



MINISTERSKÁ  
BOURAČKA  
V MOSTĚ

ŘÍKÁME TO NAHLAS:  
DLUŽNÍCI  
ČASOVANÁ BOMBA

PŘEDSTAVUJEME:  
NOVÝ PŘEDSEDA  
RADY BYTOVÝCH  
DRUŽSTEV  
SEVEROČESKÉ  
OBLASTI



SČMBD



## PANELÁK ROKU 2016

2  
0  
1  
6

VYHLÁŠENÍ SOUTĚŽE PANELÁK ROKU 2016

TEPELNÁ ČERPADLA –  
DEJTE NA ODBORNÍKY

TEPLÁRNY A CENY  
PRO LETOŠNÍ ROK

MILIARDDY PRO  
VODOHOSPODÁŘE

OBKLADY  
A DLAŽBY  
V INTERIÉRU

# Kdo zvítězí v letošním roce





BALKONY



LODŽIE OCELOVÉ



LODŽIE HLINÍKOVÉ



ZASKLÍVACÍ SYSTÉM

## ZÁVĚSNÉ BALKONY

pro všechny typy bytových domů, i kde balkony dosud nebyly



**Vyrábíme** ocelové balkony, ocelové lodžie, hliníkové lodžie, zábradlí, stříšky, zástěny a doplňky.

**Nabízíme** zasklení balkonů a lodžii v kooperaci s firmou ALUMISTR.

**Montujeme** balkony i v prostorách s omezeným přístupem pomocí pavoučích jeřábů. Žádný prostor pro montáž pro nás není malý.

**Vyrobíme balkon v provedení a rozměru dle Vašeho přání.**

### Rozměry

Naše rozměry balkonů zvýší výrazně komfort bydlení.

**Nabízíme širší balkon až 6 m.**

Nové standardní rozměry balkonů, které vyrábíme jsou v šíři

**2500-6000 mm** a hloubce **1250-1500 mm**

(do limitu únosnosti konstrukce domu)

Ve všech půdorysných variantách

**NORMAL, ARCUS i IDEAL.**



NORMAL



ARCUS



IDEAL



### 7 DŮVODŮ, PROČ SI VYBRAT BALKONY OD FIRMY PEKSTRA

- TRADICE - již 20 let na trhu
- ZKUŠENOST - stovky realizací a spokojených zákazníků
- KVALITA - profesionální tým, evropské standardy
- ROZMANITOST - vyberte si ze tří tvarů a desítek variant provedení
- VELIKOST - největší rozměry. Lodžie nabízíme nejhlubší v celé ČR
- KOMPLEXNOST - poradenství, projekce, výroba, montáž, doplňky
- ZODPOVĚDNOST - moderní výrobou respektujeme přírodu



# Dluhy kam dohlédneš!

Vítám vás všechny v roce 2017, i když první měsíc tohoto roku máme zasebou. Poslední loňské číslo našeho časopisu se neslo ve znamení trápení s neplatíči a snahou zlepšit podmínky a postavení bytových družstev a jednotlivých SVJ proti bankám a dalším přednostním příjemcům peněz z podstaty vymožené na dlužnících. Jak je v naší zemi zvykem, náprava zhůvěřilostí zakotvených v zákonech se blíží uběhnutí deseti maratónů a to ještě cestou musíte proběhnout nejdříve minovým polem, o parlamentu a senátu nemluvě.

Svaz českých a moravských bytových družstev vyzval své členy, aby poslali příklady ze života, týkající se dlužníků a marného boje o získání alespoň částečného vyrovnání. Přišla taková „baterie“ příběhů, že by vydala na román. Někdy na detektivku, jindy na thriller, horror, jen happy end nikde není k přečtení. Jednotlivé příběhy jsou natolik zajímavé a poučné, že nám to nedalo a drtivou část jich přetiskujeme. Pokud ve vašem okolí máte a znáte nějakého poslance či senátora, dejte mu to přečíst. Bude to snad účinný nástroj k podpoře, kterou budou připravované změny zákonů upravující nedůstojné postavení bytových družstev a SVJ při schvalování v poslanecké sněmovně a senátu, potřebovat. Svaz na tom opravdu usilovně pracuje a paní senátorka Seidlová rovněž. Přejme jí pevné zdraví. Ono se totiž s blížícími volbami v uvedených státních strukturách (a nejen v nich) začíná projevovat jistá nechuť cokoli měnit, něco napravit. Platí ono: počkáme po volbách, pak uvidíme. Tenhle paranoický cyklus tu funguje s neomylnou přesností už víc jak dvacet let. Volební období je rozparcelováno takto: první rok po volbách se všichni seznamují s novými posty, druhý a třetí rok začínají reformovat, přednostně ale prosazovat své návrhy a bojovat za ně při prvním, druhém a třetím čtení ve sněmovně, přehlasovávat senátní návrhy pozměňující jejich předložené návrhy, popřípadě prezidentské veto... A hele! Za pár měsíců tu jsou nové volby! Jo, vy jste chtěli změnit ty drobnosti v zákonu, který při rozdělování vymožené podstaty od dlužníků upřednostňuje banky a další instituce před bytovými družstvy a SVJ? Jejda, to nás mrzí, ale za pár měsíců jsou volby, takže... Takhle to funguje, a to se nezmiňuji ani o častých případech, kdy vstřícný ministr, pod jehož resort vše náleží, je odvolán. Nebo také jev u nás nadmíru oblíbený: předčasné volby!

Nechci začínat nový, čtrnáctý ročník našeho časopisu pesimisticky. Ono čtení, které vás na stránkách časopisu čeká, se dá brát i jako humorné čtení. Nevíte jak? Tady je návod: v Bruntále si přečtou, že v Jablonci nad Nisou honí dluh za jednou dlužnicí 1 600 000 Kč a oni jenom 150 000 Kč! No není to sranda?! Dá se to vzít i obráceně...

Tak hodně štěstí v roce 2017 a hlavně pevné nervy. Když je ten volební rok.

Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XIII

Vydává:  
Artedit, spol. s r. o.

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

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

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

Redakční rada:  
Jiří Bárta  
a mediální komise SČMBD

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

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

Rozšiřování časopisu  
SČMBD a krajské rady

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

A.L.L. Production

Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzerátech redakce neručí.

Číslo 1 vyšlo v lednu 2017,  
následující číslo vyjde v březnu 2017

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB • ISTA • OKENTĚS • ANAG • SOFTLINK  
• PEKSTRA

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT  
STANOVISKO SČMBD

## PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

### ZA 150 Kč

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

### ZA 270 Kč

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

### ZA 375 Kč

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

Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vystavenou fakturou.

## Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA: .....

JMÉNO A PŘÍJMENÍ: .....

ULICE: .....

MĚSTO, PSČ: .....

TEL./FAX: .....

IČO: ..... DIČ: .....

E-MAIL: .....

150 Kč  270 Kč  375 Kč

DATUM A PODPIS: .....

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:  
Vydavatelství odborných časopisů, Podolská 50, 140 00 Praha 4



František Ryba, místopředseda představenstva a ředitel Stavebního bytového družstva Krušnohor Most, byl zvolen do funkce předsedy Rady bytových družstev severočeské oblasti (Ústecký a Liberecký kraj). Zároveň se stal členem představenstva Svazu českých a moravských bytových družstev.

Na obou postech nahradil nedávno nečekaně zemřelého Karla Jedličku ze Stavebního bytového družstva Rozvoj Ústí nad Labem – Neštětice.

„František Ryba byl jediným kandidátem. Už před volbou měl podporu dvaceti družstev. Ta byla vyjádřena dokonce písemně,“ sdělil Ladislav Chalupný, ředitel úřadu Rady se sídlem v Ústí nad Labem.

Zvolení bylo tedy jednoznačnou záležitostí. „Ředitele Rybu znají představitelé družstev a delegáti konference již přes 20 let jako aktivního a progresivního funkcionáře zapáleného pro věc bytového družstevnictví, těší se velké autoritě i na celostátní úrovni. Jeho jméno je ve Svazu českých a moravských bytových družstev velice dobře známé. František Ryba byl vždy příznivcem jednotného postupu bytových družstev – a to nejen v legislativní oblasti,“ doplnil Ladislav Chalupný.

„Je dobře, že byl zvolen. Za svoji poctivou práci pro lidi bydlící v domech ve správě Krušnohoru si zvolení do vyšší funkce zaslouží,“ okomentoval novinku Jiří Dvořák, vedoucí Regionálního centra Čechy – Západ, celostátně působící

Už je pět minut po dvanácté. Naštvanost lidí roste rychleji a rychleji, upozornil **František Ryba**, nový předseda Rady bytových družstev severočeské oblasti

společnosti Techem, úzce spolupracují s bytovým družstvem v oblasti údržby.

Nový předseda Rady byl zvolen na její prosincové konferenci.

## ROZHOVOR

**Františka Rybu jsme požádali o odpovědi na několik otázek.**

**☑ Stal jste se novým předsedou severočeské Rady. Jakým směrem ji povedete? Jaké úkoly si stanovíte?**

Nadále budeme pokračovat v kurzu nastaveném předchozím předsedou Karlem Jedličkou. Konkrétně to znamená, že bude pokračovat úzká spolupráce severočeských družstev na prosazování legislativních změn. Právě tato družstva vyvíjejí činnost v rámci řešení problémových oblastí. Jde o problémy v segmentu bydlení, které třeba jiné regiony nemají a neznají je, a my jimi – těmi problémy – vložně trpíme. Proto nadále budeme u vlády a parlamentu

a u exekutivních orgánů důsledně prosazovat řešení problémů, protože za jejich vznik je zodpovědný stát svými špatnými zákony. Proto také budeme ještě úžeji spolupracovat se všemi organizacemi, které mají co říci k vývoji v segmentu bydlení. Ať je to Agentura pro sociální začleňování, Úřad vlády, různá ministerstva apod. Ještě důrazněji se budeme snažit prosazovat záležitosti kolem sociálního bydlení – a to tak, aby byly rozvrstveny, jak to nově nastínil zástupce ombudsmanky doktor Stanislav Křeček. Ten správně říká, že je v rámci sociálního bydlení nutné vytvářet bydlení pro chudé a extra bydlení pro cikány, protože ti preferují zcela odlišný způsob života. To je trend, jenž bych rád, aby se vžil do mysli lidí a do celé společnosti, aby už bylo konečně všem jasné, že existují skupiny cikánů, které nechtějí spolupracovat s majoritou v rámci začleňování do běžné společnosti. Těmto nepřizpůsobivým cikánům je zapotřebí vytvořit jejich vlastní enklávy, kde si budou žít po svém.

