ty se ale vždy snažíme vyřešit ihned a k co největší spokojenosti zákazníka. Základem našeho úspěchu je spokojený klient, který se k nám bude rád vracet. A to se našťastí díky našemu přístupu již děje – mnozí zákazníci, které jsme obsluhovali před 8-10 lety, se k nám opětovně obrací pro naše služby.

V dnešním rychle se měnícím světě je důležité vybrat si partnera, na kterého se můžete spolehnout, a to i v řádu let. Naším cílem je především to, aby se k nám zákazníci rádi a pravidelně vraceli. Dokážeme vám zajistit nejen kvalitní a pečlivé vyčištění fasády, nátěr a další ošetření, ale především spolehlivý přístup, který v případě potřeby určitě oceníte.

Vážíme si vaší důvěry a děkujeme vám za příležitost být s vámi už 13 let.

**GRS**  
GRAFFITI REMOVAL  
SYSTEM



balení 20ks ubrousků

# VLHČENÉ UBROUSKY NA GRAFFITI

**Jedním tahem vyčistíte z:**  
výtahů, schránek, oken  
i dveří, a všech jiných  
citlivých, hladkých povrchů

**1 m<sup>2</sup> = 83 Kč**

k zakoupení na [www.grs-graffiti.cz](http://www.grs-graffiti.cz)

## UMYJEMTO

### Vaše řešení v boji proti plísním

- ✓ **Umyjento s.r.o je nejstarší specializovanou firmou na mytí a nátěry fasád bytových domů v České republice.** Vznikli jsme v roce 2011 a za tu dobu jsme umyli nebo natřeli přes 3000 bytových domů.
- ✓ Nově nabízíme i laboratorní stěry, kde se dozvíte, jak je fasáda napadnuta.
- ✓ Reference máme v celé České republice. **Cenová nabídka zdarma** včetně kontroly vaší fasády.
- ✓ **Možnost financování bez navýšení.**
- ✓ Program čistá fasáda **záruka až 13 let.**

**Kontaktujte nás pro nezávaznou nabídku**



# Investiční minimum XIV. díl

## Došlo k dalšímu snížení úrokových sazeb

Bankovní rada ČNB na svém zasedání v únoru opět snížila dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 0,5 procentního bodu z 6,75 % na 6,25 %. Toto snížení bude mít negativní dopad na vývoj zhodnocení u spořicíh účtů a termínovaných vkladů, kde byl v minulých letech zaznamenán velký příliv peněz z důvodů zajímavého zhodnocení s velmi malým rizikem. V nových datech o vývoji inflace za únor se dostáváme na meziměsíční růst ve výši 0,3 % oproti lednové. Naopak meziroční inflace klesla na 2 %, což nám může značit určité inflační ustálení a návrat do normálu, který by se mohl projevit i na následujícím zasedání ČNB, které proběhne 20. 3. 2024.

### Jsou tedy dluhopisy stále zajímavé ?

V minulých článcích jsme informovali o zajímavých příležitostech na dluhopisech. Několik měsíců zpátky bylo možné nakoupit zajímavé dluhopisy s lukrativními výnosy. Dnes jsme nejspíš již lehce za pomyslným vrcholem tohoto období, nicméně stále se při zohlednění rizika investice jedná o nejlepší možné konzervativní uložení prostředků. Pokud porovnáme potenciální výnosy kolem 5–6 % v následujících letech s aktuální meziroční inflací na úrovních 2 %, dostáváme se konečně k reálnému zhodnocení prostředků, které v minulých letech bylo, vzhledem k úrovním inflace nad 10 %, velmi složité překonat.

### Krátkodobé, nebo uložení prostředků na delší dobu ?

Vzhledem k očekávanému snižování sazeb budou také klesat výnosy na spořicíh účtech, termínovaných vkladech, ale i ve fondech, u kterých jsou výnosy navázané přímo na výši 2T repo sazby ČNB. Během roku 2024 očekáváme snížení této sazby na úroveň mezi 4 až 3 %. Při rozhodování zda ponechat prostředky v krátkodobých nástrojích, nebo přesunout do dlouhodobějších, je důležité brát v úvahu v jakém horizontu budeme dané prostředky potřebovat. Na druhou stranu mohou být i dluhopisové nástroje likvidním aktivem a například naše dluhopisové fondy je možné v případě potřeby prostředků kdykoli odprodat. Pokud se tedy budeme bavit i o horizontu v řádu let, lze brát uložení prostředků v dluhopisových fondech z hlediska výnosu jako zajímavější. Samozřejmě u dluhopisových fondů se bavíme o lehce rizikovějším aktivu, u kterého se rizikovost odvíjí na základě konkrétních dluhopisů, jaké fond nakupuje.

### Jaké máme dnes konkrétní možnost ?

Jednou z možností jak bylo zmíněno je využít krátkodobých nástrojů, kde můžeme stále ještě dosahovat zajímavých výnosů. Jako alternativy ke spořicíh účtům je u nás možné uložít prostředky do našeho **Conseq depozitní +**, nebo **Conseq Repofond**, které ponese i přes pokles sazeb vyšší výnos než většina spořicíh účtů. Pokud je pro Vás důležité udržet zajímavý výnos kolem 5–6 % ročně po delší dobu a i po poklesu úrokových sazeb, můžete využít možnosti uložení prostředků 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 jak 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.

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

- alternativa k depozitním vkladům u bank;
- očekávaný výnos cca 5,75 % p.a. po odečtení nákladů fondu (při současném nastavení základní úrokové sazby ČNB na úrovni 6,25 % 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 6 % ročně v horizontu další 5 až 6 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 přes 100 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](mailto: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.