Jako předseda Rady budu nadále pokračovat v rozvíjení krásné myšlenky o propojení bytového družstevnictví Libereckého a Ústeckého kraje. V rámci její realizace probíhá po řadu let výměna zkušeností. Například když nějaké družstvo projde soudním sporem, tak dává vědět výsledek soudní pře ostatním družstvům. Když některé družstvo vyzkouší technickou novinku při zajišťování údržby objektů, tak o ní také dá vědět ostatním.

Jako severočeská Rada pravidelně konáme školení techniků a ekonomů, svoláváme pravidelně právníky, ředitele správ družstev a předsedy představenstev na výměnu zkušeností a názorů. Tato komunikace je velmi důležitá. Každé družstvo je trochu jiné a výměnou zkušeností si družstva navzájem moc pomáhají. Je proto jasné, že se do budoucna dokážou vyvarovat chyb. Výměna zkušeností je prevencí proti vzniku chyb.

### **✔ Komunikace mezi družstvy je tedy v pořádku? Nebo má přece jen mezery?**

Ano, je v pořádku. V rámci severočeské oblasti určitě ano. Družstva mezi sebou intenzivně spolupracují. Nicméně máme tady přece jeden problém, který osobně moc nechápu. Vznikl u bývalého předsedy družstva v Teplicích Vladimíra Procházky. Ten rozvířil prapodivný a nepochopitelný kolotoč různých zvěstí kolem naší Rady. Nakonec se ukázalo, že „kolotoč“ byl projevem jeho osobních ambicí. Bohužel na lep pana předsedy skočilo pět bytových družstev. Výsledkem toho bylo, že družstva opustila severočeskou Radu a přiřadila se ke středočeské Radě. Na území Ústeckého a Libereckého kraje máme tedy také „středočeská“ bytová družstva – příkladem je Krušnohor Most (severočeská Rada) a družstvo v Chomutově (středočeská Rada). Mně tohle připadá neskutečně směšné a nelogické, neracionální. Na první pohled je přece jasné, že severočeská družstva řeší jiné problémy (např. vznikající ghetta) než středočeská (která o ghettech téměř nic nevědí). Chci tento nenormální stav řešit. Promluví s vedením „středočeských“ družstev o možném návratu do severočeské Rady.

### **✔ Jste stálým kritikem Agentury pro sociální začleňování a legislativních složek pro jejich pasivitu a pomalost. Nemáte pocit, že se od vás – jako nového předsedy**

### **Rady – očekává ještě důraznější tah na banku? Je přece o vás známo, že jste razantní v jednání, umíte bouchnout do stolu a říci tvrdé slovo...**

Určitě ano. Karel Jedlička, můj předchůdce, nebyl měkkota. On vše dokázal taky říct velice důrazně. A s ústeckými družstvy máme navíc velice mnoho společného. Problémy, které mají v některých čtvrtích krajského města, máme přesně tady na Mostecku. Postupovali jsme ruku v ruce. Řešili jsme společně spoustu problémů. Vždycky jsme se ozývali a předseda severočeské Rady důrazně přenášel naše návrhy do orgánů Svazu a na jednání s ministerstvy. Ve výkonu funkce chci tedy pokračovat v jeho stylu – co nejtvrději, co nejdůrazněji. Doba nazrávání problémů pokročila. Už je pět minut po dvanácté. Situace se výrazně zradikalizovala. Ostatně ukazuje to mimo jiné případ zpěváka Radka Bangy ze skupiny Gipsy.cz, který opustil sál při předávání Českých slavíků na protest proti oceněné skupině údajně šířící nacismus. Skupiny se nechci zastávat, ale Radku Bangovi bych rád vysvětlil, že by si měl uvědomit to, proč lidi nemají cikány rádi. Proti Radku Bangovi nic nemám. Je to člověk začleněný do společnosti, úspěšný umělec, sám si ho rád poslechnu, nemám s ním žádný problém. Když ale pak dojedu do Janova a musím koukat na zdevastované baráky a hordy cikánů, kteří tam doslova před očima ničí vše kolem dokola, těžko je – cikány – mohu mít rád. Na vyhledávání výsledků soutěže Český slavík mě překvapilo, že „neonacistická“ skupina vyhrála jednu z cen, ale přesně tento fakt dokumentuje celkový stav společnosti. Díky jemu je přesně vidět radikalizaci lidí, jejich míra naštvání roste rychleji a rychleji. Oni prostě nechtějí žít v jednom domě, v jednom vchodě a na jednom patře s hulváty, flákači, kteří v životě nesáhli na práci a dostávají dávky vyšší než je mzda pracujících lidí. To je přesně ono. Slušní lidé nemají klid na práci ani na bydlení. Nadávají na politiky, kteří problém neřeší, ve volbách dávají hlasy politikům, kteří by to ani jinak nečekali. Teď je z toho velká aféra. Vyjadřuje se k tomu kdekdo. Nyní nastal čas, aby se řeklo na rovinu, že je problém naléhavě nutno řešit, ale předem jej jasně pojmenovat. Máme tady etnikum, které se chce dostat do majority, spolupracovat s ní a fungovat v ní. A pak tu máme část etnika, která nechce spolupracovat s majoritou, nestojí o slušný způsob života, preferuje jiný způsob – a proto nemůže s námi (slušnými) být.

### **✔ Funkci předsedy Rady věnoval Karel Jedlička dvacet let. Při každém jednání s ním bylo na vás vidět, že si tohoto člověka velice vážíte. Proč? Čeho podle vás významného dosáhl?**

Nejvíce si vážím toho, že dokázal udržet Radu takovou, jakou je. Karel v ní rozvíjel ducha spolupráce. On byl vždy ten, kdo prosazoval výměnu názorů a zkušeností mezi družstvy; kdo prosazoval, abychom si řekli na rovinu to, jaké máme v činnosti mouchy, ale také to, abychom neskrývali úspěchy, aby z nich mohli ostatní to pozitivní vytěžit. Jeho síla byla v otevřenosti jednání a v kolektivním vnímání činnosti Rady.

### **✔ Budete stěhovat sídlo úřadu Rady do Mostu?**

Ladislav Chalupný, ředitel úřadu Rady, bude pořád sedět v Ústí. Budu za ním jezdit. On občas pojedje za mnou do Mostu. Sídlo úřadu zůstane v krajském městě.

**❏ I přesto, co říkáte, se přece jen zdá, že budova správy SBD Krušnohor na ulici Československé armády v Mostě bude přece jen více využívána k setkávání s představiteli družstev...**

Také si myslím, že tomu tak bude. Máme k tomu potřebné vybavení. Ostatně, když ani Úřad vlády naším zájemem neopovrhl a svolal do budovy správy Krušnohoru loni v březnu celostátní jednání svého Úřadu, Agentury, pěti ministerstev a dalších institucí k problematice problémů v segmentu bydlení, pak nám dal – jako Krušnohoru – výbornou známku. Určitě se tady párkrát sejdeme i se zástupci severočeských bytových družstev. Platí ale zásada, že pokud jde o závažnější jednání, pak ta se konají v různých místech po celém Ústeckém a Libereckém kraji. Zasedáme tedy nejen v Mostě, ale kupříkladu také v České Lípě, Liberci, Ústí, Teplicích, Litoměřicích atd. Ostatně tamější družstva se také ráda pochlubí se svými úspěchy nebo se svěří s problémy.

**❏ Jak budete coby předseda severočeské Rady fungovat ve vztahu ke Svazu českých a moravských bytových družstev?**

Dneska je hlavním úkolem Svazu vyvíjení tlaku na vládu a parlament za účelem prosazení legislativních změn k zajištění kvalitního bydlení. Je také nutno udržet stav kolem bytových družstev, aby se jejich legislativní situace nezhor-

šovala. Uplynulých 26 let se jenom zhoršovala. Svaz se hodně zaměřuje také na společenství vlastníků jednotek, protože desítky tisíc SVJ mají velké problémy s přežitím. Budeme nadále rozvíjet i metodiky – v oblasti technické, ekonomické a samozřejmě právní pomoc. Mám představu o větší spolupráci se Svazem malých bytových družstev a Družstevním marketingovým sdružením v Praze, ale i s menšími partnery, působícími v segmentu bydlení. V oblasti legislativy musíme postupovat jednotně. Budu více prosazovat setkávání se zástupci těchto organizací a dávat dohromady myšlenky, sjednocovat je a jednotně je předávat vládě, parlamentu a ministerstvům.

**❏ Jak nahlížíte na skutečnost, že jste byl navržen na předsedu Rady jako jediný kandidát a ještě k tomu s předem oznámenou písemnou podporou od dvaceti družstev?**

Jednak to bude dvacet let, co působím ve funkcích v rámci Rady, a jednak jako Krušnohor jsme největší bytové družstvo v republice; mimochodem vážené družstvo, které je bráno jako vzor pro mnohá jiná. Lidé mě tedy dost znají a jak se zdá mám jejich důvěru. Velice si jí vážím. Pro moji novou funkci je velkou podporou.

*Rozmlouval: Petr PROKEŠ  
Fotografoval: Miloš ŽIHLA*

## PROČ MÁM PLATIT ZA DLUŽNÍKY?

**Bydlím v domě společenství vlastníků jednotek (SVJ). Poslední dobou mě doslova děsí novinové články, rozhlasové a televizní reportáže o bankrotech domů SVJ kvůli dluhům. To opravdu my – poctivě bydlící a platící – musíme hradit nedoplatky za dlužníky? Jak se proti narůstajícím dluhům máme bránit? A proč stejný problém nemají také družstevní domy?**

*M. K., Litvínov-Janov*

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Společenství vlastníků hradí náklady spojené se správou domu a pozemku a zároveň zajišťuje pro své členy služby spojené s užíváním jednotek a tyto rovněž hradí. Je tedy nutné, aby členové společenství přispívali řádně a včas na uvedené náklady, aby společenství bylo schopno hradit všechny své závazky. V případě, že někteří z vlastníků jednotek nehradí své závazky vůči společenství řádně a včas, budou tyto finanční prostředky společenství chybět a v případě, že takových neplatičů bude více, může se společenství dostat do problémů s hrazením svých závazků vůči věřitelům.

V případě, že společenství není schopno hradit své závazky, nastupuje zákonné ručitelství jeho členů, které je upraveno v ustanovení § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) a které určuje, že za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Výše ručení není tedy omezena částkou, ale pouze velikostí spoluvlastnického podílu člena společenství na společných částech. Je tak pravdou, že podle současné právní úpravy v případě neplatičů v domě v podstatě dochází k přenesení povinnosti hradit platby za neplatiče na ostatní členy společenství. Jedinou věc, kterou lze doporučit v případě vzniku dluhů některého vlastníka, je neotálet a tyto dluhy vymáhat okamžitě, než částka dluhů bude tak vysoká, že bude ohrožovat schopnost dostát závazkům celého společenství.

Pokud se naproti tomu jedná o odpovědnost členů družstva za jeho závazky, je tato odpovědnost ze zákona omezená. Neexistuje zákonné ručení jako v případě společenství vlastníků, ale družstvo může v případě ztráty rozhodnout o uhrazovací povinnosti svých členů, když tato možnost je zakotvena v ustanovení § 587 zákona č. 90/2012 Sb. (o obchodních korporacích). Nicméně výše této uhrazovací povinnosti je podle ustanovení § 588 zákona č. 90/2012 Sb. (o obchodních korporacích) omezena na trojnásobek základního členského vkladu, tj. v případě základního členského vkladu ve výši 300 Kč, může být členům uložena uhrazovací povinnost maximálně do výše 900 Kč.

Lze tedy shrnout, že z hlediska odpovědnosti za dluhy je zřejmě výhodnější pozice člena družstva užívajícího družstevní byt než člena společenství vlastníků, který má bytovou jednotku ve svém vlastnictví.

*Mgr. Věra Valná, advokátka*



# PANELÁK ROKU 2016

Svaz českých a moravských družstev považuje otázku komplexních a současně energeticky vědomých modernizací bytových domů za klíčovou pro celou společnost ve smyslu zachování stávajících standardů a sociálního smíru v oblasti bydlení. Současně svaz věří, že související projekční, montážní a stavební činnosti hrají důležitou roli při boji s dopady ekonomické krize a při zajištění stávající úrovně zaměstnanosti. Dosahované energetické úspory svaz považuje za nosný prvek státní koncepce úspor energií.

V České republice žije více jak polovina populace v bytových domech. Z celkového počtu 3,792 mil. trvale obydlených bytů je v bytových domech 2,160 mil. bytových jednotek. Z tohoto počtu je cca 1,2 mil. bytů realizováno v panelových a 0,961 mil. bytů v klasických (tedy nepanelových) domech. Z výsledků studie Panel SCAN plyne, že z uvedeného počtu 2,160 mil. bytů v bytových domech bylo dotčeno opravami pouze 36 % bytů (55 % z panelových bytů a 12 z procent nepanelových bytů). Je nutno konstatovat, že se ne vždy jednalo o komplexní opravy a modernizace, ale spíše o dílčí zásahy do objektů a jejich jednotlivých konstrukčních částí.

Je možno tedy konstatovat, že většina bytových domů na „svou“ modernizaci ještě čeká.

Ve snaze podpořit zájem bytových družstev, společenství vlastníků a konečných uživatelů bytů o modernizaci bytových domů SČMBD vyhláší pro bytová družstva a společenství vlastníků soutěž o nejlepší **PANELÁK roku 2016**. Do soutěže je možno přihlásit objekty panelového i nepanelového typu, které byly v období 2014 až 2016 komplexně modernizovány a jsou ve vlastnictví či správě člena SČMBD.

## Základní podmínky soutěže

- **Vyhlašovatel:** Svaz českých a moravských bytových družstev  
**Partneři:** Československá obchodní banka, a.s.  
**Mediační partneři:** Panel Plus, VOČ – Vydavatelství odborných časopisů
  - **Účastníci soutěže:**  
Soutěže se mohou zúčastnit vlastníci nebo správci panelových i nepanelových bytových domů z řad bytových družstev a společenství vlastníků jednotek, kteří jsou ke dni vyhlášení soutěže členy SČMBD nebo jsou členem svazu spravování.
  - **Přihláška do soutěže:**  
Do soutěže je možno přihlásit stavební díla realizovaná v letech 2014–2016. Přihlášku do soutěže zasílá investor (bytové družstvo či společenství vlastníků jednotek), případně i projektant či dodavatel se souhlasem investora **do 31. 3. 2017**. (Případná odměna oceněného díla bude vyplacena vždy investorovi). Investor může přihlásit více objektů.
  - **Porota**
    - a) Porota bude složena ze zástupců: vyhlašovatele, partnerů soutěže, zástupců odborné sféry
    - b) zasedání poroty:
      - setkání v termínu od 15. 4. 2017 do 30. 4. 2017 (bude upřesněno pozvánkou) – hodnocení přihlášených prací a výběr užšího okruhu nejlepších modernizovaných staveb
      - 2. setkání od 1. 5. 2017 do 31. 5. 2017 – závěrečné vyhodnocení a výběr oceněných realizací

**Návrh** na předsedu poroty předkládá porotě SČMBD. Předsedu poroty volí členové poroty. Předseda poroty řídí její zasedání a zastupuje ji na venek.
  - **Sekretariát soutěže**  
Sekretariát soutěže přijímá soutěžní práce, připravuje podklady pro jednání poroty a pořizuje zápisy o jejím jednání a závěrečný protokol o rozhodnutí poroty. Činnost sekretariátu soutěže řídí Ing. Andrea Manová.
  - **Průběh soutěže:**
    - a) Účastníci soutěže zašlou přihlášky spolu s předepsanými podklady na adresu sekretariátu soutěže SČMBD Praha 4, Podolská 50, PSČ 147 00 se zřetelným označením „**PANELÁK roku 2016**“ (důležité je datum na poštovním razítku). Formulář přihlášky včetně dalších podkladů je umístěn na [www.scmbd.cz](http://www.scmbd.cz) (od 5. 1. 2017). **Účastníci zašlou sekretariátu originál přihlášky**
- + **CD s přílohami, tj. kopií přihlášky v elektronické podobě, doprovodnými texty a podklady v elektronické podobě a příslušnou fotodokumentací.**
  - b) Po uzavěře 31. 3. 2017 sekretariát soutěže připraví dokumentaci přihlášených stavebních prací pro jednání poroty. Sekretariát soutěže vyřadí ta přihlášená stavební díla, která nesplňují podmínky, a která došla po stanoveném termínu
  - c) Porota soutěže přihlášená stavební díla posoudí a rozhodne o ocenění vybraných stavebních děl do 31. 5. 2017. Při hodnocení vychází zejména z těchto kritérií:
    - úspora energie
    - architektonické řešení
    - kvalita provedení
    - komplexnost
    - další pomocná kritéria (např. doba realizace, náklady)
  - d) **Výsledky soutěže budou zveřejněny a předání cen proběhne u příležitosti konání 24. valné hromady SČMBD.**
- **Ceny:**
    1. cena: 20 000 Kč
    2. cena: 15 000 Kč
    3. cena: 10 000 Kč

Zvláštní cena za nejhezčí fasádu „Panel Plus“: 10 000 Kč
- Mimo oficiálního hodnocení soutěže, které bude provedeno odbornou komisí, bude vyhlášena také **Zvláštní cena za nejhezčí fasádu „Panel Plus“**, která bude udělena na základě výsledků hlasování návštěvníků webu [www.scmbd.cz](http://www.scmbd.cz). Hlasovat bude možné od 1. 5. 2017 do 31. 5. 2017.*
- **Prezentace oceněných děl:**  
Oceněná stavební díla budou prezentována v médiích, v rámci akcí partnerů soutěže, na webových stránkách SČMBD.
  - **Účastník soutěže svoluje,** aby SČMBD a partneři soutěže využívali předané podklady a data za účelem prosazování zájmů družstev a zájmů svých, v rámci metodických, osvětových i komerčních akcí.
- Poznámka:** Podklady zaslané sekretariátu soutěže nebudou účastníkům soutěže vráceny.





## PANELÁK ROKU 2016 PŘIHLÁŠKA DO SOUTĚŽE



I. Identifikace realizátorů přihlašovaného díla (dílem se rozumí nová zateplená fasáda, výměny oken a stavební úpravy balkonů či lodžii, další stavební úpravy)

### 1. Název a adresa investora díla

	Ev. číslo člena SČMBD
--	-----------------------

Odpovědná kontaktní osoba

Jméno:	
Funkce:	
Telefon:	
e-mail:	

### 2. Název a adresa projektanta díla

### 3. Název a adresa zhotovitele díla



II. Popis přihlašovaného díla

### 1. Adresa místa realizovaného díla

### 2. Stručný technický popis díla (specifikace realizovaných stavebních úprav – např. zateplovací systém s povrchovou úpravou, výměna či repase oken, opravy či výměna balkonů

\*

### 3. Specifikace použitých materiálů či systémů

a) použitý tepelně izolační systém včetně omítek a povrchových úprav

b) výrobce a systém použitých nových okenních konstrukcí

c) rozsah stavebních úprav a popis použitých materiálů u balkonů či lodžii

\*

d) další činnosti zvyšující úroveň komplexnosti oprav domu (vnitřní rozvody, výtahy, vytápění, obnovitelné zdroje, nucené větrání apod.)