# Chtějí zpátky výhodnější sazbu pro tepelná čerpadla

Od začátku roku 2024 platí majitelé tepelných čerpadel za regulovanou část elektřiny více než kdy předtím. Asociace pro využití tepelných čerpadel proto bude jednat s Ministerstvem průmyslu a energetickým regulátorem o slevě.

Za regulovanou část elektřiny nyní odběratelé platí více než kdy dřív. Nejvyšší nárůst však od ledna pocítili majitelé tepelných čerpadel. Pro jejich distribuční sazbu D57d činil meziroční nárůst ceny distribuce, systémových služeb, poplatků za obnovitelné zdroje a platby za jistič cca 200 procent.

K navýšení regulované složky má námitky hlavně Asociace pro využití tepelných čerpadel (AVTČ), která podle svých slov za poslední tři měsíce obdržela přes padesát dotazů ohledně nových plateb, které u majitelů tepelných čerpadel vyvolaly pochybnosti o úspornosti čerpadel, jejichž nákup stát z důvodu energeticky šetrného způsobu vytápění podporuje dotačními programy.

„Přístup Energetického regulačního úřadu (ERÚ) vzbudil pozdvižení ihned po oznámení letošních cen regulované části elektřiny. Téměř tři měsíce se tedy snažíme upozorňovat na možné dopady přístupu, dle kterého mají na obnovitelné zdroje nejvíce dopláct ti, kdo do nich sami nejvíce investují, zatím ale nevidíme snahu ani o hledání kompromisu,“ upozorňuje předseda AVTČ Radek Červín.

Asociace se proto chystá obrátit na Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) a ERÚ ohledně cenové politiky pro „čerpádláře“.

Zlevnění bude asociace požadovat hned ve dvou položkách regulované složky ceny. Jednak navrhuje snížení poplatku za obnovitelné zdroje pro sazbu D57d o polovinu, což by za MWh vycházelo na 299,5 Kč s DPH (247,5 Kč bez DPH).

Průměrná spotřeba domácnosti s tepelným čerpadlem činí osm MWh ročně. Snížením POZE o 50 procent by tak ročně ušetřila 2396 Kč včetně DPH (1980 Kč bez DPH).

Asociace chce zároveň ERÚ přesvědčit, aby více zvýhodnilo sazbu D57d oproti ostatním tarifům. Historicky totiž byla výhodnější za účelem podpory tepelných čerpadel. Ovšem odběrná místa se sazbou D02d, která elektřinou jen svítí a vaří, léta doplácela na ty, kteří využívají takzvaný otopný tarif, tedy na ty, kteří topí například čerpadlem či elektrokotlem.

Proto byly jednotlivé položky v ceně elektřiny u sazby D57d nižší než u ostatních, a to jak v regulované složce, tak u silové elektřiny. Vyšší náklady na elektřinu způsobovala vyšší spotřeba, která se u vytápění pohybuje kolem osmi MWh ročně. „Meziroční nárůst celkové platby je v případě tarifu D57d a průměrné spotřeby elektřiny přibližně 2,8 tisíce korun bez DPH za rok,“ říká mluvčí MPO Marek Vošahlík.

V roce 2024 je z navýšení regulované složky pro vytápění elektřinou patrné, že se rozdíl mezi otopným tarifem a sazbou pro běžnou spotřebu začal narovnávat. To se ale AVTČ

nelíbí. „Naším cílem je obnovit původní poměrovou hladinu mezi sazbami D57d a D02d. Nechceme zavádět žádné novoty, chceme jenom vrátit původní stav, který měl smysl a byl součástí energetické rovnováhy mezi tarify,“ popisuje Červín.

Pokud by ale jakékoli kategorii zákazníků byla cena proudu snížena, musel by ji někdo zaplatit. „Vláda by musela svým usnesením navýšit příslušné prostředky státního rozpočtu. Konkrétně dotace na úhradu služeb distribuční soustavy a služeb přenosové soustavy na podporu elektřiny, na úhradu provozní podpory tepla, přechodné transformační podpory tepla a podpory biometanu,“ říká mluvčí ERÚ Jan Hamrník.

Pokud by k tomu došlo, regulátor by odběratelům s příslušnou sazbou mohl poplatky změnit. „ERÚ by vydal cenové rozhodnutí, v rámci kterého by nové usnesení zohlednil,“ dodává.

Celkové náklady na proud letos majitelům tepelných čerpadel vzrostly zhruba o třetinu oproti roku 2022, kdy cenu elektřiny mimořádně nedotoval stát. „Je to dáno tím, že primárně rostou ceny spojené s odebraným množstvím elektřiny, jako je složka ceny na podporu elektřiny z POZE, cena za systémové služby a také variabilní cena zajišťování distribuce elektřiny kryjící náklady na ztráty,“ vysvětluje Hamrník.

Na opatřeních, jejichž cílem je nárůst regulované složky zmírnit, pracuje MPO dlouhodobě. „Proto jsme mimo jiné vypsalí dotační výzvu na posílení distribuční soustavy, ve které je připraveno 6,7 miliardy korun. Díky zefektivnění provozu elektrické soustavy přispěje ke zmírňování růstu regulované složky ceny elektřiny také již platná novela LEX OZE II a dále novela LEX OZE III,“ říká Vošahlík.

Průměrné roční náklady na regulovanou složku se letos zvedly meziročně o 10 023 Kč na 19 574 Kč. Od října 2022 do prosince 2023 totiž stál platil poplatky za obnovitelné zdroje a vzal na sebe i část dalších nákladů na distribuci.

Lidé, kteří své domy elektřinou i vytápějí, mají také dvou-tarifní sazbu. Ve vysokém tarifu se cena distribuce jedné MWh oproti loňsku zvedla o 428 Kč, v nízkém tarifu (noční proud) se zvýšila o 313 Kč za MWh. Nejvíce se v rámci D57d zvedla platba za jistič, a to o 857 Kč za rok. Loni přitom meziročně vzrostla jen o 15 Kč.

V důsledku navýšení regulované složky se tak podle Červína může snížit zájem o tepelná čerpadla, přestože je stát dotačně podporuje.

*SOFIE KRÝŽOVÁ*



# I PŘES ZDRAŽENÍ ELEKTŘINY SE PŘECHOD NA TEPELNÁ ČERPADLA VYPLATÍ

Téma zdražení elektřiny rezonuje již pár měsíců českou společností. Články s údernými hesly brojící proti tepelným čerpadlům se vyrojily jako houby po dešti. Když někdo řekne A, měl by říct i B.

## Elektřina pod lupou.

V následujícím textu se budeme zabývat podrobnějším rozbořením ceny elektrické energie v distribuční sazbě D57d. Celková cena elektrické energie bez ohledu na distribuční sazbu se skládá ze dvou základních částí:

- **Obchodní (neregulovaná)** – tato část se řídí především cenou elektrické energie na energetické burze a z menší části obchodními podmínkami jednotlivých dodavatelů. Tato část představuje přibližně 78 % celkové ceny elektrické energie
- **Distribuční (regulovaná)** – tato část je regulována Energetickým regulačním úřadem, poplatky za obnovitelné zdroje energie (tzv. POZE), poplatky za distribuci a ostatní poplatky na zajištění elektrizační sítě. Tato část představuje zbývajících **22 %** celkové ceny.

Navýšením distribučních poplatků, ke kterým došlo na přelomu roku 2023 a 2024, a opětovným zavedením POZE došlo k ovlivnění té menší složky celkové ceny elektrické energie. V absolutních číslech došlo k navýšení distribučního poplatku v sazbě D57d následně (zdroj: ceník ČEZ na distribučním území ČEZ):

- **Ve vysokém tarifu** – z 376 na 784 Kč/MWh vč. DPH, nárůst o 108 %, resp. 408 Kč/MWh
- **V nízkém tarifu** – ze 217 na 530 Kč/MWh vč. DPH, nárůst o 144 %, resp. 313 Kč/MWh

Na tyto čísla je pak možné nahlížet dvěma způsoby:

- **Alarmujícím (oblíbeným a čtivým)** – tzn. došlo k navýšení

ceny elektrické energie o 144 %, popř. na 244 % původní ceny

- **Realistickým (založeným na datech)** – tzn. došlo k navýšení celkové ceny elektrické energie ve vysokém tarifu o 408 Kč/MWh, což tvoří necelých 7 % celkové ceny elektrické energie

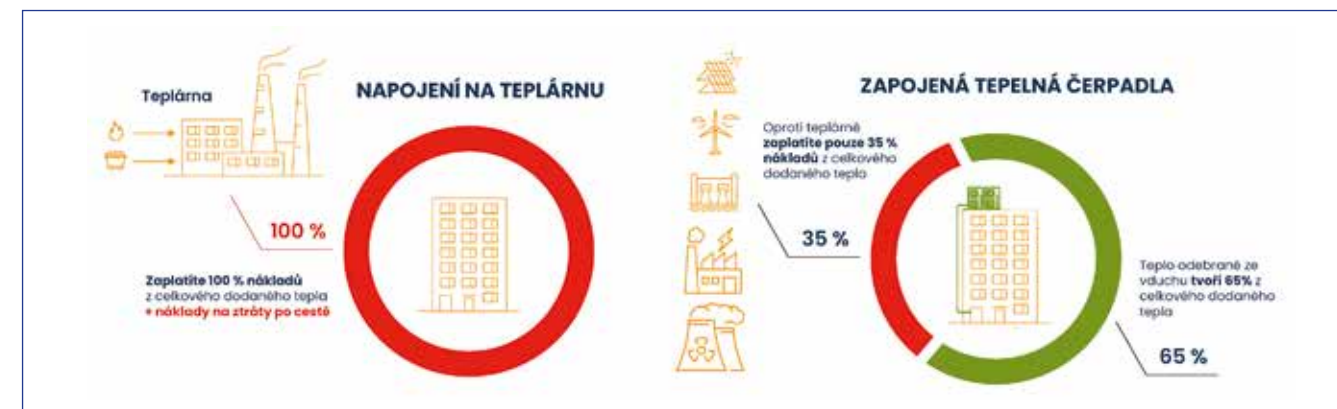
Opětovné zavedení POZE znamená navýšení celkové ceny elektrické energie o 599 Kč/MWh vč. DPH. Z celkové ceny elektrické energie tvoří tento poplatek necelých 10 %.

Celkovým posouzením se tak dostáváme k tomu, že došlo k nárůstu ceny elektrické energie přibližně o 1000 Kč/MWh vč. DPH, tzn. o 17 %. Zároveň s tímto však došlo k poklesu ceny silové elektřiny na energetické burze o 1470 Kč/MWh, tzn. o 43 % (mezi 1. 3. 2023 a 1. 3. 2024). Je tedy zřejmé, že **nárůst regulované části, je plně vykompenzován poklesem obchodní části.**

Potíž však zůstává v načasování. Zatímco změna regulované části se do ceny promítla okamžitě, pokles obchodní části se bude do ceníků promítat až v následujících měsících. Zároveň velké cenový skok je předpokládán u odběratelů, kteří měli dlouhodobě zafixovanou cenu elektrické energie z období před energetickou krizí a v letošním roce je čeká konec tohoto úvazku.