#### 4. Termíny zahájení a dokončení díla (jedná se o akce realizované v období 2014 - 2016)

a) zahájení:	
b) dokončení:	

#### 5. Počet bytů v opravovaném či modernizovaném domě

#### 6. Celková cena realizovaného díla bez DPH

#### 7. Rámcová kritéria hodnocení:

- úspora energie
- architektonické řešení
- kvalita provedení
- kompexnost
- další pomocná kritéria (např. doba realizace, náklady)

### III. Přílohy

#### 1. Fotodokumentace objektu (stavebního díla) v digitální podobě v tiskové kvalitě nad 300 dpi ve formátu „jpg“ a doprovodné texty

a) fotografie původního stavu

b) max. 1 foto každé viditelné strany fasády objektu čelním pohledem. Tuto základní fotodokumentaci je možno doplnit o fotografii z dalších stanovišť, které blíže charakterizují objekt a jeho vztah k okolí

c) min. 3 fotografie

- detail kontaktu s terénem
- detail styku s výplní otvorů (detail ostění)
- detail návaznosti fasády na střešní plášť
- případné další charakteristické detaily (např. u balkonů či lodžii)

Pozn.: Poskytnutá fotodokumentace oceněných stavebních děl se stává majetkem SČMBD s právem publicity a výstavní prezentace.

#### 2. Doklady o energetických úsporách

Dosažené energetické úspory budou doloženy Průkazem energetické náročnosti budovy v elektronické

##### Rozhodné údaje:

Průměrný součinitel prostupu tepla obvodového pláště  $U_{em}$ :

Před realizací:

Po realizaci:

Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/(m<sup>2</sup>.rok)

Před realizací:

Po realizaci:

Datum:

Statutární zástupce přihlašovatele

Jméno:

Podpis:

Přílohy: Fotodokumentace  
Průkaz energetické náročnosti budovy

\* více informací možno dodat přílohou

# Chanovu ubyly dva „průhledné“ paneláky, městu Most pomohla nová státní dotace



Ministryně se chopila ovládacích pák a pustila se do práce

V Chanově šly k zemi díky demoliční technice dva paneláky. Byly to třípatrový blok 1 a sedmipatrový blok 7. „Zbourání obou domů bude stát 3,1 milionu korun, většinu nákladů pokryje dotace státu,“ řekl na místě před demolicí prvního torza primátor Mostu Jan Paparega (nestraníček za SČMo).

Z třípatrového a sedmipatrového panelového domu zbyly po letech „kvalitního“ bydlení ze strany cikánů jen betonové skelety. Prázdné byly už několik roků. Mostečané je znají pod pojmem „průhledné“ paneláky.

## NEBEZPEČNÉ HRÁTKY

„Skelety jsou nebezpečné svému okolí a my chceme předejít nějakému výraznému zranění nebo dokonce nějakým ztrátám na životě,“ vysvětlil Jan Paparega. Domy byly ve středu zájmu dětí, které zde trávily hodiny při různých hrách. Uchylovaly se sem i závadové osoby, například konzumenti drog. Jiná individua chodila do vybydlených domů popíjet alkoholické nápoje či si užívat sexuálních hrátek.

## TŘÍPATRÁK A SEDMIPATRÁK

Jako první šlo k zemi torzo třípatrového paneláku na okraji sídliště blíže k silnici na Ústí a Prahu, následně sedmipatrový panelák v centru Chanova. Práci provedla plzeňská firma APB. „Na místě zbouraných domů budou zatravněné plochy,“ sdělil Jan Paparega.

Ten se zároveň pochlubil tím, že se městu povedlo snížit cenu za demolice na minimum. „Zbourání obou domů bude stát včetně DPH 3,1 milionu korun. Původní odhady byly zhruba 12 milionů. V rámci otevřeného řízení jsme se skutečně dostali na nějakých 25 až 30 procent předpokladů projektanta,“ prozradil primátor.

O zahájení demoličních prací v Chanově podrobně infor-

movaly i celostátní sdělovací prostředky. Například Česká televize na programu ČT24, zpravodajská televize Seznamu.cz a další obohacovaly vysílání přímými vstupy svých redaktorů z místa. Média zařadila událost mezi hlavní zprávy dne.

### POMOHL STÁT

Město Most využilo nově zřízeného dotačního titulu na likvidaci vybydlených domů. O jeho vznik se zasloužila ministryně pro místní rozvoj Karla Šlechtová. Ta vloni vyslyšela přání mnoha obcí, ale i návrhu Svazu českých a moravských bytových družstev, která – v popředí s iniciativami našeho Krušnohory – prosazovala toto řešení. I když jde o výrazný pozitivní posun v politice státu v oblasti segmentu bydlení, státní dotace se na družstva nevztahuje. Likvidovat vybydlené domy mohou za jejího využití pouze obce. Ty by musely od družstev domy odkoupit. Potom by tyto domy mohly být zbourány. Finanční pomoc státu by dostaly obce.

### AŽ 300 MILIONŮ

Stát prostřednictvím dotace poskytované Ministerstvem pro místní rozvoj ČR přispívá na demolic 80 procenty z prokázaných nákladů na akci. Celkově tak v minulém roce měl podle ministryně Karly Šlechtové (ANO) dát na demolic 70 milionů korun. Letos by to mělo být ještě více – 130 milionů. Výzva k podávání přihlášek obcí běží od poloviny října loňského roku. „Je tam opravdu velké množství peněz. Celkově chce stát do programu demolic pro roky 2016 až 2018 vložit 300 milionů korun,“ uvedla Karla Šlechtová.

Ministryně, jež se osobně zahájení první státem dotované demolic v Chanově zúčastnila a vlastnoručně ji zahájila usednutím do demoličního stroje a manipulací ovládacími pákami zlikvidovala část zdevastovaného objektu, zároveň sdělila, že ví o dalším zájmu starostů nejen obcí z Ústeckého kraje.

### BUDE PŮJČKA?

Ti žádají o podporu při výkupu nemovitostí. Řada zdevastovaných a vybydlených domů je totiž v soukromých rukách a obce nemají na jejich výkup peníze. Podle vyjádření ministryně ale podpora výkupu nemovitostí ze strany státu není možná. „Stát nemůže hradit výkup majetku, který obec prodala v rámci privatizace, to je proti rozpočtovým pravidlům. Nicméně budeme uvažovat o půjčce ze Státního



Úspěšný zásah paní ministryně, panel se láme, blok číslo 1 končí svoji existenci

fondy rozvoje bydlení. Zatím jsme ve fázi provádění analýzy,“ vysvětlila Karla Šlechtová.

### PODŽATECKÁ: JEŠTĚ LETOS?

Další likvidaci zchátralého objektu by rádo realizovalo město Most co nejdříve, nejlépe ještě letos. Mělo by jít o jeden ze tří zdevastovaných domů v části 2B Podžatecké čtvrti – v lokalitě nedaleko Besedy. „Žádost bychom chtěli podat začátkem ledna. Zpracujeme projektovou dokumentaci a uvidíme, jak budeme úspěšní,“ sdělil Jan Paparega.

Most nebyl vloni jediným uchazečem o využití státní dotace na demolic domů. Se žádostí uspěly také Obrnice. Obec má v plánu zbourat dva paneláky. Litvínov chce zdemolovat bývalé ubytovny.

Text a foto: Petr PROKEŠ



Šéf Domu romské kultury Martin Nebesář obdaroval ministryni céděčkem s vystoupením tanečních a pěveckých souborů



Karla Šlechtová byla překvapena tím, co dokáže. Dočkala se i pochvaly šéfa firmy



# „ČASOVANÁ BOMBA“ V BYTOVÝCH DOMECH

problémy s rekodifikací z pohledu bytových družstev a společenství vlastníků



Rekodifikace civilního práva účinná od 1.1.2014 významně zasáhla i do fungování bytových domů. Jejich správci jsou nejčastěji bytová společenství (korporace), tj. bytová družstva nebo společenství vlastníků.

Po více než dvou letech je čas zhodnotit dopady nových předpisů. I když rekodifikace přinesla některé pozitivní změny (zejména konečně v řadě případů uvolnila možnost dispozitivní úpravy), bytovým družstvům ani společenstvím vlastníků v zásadě nepřinesla zjednodušení fungování a zpravidla ani pomoc při řešení závažných problémů. Právě naopak, řada nových problémů vznikla. Bylo by ale nespravedlivé tvrdit, že negativní změna nastala pouze v souvislosti s poslední rekodifikací. Je dlouhodobým trendem, že novelizační zásahy zákonodárců přináší bytovým družstvům a společenstvím vlastníků nové a nové povinnosti, právní regulace je čím dál nepřehlednější, stává se nesrozumitelnou a její výklad je často nejednoznačný. Nové předpisy v tomto směru nejsou výjimkou.

## Dlužníci ohrožují fungování bytových domů

Největším problémem bytových družstev a společenství vlastníků zůstává i po rekodifikaci obtížná, často dokonce nemožná **vymahatelnost pohledávek vůči dlužníkům – členům družstev nebo vlastníkům bytů.**

Jestliže mají bytová družstva a společenství vlastníků zabezpečit řádnou správu domu, včetně dodávky služeb, musí zaplatit dodavatelům. Vedle toho musí vytvářet finanční rezervy na případné opravy, úpravy a údržbu domů.

Proto od členů družstev a vlastníků bytů inkasují potřebné finanční prostředky - bez financí se žádná správa neobejde. **Podmínkou existence bytového družstva nebo společenství vlastníků a základním předpokladem pro řádné fungování domu je výběr plateb** od družstevníků a od vlastníků bytů tak, aby tyto platby pokryly **náklady na správu domu.**

Stále častěji však narážíme na problematické dlužníky, kteří mají dluhy i u jiných věřitelů. Což pro bytová společenství představuje obrovský problém. **Existence dalších dlužníkových věřitelů významně zmenšuje šance, že budou z dlužníkovra majetku zaplacen pohledávky správce domu, resp. bytové korporace** (bytového družstva nebo společenství vlastníků). Zatím si velká část veřejnosti neuvědomuje, o jak **závažný problém** se jedná. Přitom často **ohrožuje samotnou existenci bytových družstev a společenství vlastníků, resp. jejich základní fungování. Tím ale ohrožuje také bydlení ostatních členů bytového družstva nebo vlastníků bytů,** a v konečném důsledku i jejich majetkové poměry.