## Zemní plyn a elektřina jdou dlouhodobě ruku v ruce a jejich ceny spolu úzce souvisí.

Při prodeji elektřiny na burze určuje její cenu nejdražší zdroj, ze kterého se v danou chvíli vyrábí. Když tedy zdraží plyn,



zdraží i elektřina. V dlouhodobém časovém horizontu je ale poměr jejich cen stálý – 1 MWh plynu stojí přibližně polovinu toho co 1 MWh elektřiny.

## Na změnu ceny zemního plynu a elektřiny reaguje cena tepelné energie. Záleží na tom, z čeho se teplo vyrábí.

Kde jsou ty doby, kdy domácnosti platily za teplo ze systému centrálního zásobování teplem (SCZT) maximální cenu ve výši 120 Kč/GJ. Psal se rok 1993, v dalším roce cena tepelné energie odpovídala max. 139 Kč/GJ, a i v následujících letech se cena tepla ze SCZT postupně v řádu procent zvyšovala.

V roce 2020, kdy klesla sazba DPH na teplo z 15 % na 10 % již byla průměrná cena za uhlí ve výši 580 Kč/GJ s DPH a tam, kde palivem byl zemní plyn, cena tepla atakovala hranici 700 Kč/GJ. Naproti tomu, bytové domy, které měly vlastní zdroj tepla s tepelnými čerpadly na vytápění a výrobu teplé vody v objektu, platily cenu 270–320 Kč/GJ.

Válka na Ukrajině jistě měla nezpochybnitelný dopad na ceny tepla v České republice. V roce 2022 mnoho domácností zásobovaných teplem z plynových výtopen zažily cenový šok. Výjimkou nebyla ani cena tepla ze SCZT přes 3 000 Kč/GJ.

V roce 2023 se výsledná cena tepelné energie ze SCZT dle druhu paliva a lokality již zpravidla pohybovala mezi 900–1 600 Kč/GJ tepla.

## Kotelny s tepelnými čerpadly mají oproti ostatním provozům značnou výhodu, říká se jí účinnost.

Zdražení elektřiny se tak v ceně tepla z tepelných čerpadel projeví jen z jedné třetiny, zbytek získané energie je zadarmo, ze vzduchu.

Bytový dům s vlastním tepelným zdrojem nemá potřebu generovat finanční zisk, jeho cílem je minimalizovat náklady na vytápění a výrobu teplé vody pro uživatele bytů v domě. V současné době se cena tepla z takového zdroje s ostatními provozními náklady pohybuje mezi 500–700 Kč/GJ.

## Kombinace s fotovoltaikou je geniální.

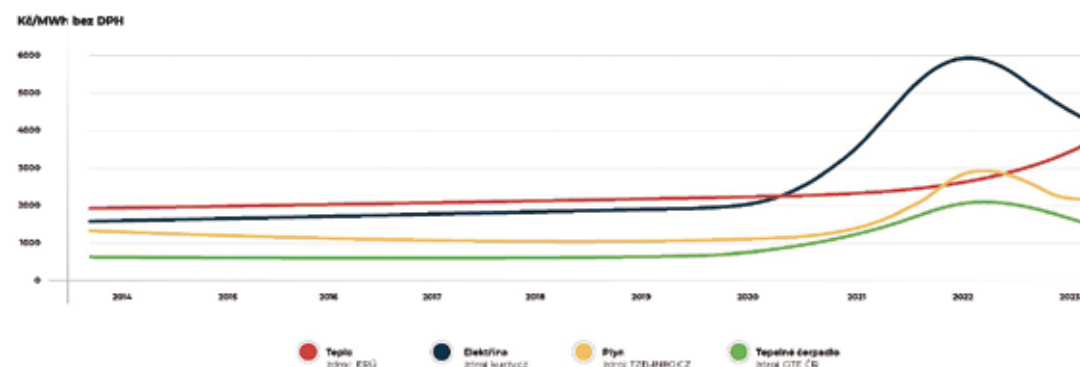
Nejlevnější energie pro dům je ta, která se v domě vyrobí a zároveň spotřebuje. Tedy, krom jiného bez tepelných ztrát v distribuci mezi výrobou v teplotně a spotřebou v domě. Další snížení energetické závislosti je možné docílit instalací fotovoltaické elektrárny a vytěženou elektřinu spotřebovat na provozu zdroje tepla a ohřevu teplé vody.

## Topte levně a začněte si užívat peníze jinak i Vy.

Jak kotelny s tepelnými čerpadly fungují Vám rádi ukážeme na našich více než 150 realizacích. Na jaro chystáme slavnostní předání nových koteleň, prohlídky realizací s několikaletým provozem, i semináře určené tématice tepelných čerpadel na bytových domech.

Za tým AC Heating, Kateřina Chaloupková  
[www.vytapenipanelaku.cz](http://www.vytapenipanelaku.cz)

VÝVOJ CENY ENERGIÍ ZA POSLEDNÍCH 10 LET



## POZVÁNKA NA SLAVNOSTNÍ PŘEDÁNÍ KOTELEŇ S TEPELNÝMI ČERPADLY

Kdy: **04. 04. 2024**, od 16:30  
Kde: **SLANÝ, Věšlušická 1665**

## POZVÁNKA

AC Heating  
tepelná čerpadla | fotovoltaika

## NA PROHLÍDKU KOTELEŇ s tepelnými čerpadly v bytovém domě

Kdy: **16. 05. 2024**, od 16:30 hodin  
Kde: **KLADNO, Holandská 2477**

účast zástupce SVJ, zkušenosti a data z provozu

Kdy: **18. 04. 2024**, od 16:30  
Kde: **NOVÉ STRAŠECÍ, Křivoklátská 970**

## NA PŘEDNÁŠKU Tepelná čerpadla a FVE pro bytové domy

Kdy: **28. 05. 2024**, od 18 hodin  
Kde: **SLANÝ, Smetanovo nám. 1310**  
Gymnázium V. Beneše Třebízského

Kdy: **25. 04. 2024**, od 16:30  
Kde: **SLANÝ, Pražská 325**



# Raději experiment než osvědčená výstavba bytů?



**Praha odložila podporu družstevního bydlení. Pokukuje za hranice a volí u nás nevyzkoušenou novou metodu spolkového bydlení zvanou baugruppe.**

Náměstkyně primátora Alexandra Udženija (ODS), která má v gesci bytovou politiku Prahy, dnes uvedla, že plán na podporu družstevního bydlení, kterým chtěla Praha zajistit více bytů, byl špatně připraven, a proto od něj magistrát prozatím upustil.

Podpora měla fungovat tak, že by magistrát poskytl pozemek pro stavbu bytového domu, kterou by uskutečnilo družstvo založené magistrátem spolu se soukromým partnerem. Do něj by se následně hlásili jednotliví družstevníci. Jelikož případný odkup pozemku by přišel na řadu po splacení úvěru na dům, ceny podílů by byly pod tržní úroveň. Třetinu bytů by si ponechal magistrát pro účely nájemního bydlení.

O pravidlech pro výstavbu podporovaného družstevního bydlení na městských pozemcích se v minulém volebním období vedly dlouhé diskuze, nakonec je zastupitelé schválili koncem roku 2020 a tendr na partnera pro první projekt na pozemcích v Radlické ulici vypsala magistrát v srpnu roku 2022. Právě zde se podle Udženija ukázala špatná připravenost, protože se do něj nikdo nepřihlásil a město jej asi o rok později zrušilo.

„Nechali jsme si udělat analýzu toho, jak bylo družstevní bydlení připravováno, a je to opravdu slepá ulička. Bylo vysáno výběrové řízení, které bylo několikrát prodlužováno, a nikdo se nepřihlásil, protože za těch podmínek, jak byly připraveny minulým vedením, tak nikdo neměl zájem,“ řekla k tomu Udženija. Dodala, že družstvo může být problematické i s ohledem na budoucí vypořádání podílů a pro družstevníky může být složité se nakonec k vlastnictví svých bytů dostat.

## Už v roce 2022 se ozývali odpůrci celého plánu.

„Tvrdím, že není možné dotovat vlastnické bydlení, které z projektu nakonec vznikne, tím, že město poskytne bezplatně pozemek. Pozemků je limitované množství, a pokud by uživatelé po tu dobu, kdy ho mají pronajatý, neplatili, město nebude generovat další hodnoty pro případné další projekty,“ uvedl tehdy zastupitel Pavel Zelenka (Praha Sobě).

Naopak zastáncem plánu byla radní Hana Kordová Marvanová (STAN). „Projekt je v tuto chvíli připraven, jakmile vysoutěžíme partnera, společně založíme bytové družstvo. Už jsme zaznamenali stovky zájemců o tento typ bydlení z řad občanů a budeme rádi, když těmto lidem pomůžeme získat cenově dostupnější bydlení,“ řekla v roce 2022 Kordová Marvanová.

Alexandra Udženija dnes uvedla, že nyní se chce Praha zaměřit spíše například na spolkové bydlení, v Německu či Švýcarsku známé jako baugruppe. To by podle dřívějších vyjádření fungovalo podobně jako to družstevní, jen namísto družstev by domy na městských pozemcích stavěly spolky založené buď přímo občany, nebo prostřednictvím profesionálního organizátora. Magistrát prostřednictvím své příspěvkové organizace Pražská developerská společnost připravuje také vlastní výstavbu, podle dřívějších informací by takto mělo v budoucnu na městských parcelách vyrůst asi 8000 nájemních bytů.

Praha se v posledních letech potýká s bytovou krizí danou vysokými cenami bydlení. Bytů v majetku magistrátu včetně těch ve správě městských částí je dohromady asi 30 000 z původního počtu 194 000, které po roce 1991 přešly do vlastnictví města. Následovaly privatizace, které městský fond zredukovaly o více než 80 procent. Vedení města chce počet městských bytů opět navyšovat a zajistit tím dostupné bydlení například pro lidi ve složité sociální situaci nebo zástupce pro chod metropole zásadních profesí.

Zdroj: ČTK, SEZNAM ZPRÁVY, titulky -šp-

# V Brandýse nad Labem to jde a v Praze ne?

Hypotéky se vracejí do hry – potvrzují to odborníci ze všech bank. Přesto na ně stále nedosáhne velké množství lidí a proto je tu družstevní bydlení. Developeři tak stále častěji sahají ke kombinovaným projektům, které především rodinám s dětmi mohou nabídnout obě možnosti. Příkladem je Bydlení Brandýs, kam se již v létě nastěhují první obyvatelé do bytů v osobním vlastnictví. Druhá etapa pak do roka nabídne byty družstevní. Projekt, díky kterému se pozvedla celá lokalita má ještě další plus, chlubí se také ekologickým přístupem. Brandýs nad Labem si navíc připsal další body. Podle odborné studie je totiž jedním ze tří měst, kde se u nás žije nejlépe.