Průzkumem u členů SČMBD (Svazu českých a moravských bytových družstev) bylo zjištěno, že pouze v rámci členské základny evidovala v r. 2015 bytová družstva a společenství vlastníků pohledávky na družstevních i vlastnických

bytech ve výši přes 335 milionů korun. Z toho pohledávky ve výši 24 milionů korun jsou nevymahatelné jednoznačně, příčinou je existence zástavních práv jiných věřitelů k majetku dlužníka. Velká část ostatních pohledávek nebude vymožena z dalších důvodů, které vyplývají z nepochopitelně nastavených pravidel v insolvenčním řízení – například kvůli konkurenci jiných věřitelů nebo může být důvodem redukce pohledávek v oddlužení až na 30 %. Překážky vymáhání pohledávek popisujeme podrobněji dále v textu. Stejný problém ale řeší i bytová družstva a společenství vlastníků, která nejsou členy SČMBD. Přitom platí, že čím menší je bytové společenství, tím tíživěji mohou problémy s dluhy dopadnout na ostatní bydlící v domě.

Pokusíme se problém s nevymožitelnými pohledávkami opsat na příkladech týkajících se především tzv. vlastnických bytů. Obdobně se s vymáháním pohledávek potýkají i bytové domy s byty družstevními. Podotýkáme, že se nejedná o případy vymyšlené, ale o příklady z praxe, které mohou jednoho dne nastat i ve vašem domě.

### Marně vedené exekuce

Představme si tedy situaci, že bydlíte v bytovém domě a váš soused přestane hradit povinné platby správci domu.

Správce domu (bytové družstvo nebo společenství vlastníků) bude souseda o zaplacení upomínat a vzápětí podá žalobu na zaplacení dlužné částky. Tato žaloba bude v ideálním případě u soudu projednávána několik měsíců. Počítejme raději s odvoláním žalovaného a s trváním soudního řízení v řádu let. Po tuto dobu bude správce domu investovat svůj čas a finanční prostředky na to, aby soudní řízení vyhrál. Uběhnou dva až tři roky a správce domu je ve sporu o zaplacení úspěšný. S vykonatelným rozsudkem a s nadějí na zaplacení dluhu, neboť dlužník není nemajetný – má přece byt ve vlastnictví, podává správce domu návrh na zahájení exekučního řízení a očekává, že z prodeje bytu dlužníka budou jeho pohledávky uspokojeny. V exekučním řízení však správce domu naráží na realitu aneb aktuální právní úpravu **pořadí uspokojovaných pohledávek v exekučním řízení**. O zahájení exekučního řízení se totiž dozvídá hypoteční banka, která dlužníkovi na pořízení bytu poskytla hypoteční úvěr a do zahájeného exekučního řízení přihlásí svoji pohledávku. A protože mají pohledávky z hypotečních úvěrů přednost před všemi ostatními pohledávkami hned za pohledávkami vzniklými exekutorovi, nezůstane často na správu domu při rozdělování podstaty po prodeji bytu nic. Správci domu dokonce nejsou uhrazeny ani náklady exekučního řízení, nebo předchozího soudního řízení. Banka je spokojena – na vymožení pohledávky z hypotečního úvěru nepotřebovala (na rozdíl od ostatních věřitelů!) vykonatelné rozhodnutí, nemusela své pohledávky žalovat, za zahájení exekučního řízení neuhradila ani korunu. Exekutor je spokojen také. Správce domu spokojen být nemůže. Nové předpisy mu při uspokojování pohledávek žádnou lepší ochranu nebo postavení neposkytují, neexistuje již ani zákonné zástavní právo k jednotkám, jak tomu bylo na základě zrušeného zákona o vlastnictví bytů. Dlužník často žádný jiný zpeněžitelný majetek nemá.

### Kdo to zaplatí? Přece sousedé!

Správce domu tedy pohledávku nevymohl, ta navíc narostla o náklady soudního a exekučního řízení, a musí ji jako

nedobytnou pohledávku odepsat. Tím mu vznikne náklad, který **uhradí všichni vlastníci v domě** zvýšeným příspěvkem na správu domu a pozemku. Pokud namítnete, že není vaší povinností takto vzniklý náklad hradit, protože nejde o náklad na správu domu a pozemku, vznikne správci domu ztráta, kterou stejně zaplatí všichni vlastníci, protože jiné zdroje na její úhradu zpravidla nejsou. Správce domu se bez finančních prostředků na úhradu nákladů domu ale neobejde, a protože nemá (až na výjimky) jiné příjmy, nezbude mu nic jiného, než **přenést povinnost uhradit chybějící finanční prostředky na ostatní vlastníky bytů**.

Ačkoli jste jako vlastníci bytu všechny platby správci platili řádně a včas, dojde ke zdražení vašeho bydlení v domě se sousedem - dlužníkem. Platíte za někoho, s kým máte pouze společnou adresu a nemůžete ovlivnit, zda bude tato osoba v domě bydlet nebo nikoli. Nespravedlnost? Přesně tak! Doufejte jen, že vaši ostatní sousedé budou schopni zvýšené náklady na bydlení ze svých příjmů pokrýt. V opačném případě se totiž může stát, že budete mít v domě záhy dlužníky dva...tři...čtyři.... A jednoho dne může dojít k tomu, že správce domu zkrátka a dobře dostatečné finance na správu domu a dodávku služeb nevybere. Dodavatelé do bytového domu své služby zdarma dodávat nebudou.

### Slepé uličky v insolvenčním řízení

Nebuďme ale úplní pesimisté a pokusme se vrátit k vymáhání pohledávky. Příklad vypadá tentokrát nadějně, na byt nevázne hypoteční zástavní právo, v exekuci by tedy mohlo dojít k uspokojení pohledávky. Prozatím netušíme, že se dlužník dostává do obtížné finanční situace, sjednává si půjčky s bankovními i nebankovními institucemi a narůstají i jeho další dluhy, které přestává být schopen splácet. Tuto nemilou skutečnost se dozvíme v okamžiku, kdy je ohledně osoby dlužníka zahájeno **insolvenční řízení** (jestliže správce domu pravidelně hlídá záznamy v insolvenčním rejstříku – pokud totiž záznamy nehlídá, může o pohledávku vůči dlužníkovi přijít jednou provždy v plné výši). Správce domu tedy včas podá přihlášku pohledávky do insolvenčního říze-







ní a čeká na další vývoj. Žalobu na zaplacení již podat nelze a nelze ani provést exekuci na majetek dlužníka. Bude-li na majetek dlužníka prohlášen konkurz, dojde k jeho zpeněžení. Z výtěžku budou uspokojeni všichni věřitelé **poměrně**: správce domu, který své postavení vůči dlužníkovi nemohl ovlivnit, spolu s ostatními věřiteli, kteří se mohli rozhodnout, jak své vztahy s dlužníkem smluvně upraví. Jestliže si věřitelé splácení půjček vůči dlužníkovi zajistili sjednáním **zástavního práva**, budou navíc z výtěžku **z prodeje zastavené věci uspokojeni** tito věřitelé **přednostně**. Víme už, že současná právní úprava zákonné zástavní právo k bytu pro pohledávky správce domu nebo jeho sousedů nezná a lze si obtížně představit, že by dlužník dával správci domu svůj byt do zástavy dobrovolně. Správce domu proto postavení věřitele s nárokem na přednostní uspokojení nebude mít téměř nikdy. K plné úhradě dluhů vzniklých na bytě dlužníka

v konkurzu tak zpravidla nedojde, dojde jen k částečnému uspokojení, a to často jen v malém rozsahu. Dluhy budou dlužníka sice tížit dál, k jejich uspokojení už ale nejsou žádné zdroje. Dobrou zprávou naopak je, že dluhy vznikající na bytě po rozhodnutí o úpadku dlužníka jsou v insolvenčním řízení v jednotlivých případech již uspokojovány jako pohledávky za majetkovou podstatou.

### **Oddlužení – dárek pro dlužníky na úkor věřitelů**

Spásou pro neplatiče je pak institut **oddlužení**. Správce domu s oddlužením nemusí souhlasit a insolvenční soud ho přesto nařídí, jsou-li splněny zákonné podmínky. Nyní je již jisté, že pohledávka na bytě nebude ani nikdy v budoucnu uhrazena celá, ale bude spolu s pohledávkami ostatních věřitelů snížena až na 30 %. Ostatními věřiteli bývají velmi často nebankovní finanční instituce. Tyto instituce si vztah s dlužníkem samy zvolily, upravily si smluvní podmínky a do insolvenčního řízení přihlásily pohledávky navýšené o vysoké smluvní sankce. Tím si tito věřitelé zajistí, že i po redukcí pohledávky v oddlužení nakonec dostanou zaplacenou podstatnou část jistiny dluhu. Správce domu může ke své pohledávce připočítat pouze zákonné úroky z prodlení, poplatek z prodlení nebo sankce určené stanovami. **Redukce úhrady pohledávky až na 30 %** se proto v jeho případě citelně dotkne samotné **jistiny dluhu** – tedy toho, co správce nezbytně nutně potřebuje pro úhradu nákladů domu. Bude-li dlužník dodržovat podmínky oddlužení, nebude muset zbývajících 70 % dluhu uhradit už nikdy, od těchto plateb bude osvobozen. Ovšem na úkor koho? Opět se dostáváme k tomu, že náklady domu, včetně nákladů na dodávky energií a služeb spojených s užíváním bytů, musíte ve zvýšené míře uhradit vy, řádně platící sousedé! Ve srovnání s prodejem bytu v exekuci nebo při zpeněžování majetkové podstaty v konkurzu může být pro vás tato nespravedlnost ještě o něco hůře stravitelná – svého oddluženého souseda





leckdy dál potkáváte na chodbě domu, protože při oddlužení nemuselo nutně dojít k prodeji jeho bytu. Přitom z příspěvků uhrazených ostatními vlastníky má prospěch i on sám – dům je i nadále udržován, opravován a jsou do něj dodávány potřebné služby (!).