Oblíbenost města Brandýs nad Labem potvrdila studie společnosti Deloitte, která porovnává kvalitu života více než dvou stovek obcí v České republice. Místní obyvatelé se shodli, že mají v Brandýse dostupnou péči v oblasti zdraví, pěkné životní prostředí, fungují tu i vztahy mezi obyvateli a dostupná je veškerá občanská vybavenost, především pak základní i střední školy a školky. Do Prahy se navíc dostanou během několika minut. Nově mohou Brandýští sáhnout po nových bytech již letos v létě. „Náš projekt vyrostl na místě zanedbané a nevyužité lokality, která dřív jen hyzdila město. Letos v létě budeme kolaudovat první etapu se 176 byty, které si zájemci kupují do osobního vlastnictví. Druhá etapa se 150 byty pak bude družstevní, tedy bez hypotéky s dokončením příští rok v létě,“ upřesňuje Ivo Vrbka za společnost Bydlení Brandýs. Byty budoucnosti pro moderní rodiny nabízí a počítají s fotovoltaikou i elektromobilitou.

## Snižování úrokové sazby pro hypotéky – zvýšený zájem o byty do družstevního i osobního vlastnictví

Cílem moderních developerů je řešit prostor pro bydlení tak, aby v něm žily všechny generace a skupiny obyvatel. Coop

Development proto vedle bytů do osobního vlastnictví realizuje v rámci Bydlení Brandýs družstevní byty. Ty umožňují bydlení rodinám, které nedosáhnou na hypotéku. „Ve chvíli, kdy lidem můžeme nabídnout obě formy financování, vzniká pak vhodný mix obyvatel. Družstevní výstavbu většinou preferují ti, kteří nedosáhnou na vlastnické bydlení, rodiny s malými dětmi, nebo drobní živnostníci a také lidé ve vyšším věku. Družstevní projekty vždy fungovaly v krizi a tentokrát se to opět potvrdilo – v krizi hypoteční,“ upřesňuje Anna Ježková za Coop Development a dodává: „Snižování úrokové sazby pro hypotéky vnímáme jako pozitivní pro obě varianty vlastnictví. Velké finanční instituce už informují o nárůstu objemu hypotečních obchodů od ledna letošního roku. Zvýšení zájmu vnímáme i my, a to v obou etapách projektu,“ uzavírá Anna Ježková.

## Projekt pro moderní mladé rodiny – fotovoltaika i elektromobilita je samozřejmostí

Místo, kde stála dříve již nevyužívaná cementárna se zcela probralo k životu. „A ještě prober! Stavíme domy tak, aby byly co nejlépe zakomponované do města samotného, nechceme stavět nějaká odtržená sídliště,“ doplňuje Ivo Vrbka. Součástí domů, dokončených do osobního vlastnictví bude také komunitní zahrada s fitness parkem a komerčními prostory. Moderní domy v projektu Bydlení Brandýs jsou projektované především pro rodiny s dětmi a myslí už také na ekologii. Na střeše se proto pochlubí fotovoltaickými panely, které šetří energii a v přípravě je také základ pro elektromobilitu. Družstevní část realizují zkušená družstva Coop Development a SBD Praha.

Hana Tietze





# Co je dobře: drahá nebo levná povolenka?

„Nikdo to nečekal,“ říká expert o překvapivém skoku emisních povolenek. Cena emisní povolenky snižuje účty za elektřinu, ale také reflektuje negativní vývoj ekonomiky. Dostala se na nečekaně nízkou hodnotu kolem 50 eur za tunu oxidu uhličitého.



Emisní povolenky jsou nejlevnější od poloviny roku 2021. V pátek jejich cena prolomila hranici 50 eur za kus (tunu CO<sub>2</sub>). Cena emisní povolenky klesá již od prosince loňského roku. „Když byla na hranici 70 eur za tunu, už to bylo kvitováno jako velký pokles. Dnes byla prorážena hranice 50 eur za tunu. To jsou úrovně, které nikdo nečekal,“ popisuje ředitel Asociace nezávislých dodavatelů energií Jiří Gavor.

## Kolik stála emisní povolenka

Loni cena povolenky překročila 100 eur za tunu vypuštěného CO<sub>2</sub>, od té doby padá a nyní atakuje hranici 50 eur. Zatímco před dvěma lety cenu povolenky vyhnalo nahoru oživení hospodářství po pandemickém útlumu a spekulace při jejich nakupování, nyní je poptávka po emisních povolenkách menší. „Ta je spojená s nižší poptávkou po energiích obecně, což souvisí nejen s ekonomickým úpadkem, ale výrazně také s nadprůměrnými teplotami v posledních dvou letech,“ vysvětluje Michal Macenauer, ředitel strategie poradenské společnosti EGÚ Brno, s tím, že se cena opět vrátí k růstovému trendu.

## Dobrá zpráva pro zákazníky, špatná pro energetiky. Nízké ceny jim ohroží zisky

Cena emisní povolenky jde ruku v ruce s cenou elektřiny. Faktory, které ženou jejich ceny dolů, jsou ale podle Gavora hlavně negativní. „Je na čase, aby se evropská ekonomika stabilizovala a aby se zamezilo útlumu evropského energeticky náročného průmyslu, který je hlavním konzumentem emisních povolenek spolu s energetickými firmami,“ říká Gavor.

U energeticky náročného průmyslu reflektuje cena povolenky pokles výroby. V případě energetických společností, které rovněž kvůli výrobě elektřiny a tepla z fosilních paliv povolenky nakupují, cenu ovlivňuje i nárůst výroby z obnovitelných zdrojů, jako je slunce či vítr.