## Institut přechodu dluhů vymáhání pohledávek dále komplikuje

Zdá se, že pohledávky vzniklé v souvislosti s užíváním bytu vlastníka nevymůžeme v exekučním ani v insolvenčním řízení. Jaké máme další možnosti? Stále si říkáte, že není možné, abyste v právním státě hradili dluhy za jiného, přestože jste tyto dluhy nezpůsobili, ničím jste se neprovinili a ani jste si nemohli vybrat, s kým budete bydlet v jednom domě?

Přitom je tento stav dokonce považován často i ze strany politiků za „sociálně žádoucí“, protože jsou to právě hlavně dlužníci, kteří údajně potřebují před věřiteli (a jejich advokáty, exekutory a insolvenčními správci) ochranu. Věřitelé jsou často líčeni jako bohatí spekulanti. Většinu věřitelů ale představují lidé, jako jste vy sami - a vaši slušní a zpravidla nijak zámožní sousedé, kteří (zatím) platí!

Nepřináší řešení nová legislativa? Zdánlivě ano – nový občanský zákoník nabízí zcela novou úpravu **přechodu dluhů při převodu bytu (jednotky)** a zákon o obchodních korporacích upravuje přechod dluhů **při převodu družstevního podílu v bytovém družstvu**. Jestliže dlužník svůj byt převede, měl by mít správce jistotu, že případné dlužné částky uhradí nový vlastník. V případě „nucených“ převodů – při dražbách v exekucích a v insolvenčním řízení by přechod dluhů mohl platit obdobně. Zákon sám totiž označuje dražbu za převod. Vymožení pohledávek bytových společností by tak již nemuselo stát nic v cestě. Nezaplátil původní vlastník, zaplatí vlastník nový. Záměrce o koupi bytu si od správce domu výši dluhu zjistí a kupní cenu tomuto dluhu přizpůsobí. To vše je však v rovině pouhé teorie a právní.

V praxi totiž není myšlenka přechodu dluhů při nucených dražbách bytů nebo družstevních podílů uznávána ani ze strany exekutorů ani ze strany insolvenčních správců. Nezbyvá tedy než se smířit s tím, že exekuce ani insolvence na majetek dlužníka ostatním obyvatelům bytového domu prozatím nepomůže.

Jak funguje přechod dluhů u „dobrovolných“ převodů – u dlužníků, kteří převedou své byty na třetí osobu? Mohou správci domů (a s nimi ostatní vlastníci bytů v domě) alespoň doufat v přechod dluhů v těchto případech? Zákonodárce k tomuto cíli velmi pravděpodobně směřoval. V případě družstevních podílů problémy s výkladem zákona nemáme. Jinak tomu je ale u bytů „vlastnických“. Vzhledem k nejasnému znění zákona se lze totiž setkat s právními názory naprosto protichůdnými. Od názoru, že dluhy přecházejí s převodem bytu vždy, přes názor, že dluhy přecházejí jen do výše uvedené

v potvrzení správce až po názor, že dluhy nepřecházejí vůbec – pouze pokud by si to převodce s nabyvatelem ujednali. Pochybný je také rozsah dluhů, na které se přechod vztahuje. Na první pohled se mohou rozdílné výklady této zásadní otázky jevit jako neškodné poštuchování právníků. Ovšem jen do okamžiku, kdy se ocitnete v kůži správce domu a máte nezaplacenou pohledávku na bytě vymáhat. Právníci se na řešení neshodují, odpověď v současné době nedokážou dát ani soudci, správci domů se ale již dnes musí rozhodnout, **koho budou žalovat**. Nabyvatele nebo původního vlastníka? Žaloba podaná proti nesprávné osobě bude mít za následek promlčení dluhu. Nesprávně žalované osobě vznikne nárok na náhradu nákladů řízení. Z tohoto pohledu tedy občanský zákoník život správcům domů opravdu neulehčil. Naštěstí se zdá, že se původní záměr zákonodárce prosazuje v praxi výkladem a přechod dluhů při dobrovolných převodech se uznává; bylo by β žádoucí, aby byl do budoucna jasný i text zákona.

## Řešme problémy dříve, než bude pozdě

**Nežádoucí a neudržitelný právní stav při vymáhání pohledávek bytových společností je nutné napravit novelizací** a musí se tak stát co nejdříve. Nastíněné problémy lze řešit (a) upřesněním právní úpravy *přechodu dluhů* při převodech bytů, (b) zřízením *zákonného zástavního práva*

— INZERCE —



**OKENTĚS**  
pro řemesla a obchod  
**VELKOOBCHOD**

**Největší výběr těsnících prvků oken, dveří, vrat a bezbariérových vstupů**

**12 stran novinek, akcí z 5. 11. 2016**  
Rozšíření Dodatku

**těsnící profily do dražky**

ELLEN



B2

PRIMO



3967

OLON



**samolepící těsnění z EPDM**

Kronlist



D profil TLT

TRELEBORG



Cellband

**přechodové lišty**

PRINZ



D.O.S SYSTEM

**Největší výběr kartáčů vlas 10 až 120 mm**

STRIBO



držák F držák Y držák H

**Flexibilní kartáčky pro posuvné aplikace**

samolepící



do dražky



**z novinek**



PP lišta s kartáčkem

**Nová generace padacích prahů Ellen-Matic**

D5



Ellen-Matic Soundproof

D75



Ellen-Matic Uniproof

D75



Ellen-Matic Brush

**Opravné hliníkové a laminované samolepící pásy do CHLADNÉHO POČASÍ**

1577 CW Venture Clad

pětivrstvý laminovaný pás - samolepící 0,18mm

aplikace do -23°C cw - cold weather

**-23°C**



VentureTape

video



**nyní nejvýhodněji, s pevnou cenou až xx%**

**PU Tmely a lepidla**

Emfimastic

**až s 36%**

**Nové ekotmely**

Illbruck řady

**SP až 40%**

**Stříkací lepidla**

TensorGrip a Gekko

**až 40%**

**Výrazné slevy pro firmy již od 600 Kč / 24 Eur**

**OKENTĚS, spol. s r.o.**

**VAL. MEZIŘÍČÍ**

Hemy 920

571 751 571

777 777 999

**BRNO - Židenice**

Kulkova 4001/4

548 226 060

777 777 990

**PRAHA - Smíchov**

Radlická 1305/69

257 951 480

777 777 997

**OKENTĚS Slovakia s.r.o.**

**ŽILINA**

Žitná ulice 8623/7A

041/5008022

0905887720-1

**další novinky, akce na [www.okentes.cz/sk](http://www.okentes.cz/sk)**

VYDAVATELSTVÍ ODBORNÝCH ČASOPISŮ 13

pro zajištění pohledávek bytových společenství a *zřízením přednostního práva* při rozdělování výtěžku zpeněžení bytu nebo družstevního podílu, (c) úhradou dluhů za bydlení jako *pohledávek za majetkovou podstatou* kdykoli v průběhu insolvenčního řízení a zavedením nemožnosti redukovat tyto pohledávky při oddlužení, a (d) znovuzavedením možnosti *vypovědět nájem* družstevního bytu, čímž se zastaví další nárůst dluhů člena družstva, který je nájemcem.

**Jestliže nebudou problémy včas řešeny, nastanou častěji případy, kdy dojde k odpojování bytových domů od dodávek vody, tepla, elektřiny, přestane být zajišťován odvoz komunálního odpadu atd. Tato situace bude mít závažný dopad na ostatní bydlící, kteří mohou být zvýšenými platbami za bydlení staženi na sociální dno. Uhradit dluhy vůči dodavateli služeb už nebudou schopni. Navrhované řešení by tuto hrozbu odvrátilo. Přispělo by rovněž ke zlevnění nákladů na bydlení řádně platících občanů.**

Dluhy související s bydlením obvykle nedosahují takové výše, aby po jejich uhrazení nebyly z podstatné části uspokojeny i pohledávky zajištěných věřitelů. (Ti se na rozdíl od bytových družstev a společenství vlastníků mohou sami rozhodnout, zda s dlužníkem uzavřou nebo neuzavřou smluvní vztah a mají možnost své případné nároky smluvně zajistit). Úhrada dluhů vůči bytovým společenstvím je ostatně i v zájmu zajištěných věřitelů, vždyť „dobrá kondice“ bytového domu nakonec zvýší výtěžek z prodeje bytů.

Současná situace s dlužníky v bytových domech v ČR je mimořádná ve srovnání s právní úpravou v okolních státech (příkladem může být úprava německá nebo rakouská), kde



existuje zákonné zástavní právo i přednostní právo a dluhy „z bydlení“ jsou tak uhrazeny vždy – buď přímo při zpeněžení bytů, nebo později vydražitelem bytu.

Bytová družstva a společenství vlastníků si už rizika uvědomují a jejich zájmová sdružení se snaží potřebnou změnu právních předpisů prosadit i v ČR.

### Další „novinky“

Postavení bytových společenství při vymáhání pohledávek totiž nová legislativa zkomplikovala i dalšími změnami, které na první pohled vypadají poměrně nenápadně:

- Jestliže do roku 2013 mohlo bytové družstvo neplatícímu členovi vypovědět nájem družstevního bytu a dosáhnout jeho včasného vystěhování, od roku 2014 již nájem družstevního bytu vypovědět nelze, protože je pevně spojen s družstevním podílem. Neplatícího člena družstva je proto nutné vyloučit. Člen má nárok nejen na soudní přezkum postupu bytového družstva (stejně jako tomu bylo u výpovědi z nájmu), ale může se proti vyloučení odvolat k nejvyššímu orgánu družstva (členské schůzi nebo shromáždění delegátů), i kdyby tento orgán o vyloučení sám rozhodl. Doba, než může být člen z bytu vystěhován, se tak prodlužuje zhruba o 6 měsíců až jeden rok – po tuto dobu zpravidla dluh dále narůstá.
- Jestliže se do roku 2013 uplatnil u družstevních nájmu poplatek z prodlení za neplacení nájemného a záloh na služby ve výši 2,5 promile z dlužné částky denně, od roku 2014 byl tento poplatek pro nájemné zcela zrušen a pro platby týkající se služeb byl snížen na 1 promile z dlužné částky denně (jeho úplné zrušení se předpokládá k 1.1.2016). Poplatek z prodlení měl výrazný preventivní charakter a zčásti bytovým družstvům pokrýval náklady na vymáhání pohledávek. Současná sazba úroku z prodlení (8,05 % z dlužné částky ročně) dlužníky ke včasným platbám nemotivuje.

### ...a další komplikace

I kdyby byly všechny popsané problémy bytových společenství s vymáháním pohledávek vyřešeny, potýkají se bytová společenství počínaje 1.1.2014 i s dalšími nástrahami, např.:

- Bytová družstva byla zákonem nucena přizpůsobit své stanovky nové právní úpravě. Ve skutečnosti ani tuto povinnost často splnit nemohla, protože zákon o obchodních korporacích zavedl požadavek schválení změny stanov se souhlasem 100 % členů s nájemním právem. Zákon nerespektuje autonomii bytových družstev a demokratické rozhodování uvnitř družstva. Zákonodárce nechal v úvahu ani existenci velkých družstev, v nichž o stanovách nerozhodují přímo členové, ale shromáždění volených delegátů. U družstva s několika sty nebo tisíci členy je jakákoli změna stanov za těchto podmínek do předu vyloučena.
- S nerespektováním autonomie družstev souvisí i zákonná úprava svolávání členských schůzí v malých družstvech. Zákon požaduje, aby byla pozvánka uveřejněna také na internetových stránkách družstva. Menší bytová družstva internetové stránky obvykle nemají, pro svolání členů bytového družstva je vhodnější včas o schůzi informovat na nástěnce v domě a vhodit pozvánky do schránek. Stejnou povinnost paradoxně neukládá zákon

větším družstvům, v nichž se nekonají členské schůze, ale shromáždění delegátů.

- Družstvům zákon ukládá vyplatit při skončení členství vypořádací podíl ve výši dosahující minimálně splacených vkladů člena družstva. Přitom v řadě lokalit došlo k takovému poklesu tržních cen bytů, že družstvo není schopno získat na vypořádání původního člena peníze formou úhrady členského vkladu novým členem, kterému uvolněný byt nabídne. To může vést až k platební neschopnosti a bankrotu bytových družstev.
- Na druhou stranu družstva ve výhodných lokalitách, která vytvářejí zisk např. tržním pronájmem nebytových prostor, nesmí nyní zisk rozdělit a vyplatit svým členům. Přitom ho nemají jak jinak využít, protože jejich dům je v perfektním stavu.
- Zákonnodárce opomněl upravit přechodná ustanovení pro vznik společenství vlastníků v domech. Ta do konce roku 2013 vznikala ze zákona. Kde nevznikla tímto způsobem, je v některých případech nutné je založit a zákon požaduje souhlas všech vlastníků. Tento souhlas a založení společenství vlastníků však v řadě případů není možné dosáhnout (pokud je v domě vlastníků více).
- Některá společenství vlastníků budou mít stanovy ve formě notářského zápisu a i jejich pozdější změny budou vyžadovat formu notářského zápisu, čímž se správa domu prodraží. Přitom některá společenství stanovy ve formě notářského zápisu nemají a pozdější změny mohou provádět bez notáře. Zákon tedy znevýhodňuje jednu skupinu jinak naprosto stejných právnických osob.
- Občanský zákoník zavádí nový typ jednotek. Ty budou existovat vedle dosavadních jednotek vymezených v domech podle zákona o vlastnictví bytů. Mezi oběma typy jednotek je přitom rozdíl jen obtížně pochopitelný pro běžného občana. Právní úprava se tím zbytečně zkomplikovala.
- Manželé, kteří dosud chodili na domovní schůze bez zbytečných formalit, musí předložit společenství plnou moc druhého manžela, kterým doloží své právo se schůze účastnit a hlasovat na ní – stejně jako ostatní spoluvlastníci jedné jednotky – bytu nebo nebytového prostoru.
- Jestliže nikdo nemá zájem o účast v orgánech společenství a vlastníci se neschází na schůzích, nenabízí zákon **žádné náhradní řešení**, jako tomu bylo do konce r. 2013 podle zákona o vlastnictví bytů.

### **Každý z nastíněných bodů by přitom zasloužil podrobnější rozbor.**

Po rekonstrukci tedy musí představitelé bytových družstev a společenství vlastníků řešit celou řadu ne právě jednoduchých problémů. V praxi se musí již dnes rozhodnout, jak postupovat. Zda byl ale zvolený postup správný, ukáže judikatura až za několik let.

### **Doufejme jen, že se v legislativním procesu podaří prosadit nezbytné změny .**

Ministerstvo pro místní rozvoj má dle Plánu legislativních prací pro rok 2017 za úkol přípravu novely různých zákonů souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Na přípravě se budou podílet jak zástupci státní správy a akademické oblasti, tak odborníci z praxe.



Ministerstvo spravedlnosti předložilo na konci roku 2016 do připomínkového řízení rozsáhlou novelu zákona o obchodních korporacích – jejím zásadním nedostatkem je ovšem skutečnost, že zástupci družstevní legislativy nebyli k přípravě přizváni (ač o účast na zpracování návrhu opakovaně usilovali). Nelze se potom divit, že je návrh v části týkající se družstev odtržen od reálného života a praxe družstev, zasahuje do oblastí, v nichž nedostatky neshledáváme, a naopak neřeší záležitosti, která si změnu úpravy zaslouhují.

Potřebnost změn za této situace lépe vnímají především jednotliví poslanci a senátoři. Ti podali novelizační návrhy, které mohou skutečně bytovým společenstvím pomoci. Jedná se o návrhy na změnu občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a občanského soudního řádu. Pozměňovací návrh poslankyně Radky Maxové k novele občanského zákoníku (projednávané pod č. 642), který měl znovu zavést zástavní právo k jednotce a s tím spojené přednostní uspokojování pohledávek vznikající při užívání bytů nebyl nakonec Poslaneckou sněmovnou schválen.

**V současné době je v Poslanecké sněmovně projednáván v 1. čtení jako tisk č. 920 návrh poslance Jeronýma Tejce, který se zaměřuje na nejzávažnější překážky fungování BD a SVJ (v projednávání návrhu se pokračuje i přes negativní stanovisko Ministerstva spravedlnosti ČR). Ve výborech Senátu je jako tisk č. 10 projednáván návrh senátorky Jitky Seitlové a dalších senátorů návrh zaměřený na vymáhání dluhů v domech rozdělených na jednotky. Schválení kteréhokoli ze dvou výše zmíněných návrhů by bytovým společenstvím významně pomohlo.**

*Mgr. Kateřina Horáková, legislativně-právní oddělení SČMBD*



# DLUŽNÍCI

SČMBD spravuje cca 750 000 bytů a podle závěrů poslední valné hromady přibývá každým dnem bytových družstev a SVJ s dluhy, které mají mizivou naději vymahatelnosti. Ani tyto příklady ze života nestačí Ministerstvu spravedlnosti ČR aby změnilo názor a navrhované změny v zákoně podpořilo?

## SBD Bohemia Poděbrady



První velký případ, který se nám přihodil, byla záležitost pana H., který vlastnil celou řadu nemovitostí, včetně panelákového zprivatizovaného bytu. Na tento majetek podepsal několik směnek a směneční věřitelé ho poslali do insolvence. Součástí zástavy patnáctimilionových dluhů byl i zprivatizovaný panelákový byt, který posléze v r. 2014 prodával insolvenční správce, aby prioritně uspokojil zajištěné věřitele. Správci SBD Bohemia se podařilo v r. 2013 mimosoudně přihlásit dluh za správu domu a pozemku ve výši 83 175 Kč, což patří mezi nezajištěné pohledávky. Potíž však je, že i dluh po přihlášení narůstá měsíčně o předepsanou zálohu 5 000 Kč. V době nuceného prodeje majetku pana H. jen nám dlužil 104 686 Kč. Před nuceným prodejem proběhlo řízení u Krajského soudu v Praze, kde bylo schváleno oddlužení, dle kterého nám p. H. uhradí za 60 měsíců 33,77 %, tj. 28 080 Kč (60 x 468 Kč). Toto částku od něj skutečně inkasujeme. Po nuceném prodeji bytu doručila na naše SBD nová vlastnice bytu smlouvu sepsanou s právníkem, který vede insolvenční řízení pana H., kde v 5. článku se prohlašuje, že prodávající není vázán povinnostmi dle § 1186 odst. 2 NOZ. To znamená, že výsledkem výše uvedeného je, že ze stotisícového dluhu obdrží správa domu 28 800 Kč a zbytek je nevymahatelný, neboť p. H. je sice očištěn od dluhu, ovšem již nedisponuje žádným majetkem. Spoluvlastníci na schůzi SVJ byli s touto skutečností seznámeni a rozhodli se nepodávat další žaloby pro finanční náročnost právní pomoci. Výsledkem bude, že všech 55 vlastníků se de facto složí na dluh p.H. a uhradí jeho pohledávku za správu domu a pozemku, což je cca 1 500 Kč na každého spoluvlastníka.

Je možno konstatovat, že podstata této nespravedlnosti počíná ve skutečnosti, že si spoluvlastníci nemohou vybrat svého kolegu spoluvlastníka, jak to umožňují jiné právní systémy. Banka při poskytování úvěru či hypotéky si svého klienty vybrat může a může tak zvážit riziko. Spoluvlastníci v domě toto právo nemají.



## Okresní stavební bytové družstvo Bruntál



Dluh vykazovaný za šesti středisky bytového družstva OSBD Bruntál dosahuje 262 629 Kč. Vše je řádně přihlášeno do insolvenčního řízení. Vedle svých družstevníků vykonává OSBD Bruntál správu i pro několik SVJ.

Eviduje následující dlužné částky:

SVJ Vrbno pod Pradědem, středisko 211

110 171 Kč dluh do r. 2011 byl přihlášen do insolvenčního řízení, insolvenční správce nezasílá žádnou splátku dluhu.