Nízká tržní cena povolenky je podle Macenauera také ovlivněna způsobem, jakým je s ní obchodováno. Povolenky si musí nakupovat subjekty, jejichž podnikání je energeticky náročné, jako „odpuštění“ za to, že do ovzduší vypouštějí

velké množství emisí. Již při vzniku evropského systému obchodování s emisními povolenkami, jehož cílem je dekarbonizace, jej řada odborníků kritizovala. „Řekněme, že je to takový technicistní způsob, který se více stará o algoritmicky dosažitelnou analýzu trendů a neakcentuje upozaděné politické a společenské vlivy,“ říká Macenauer.

Nyní je politicky neprůchodné, aby byla povolenka při nynějších cenách ostatních komodit řečeno pod hodnotou 40 eur. Na cestě za dekarbonizací je podle Macenauera nutné držet cenu povolenky na určité úrovni. „Pro dekarbonizaci výroby elektřiny při dnešní úrovni ceny plynu a uhlí stačí přibližně 40 až 50 eur za povolenku. Pro dekarbonizaci průmyslu je to ale mnohem více. Výraznou dekarbonizaci můžeme způsobit, pokud budeme trendově mířit k hodnotě okolo 200 eur za povolenku,“ říká Macenauer. Celková cena energií přitom ale poroste. „Z tohoto důvodu je nyní politicky neprůchodné, aby byla povolenka při nynějších cenách ostatních komodit řečeno pod hodnotou 40 eur. Existuje systém MSR (Market Stability Reserve), který reguluje přebytek povolenek tak, aby cena nespadała příliš nízkou. Tento MSR zafunguje,“ uvádí Macenauer.

## Teď ceny elektřiny klesají. Expert vysvětluje, kdy se to otočí

Také považuje za politicky nepřijatelné, aby se v následujících letech povolenka dostala nad hodnotu okolo 65 eur. „Přinejmenším do doby, dokud bude Německo z uhlí vyrábět podstatnou část své produkce elektřiny,“ popisuje dopady Macenauer. Ale ani hranice 65 eur podle něj nemusí být jistá. „Bude záležet především na tlaku energeticky náročného průmyslu a jeho boji o přežití,“ dodává.

Přestože nyní cena elektřiny podstatně klesla i díky ceně emisní povolenky, pro průmyslové podniky snížení stále není dostatečné a nemohou kvůli cenám energií konkurovat zahraničním výrobcům. „Ve srovnání s ostatními částmi světa nestačí na to, aby Evropa byla dobrá destinace pro energeticky náročný průmysl,“ popisuje Gavor.

Cena povolenky ovlivní také subjekty, které s nimi obchodují. S poklesem ceny se snižuje i pásmo pro spekulace a zisky těchto společností se tak sniží. „Šikovní tradeři ale dokážou vydělávat i na poklesech,“ říká Gavor. Jak se aktuální cena na jejich ziscích podepíše, se však ukáže až na výsledcích za delší období. Podle Gavora to však na ně nebude mít takový dopad, aby se obchodníci s povolenkami dostali do krize.

Sofie Krížová

# UNIKÁTNÍ ŘEŠENÍ ROZŠÍŘENÍ BETONOVÉ LODŽIE

Představujeme revoluční metodu rozšíření betonové lodžie od společností PEKSTRA a ALUMISTR, která vám umožní rozšířit prostor vaší lodžie až o 1,5 metru bez potřeby mokrých stavebních procesů. Tato inovace představuje rychlou a efektivní cestu k získání dodatečného prostoru bez dlouhotrvajících rekonstrukcí. Představená ocelová konstrukce, kompletně zasklená, promění vaši lodžii v prostorné a luxusní venkovní posezení, kterého si můžete užívat skoro po celý rok.



Tato inovativní technologie nejenže značně zvyšuje užitnou a tržní hodnotu vašeho bytu, ale především poskytuje novou dimenzi bytového komfortu. Díky moderním technologiím a postupům aplikovaným společnostmi PEKSTRA a ALUMISTR je transformace vaší lodžie zvládnuta s minimálním zatížením nosné konstrukce domu, přičemž doba realizace je zredukována na méně než polovinu oproti tradičním metodám.



Klíčem k úspěchu je suchý proces rozšíření, který eliminuje časově náročné mokré procesy, jako jsou demolice a betonování. Základem nového řešení je závěsná ocelová konstrukce představená původním lodžii. Kotví se přímo do panelu nosné zdi. Nejprve se montují diagonální vzpěry nosných sloupů, následují samotné sloupky a rozšířené části lodžii. Celé konstrukční řešení tak doslova roste před očima. Na stávající podlahu se položí vyrovnávací desky a na ně přijde přímo nová podlaha z hliníkových lamel. Vizualně lehký a elegantní design zasklené konstrukce dodává budově moderní vzhled a zároveň poskytuje ochranu proti hluku, prachu a nepřízní počasí.

Pokud chcete zvýšit užitnou hodnotu vašeho bydlení prostřednictvím jednoduchého, avšak efektivního stavebního zásahu, neváhejte a obraťte se na profesionály. S jejich bohatými zkušenostmi v oblasti rozšiřování

**PEKSTRA** Tel.: +420 605 153 700  
www.pekstra.cz





# Aktualizace Státní energetické koncepce se blíží do finále

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ  
České republiky



Dlouho očekávaná aktualizace Státní energetické koncepce je na světě. MPO ji předložilo do mezi-rezortního řízení. Staví především na jádru a obnovitelných zdrojích. Jakou roli má hrát teplárenství? I to bude jedním z témat mezinárodní konference Dny teplárenství a energetiky, která se koná koncem dubna v Olomouci.



Hlavním bodem a také důvodem k aktualizaci Státní energetické koncepce je snižování emisí skleníkových plynů. V roce 2030 by je Česká republika mohla snížit až o 63 procent oproti roku 1990, v roce 2050 je v plánu téměř klimatická neutralita. Důležitější než tento úkol je však zajistit dodávky energií pro občany, obce a firmy České republiky při současném plnění klimatických závazků a dekarbonizaci energetiky.

Návrh koncepce také potvrzuje záměr postupně snižovat využívání uhlí, zejména pak v souvislosti s výrobou elektřiny a tepla. Po roce 2033 by se spotřeba uhlí v České republice měla omezit pouze na neenergetické využití.

„Teplárenství počítá s ukončením využívání uhlí do roku 2030. Problém je, že jeho těžba se může přestat vyplácet už podstatně dříve. Státní energetická koncepce tento závažný problém ani nezmiňuje, natož aby obsahovala nějaký návrh jeho řešení,“ upozorňuje ředitel TS ČR Martin

Hájek a pokračuje: „Vláda zatím nerozhodla, kolik bloků jaderných elektráren se má stavět, jednání s Evropskou komisí o klimaticko-energetických cílech České republiky do roku 2030 nejsou uzavřena. Bylo by určitě rozumné s aktualizací koncepce tolik nechvátat a soustředit se spíše na obsah Národního klimaticko-energetického plánu, který budeme muset plnit.“

Koncepce počítá s razantním rozvojem OZE, jež by měly do roku 2050 pokrýt 36 až 44 procent z celkově vyrobené energie. Dále predikuje přechodnou zvýšenou spotřebou plynu, který by měl sloužit jako tranzitní palivo do té doby, než bude vybudována dostatečná kapacita v OZE a jádru. V delším časovém horizontu pak návrh plánuje postupnou náhradu zemního plynu nízkouhlíkovými a obnovitelnými plyny, především biometanem a vodíkem. Jádro pak má



podle strategie sloužit především jako stabilní zdroj jak při výrobě energie elektrické, tak stále více i tepelné.

„Ministerstvo průmyslu a obchodu nemá, bohužel, příliš rozmyšleno, jak bude probíhat odchod od fosilních paliv v sektoru vytápění a chlazení a jaká opatření jsou k tomu potřeba. Tím nemyslím jen teplárenství, ale také například vytápění rodinných nebo bytových domů, kde se dnes topí plynem. Stát by měl vytyčit směr a dát konkrétní pravomoci obcím, aby si pak podle místních podmínek mohly zvolit nejvhodnější cestu a také ji v praxi prosadit,“ doplňuje Martin Hájek.

Dubnové Dny teplárenství a energetiky budou zajímavými tématy prošpikovány. Státní energetická koncepce nebude výjimkou. Naopak – lze předpokládat, že diskuze o státní koncepci budou v přednáškových sálech i v kulórech rezonovat.

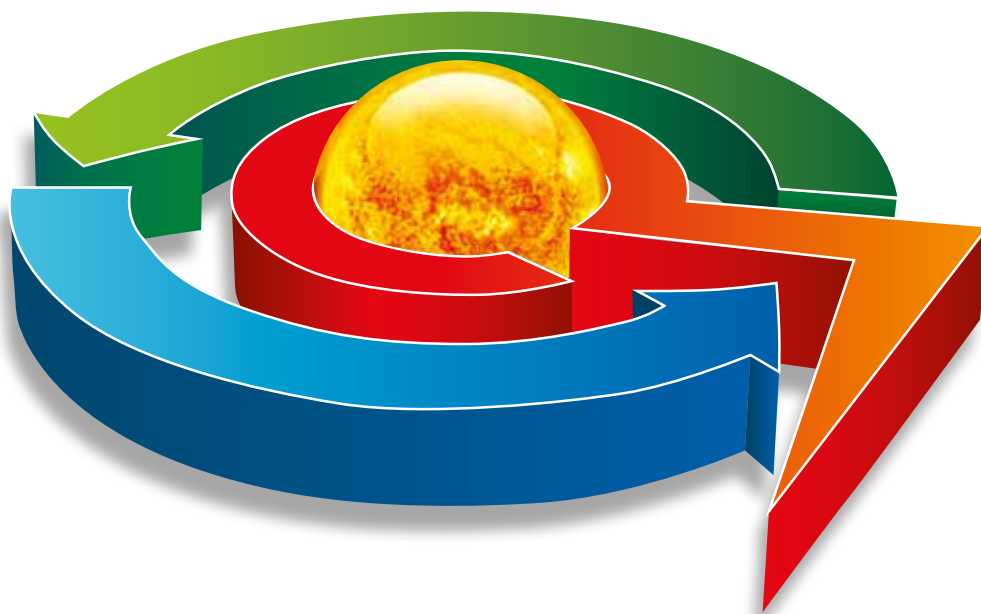


Poznamenejte si!

# DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

**23. – 24. 4. 2024 | OLOMOUC**

CLARION CONGRESS HOTEL



[www.dnytepen.cz](http://www.dnytepen.cz)

[www.tscr.cz](http://www.tscr.cz)

[www.exponex.cz](http://www.exponex.cz)

Registrujte se na konferenci již  
nyní na [www.dnytepen.cz](http://www.dnytepen.cz)

## 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

POŘADATEL

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ  
České republiky

ORGANIZÁTOR

EXPONE





# 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.