180 880 Kč nový dluh za r. 2012–2015, insolvenční správce neplatí úhrady za užívání bytu, 2x oznámení o neplnění na soud = není řešení

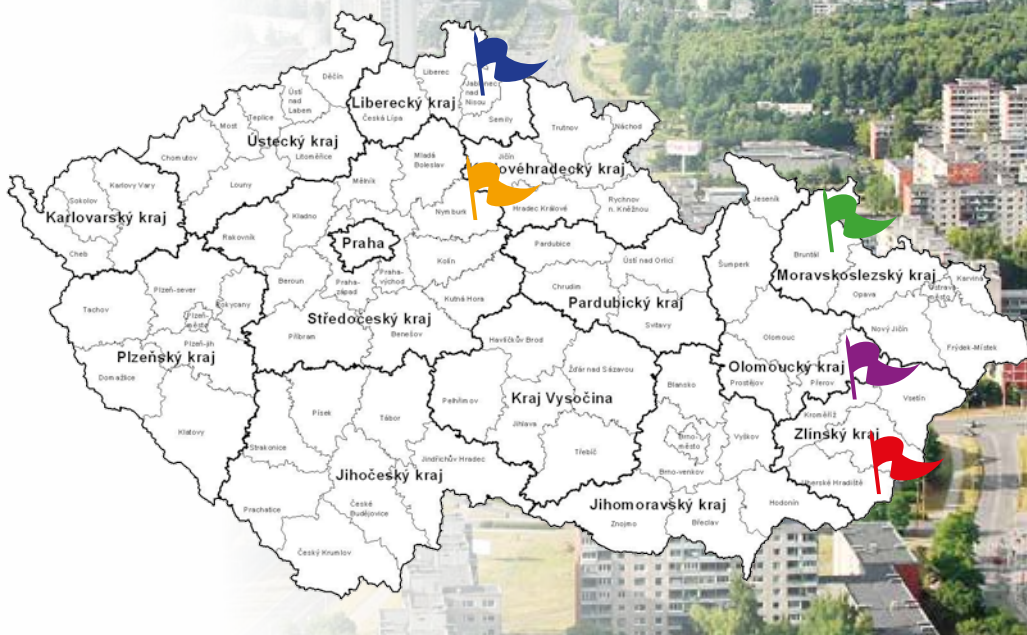
Stav dluhů u dalších čtyř SVJ ve správě OSBD Bruntál je 114 724 Kč. Vše řádně přihlášeno do insolvenčního řízení.

Vymahatelnost dlužných částek, byt jsou řádně přihlášené do insolvenčního řízení, je nejistá.

## PANORAMA, stavební bytové družstvo Uherský Brod



Máme případ dlužníka, člena družstva, který dlužil všem okolo, nikoli družstvu na nájmu. Neměli jsme tedy důvod z naší strany podnikat jakékoli kroky. Jenže, přišel exekutor a za nesplácené dluhy u jiných institucí mu obstavil družstevní podíl. Následně družstevník přestal platit družstvu a dluh dosáhl výše 100 000 Kč. Dluh jsme přihlásili do insolvence, ale celkové dluhy jsou dnes vyšší, než je tržní cena bytu. Je tady otázka, zda z dražby družstevního podílu a následného insolvenčního splácení po dobu pěti let obdržíme od toho člověka dluh uhrazený celý. Dotyčnému zanikne dražbou podílu členství v družstvu a je problém, zda jeho dluhy, které po něm zůstaly vůči bytovému družstvu, mohou přejít na nového člena nebo nájemce. Kdyby bývalý člen družstva dlužil na nájmu dříve, než exekutor obstavil členský podíl, mohli jsme ho vyloučit a družstevní podíl s ním finančně vypořádat tak, že by pak připadl družstvu a družstvo dalšími kroky, si mohlo dluhy umořit. Takto získá byt někdo úplně jiný a staré dluhy nebudou uhrazeny.



## SVORNOST, stavební bytové družstvo Kroměříž



V roce 2014 byla zaslána upomínka, pokus o smír a předžalobní výzva a byla podána na soud žaloba na dlužnou částku ve výši 15 007 Kč představující neuhrazené poplatky související s bydlením a záloh na poskytování služeb za období srpen až listopad 2014. V prosinci 2014 byla podána žaloba a 20. 1. 2015 byl vydán platební rozkaz na částku 15 007 Kč s příslušenstvím (1 000 Kč soudní poplatek), který nabyl právní moci. Tento byl předán k vymáhání exekutorovi, který rozhodl o provedení exekuce zřízením zástavního práva k nemovitým věcem – jednotka – byt, kterého se dluh týkal.

V roce 2015 byla zaslána upomínka, pokus o smír a předžalobní výzva a byla podána na soud žaloba na dlužnou částku ve výši 26 016 Kč představující neuhrazené poplatky související s bydlením a záloh na poskytování služeb za období prosinec 2014, leden až květen 2015. V červnu 2015 byla podána žaloba a 14. 7. 2015 byl vydán platební rozkaz na částku 26 016 Kč s příslušenstvím (1 301 Kč soudní poplatek), který nabyl právní moci. Tento byl předán k vymáhání exekutorovi, který nám sdělil, že dne 25. 8. 2015 bylo zahájeno insolvenční řízení u KS v Brně. Dne 14. 10. 2015 jsme proto s dlužníkem přihlásili tyto pohledávky do insolvenčního řízení včetně nově vzniklé pohledávky ve výši 17 984 Kč, která vznikla neuhrazením poplatků za měsíc červen až srpen 2015. Celková dlužná částka uplatněná v insolvenční věci činila 61 308 Kč. Na základě dopisu od insolvenčního správce ze dne 7. 3. 2016 jsme doplňovali přihlášku k insolvenční věci a při té příležitosti uplatnili další dlužnou částku za období říjen 2015 až únor 2016 ve výši 22 730 Kč. Usnesením KS v Brně ze dne 28. 12. 2015 byl prohlášen konkurs. Byt do dnešního dne není prodán a dlužník má další dluh za období březen až říjen 2016 ve výši 26 664 Kč.

## Stavební bytové družstvo Bižuterie, Jablonec nad Nisou



Zasílám dva příklady z jednoho domu o šedesáti třech bytových jednotkách.

**Dlužnice Paní Y3** – dluh 154 842 Kč včetně právního zastoupení (příslušenstvím jsou ještě úroky z prodlení, které ani nezmiňuji), byt prodán v dražbě, z dražby jsme neobdrželi nic, dotyčná v domě nebydlí, odstěhovala se neznámo kam, exekuci vedeme, ale v podstatě se jedná o nedobytnou pohledávku

**Dlužnice Paní Y4** – vlastnice dvou bytů, v jednom bydlí, druhý pronajímá (nájemné si zjevně nechává), dluh 413 378 Kč včetně právního zastoupení, z toho 356 270 Kč přihlášeno do konkurzu. Od vyhlášení konkurzu neplatí úhrady na správu a udělala dluh dalších 57 108 Kč, který neustále narůstá. Oba byty budou v rámci konkurzu zpeněženy, odhadní cena za oba je 1 200 000 Kč, jenže zajištěná pohledávka věřitele v 1. pořadí činí 1 625 981 Kč, takže nedostaneme nic. Nový dluh 57 108 Kč nezažalován (mělo by se jednat o pohledávku za podstatou, ale čert ví, zda to tak vezme insolvenční správce), jinak je otázkou, zda žalovat, nebo vést exekuci, když výsledek je již v tuto chvíli zcela zřejmý: matka samoživitelka, podnikající v pohostinství, tč. na mateřské dovolené. Jak, proboha, mohla dostat hypotéku? Co kdyby se banky, v případě zástavy bytem, zeptali správce, zda vlastník nemá dluhy vůči společenství!? Jenže, stávající právní stav bankách jde jednoznačně na ruku.

Nic jsme nezanedbali, museli jsme projít peripetemií věcné příslušnosti soudu a následně aktivní legitimace. Celkem na domě je nyní na jednotku dluh 568 220 Kč. To je na jeden byt dluh 9 019 Kč, který zaplatí slušní sousedé.



## Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov



Družstvo má 7 800 bytů a dlužné částky cca za 10 000 000 Kč, což představuje cca 1 280 Kč na bytovou jednotku. Vezmeme-li skutečný počet dlužníků cca 470 potom tito dluží 21 300 Kč na byt. Dluhy lze rozdělit na případy sociální (úmrtí v rodině, nemoc, nezaměstnanost), čili omluvitelné a dohodou řešitelné a těch je cca 30 případů (čísla se mění a jsou zprůměrována) dále pak případy řešené státními orgány, cca 20 případů (dlouhé projednávání u soudů, vyřizování exekucí, vyřizování dědictví – rekord nevyřízeného dědictví je 8 roků). Zbytek, 420 případů, jsou právními nedostatky, které vláda dlouhá léta neřeší – svolávají se komise a nic se neděje. Přitom řešení jsou jednoduchá, stačí jen respektovat základní vztahy u 420 případů. Dlužíš-li nájem, okrádáš spolubydlící v domě, protože za tebe musí zaplatit, jinak by nemohli bydlet (náklady na otop, teplou vodu apod.). Dodavatelé by dlužnou částku uplatnili u soudu a zde jsou soudy rychlé, protože nemají potřebu dokladování a zjišťování. Těch 420 případů zneužívá komplikovaně a vzájemně si odporující předpisy a nařízení.

### Případ 1

Zaměstnaný družstevník v družstevním bytě – neplatič (alkohol, drogy, gembler, rozvodové průtahy apod.). Nezaplatí-li 2 měsíce nájem, je mu zaslána upomínka, neplatí-li i nadále, je mu zaslána výstraha před vyloučením, neplatí-li dále je vyloučen. Tento proces trvá 4 měsíce a dluh naroste průměrně na 20 tis. Kč. Podle § 218 trestního zákona neoprávněně užívá bytovou jednotku. Družstvo musí požádat soud o vyklizení bytu (proč, když tam nemá co dělat z trestního práva??) Soudní řízení trvá cca 3 měsíce a následně úřední vystěhování další cca 2 měsíce (dluh narůstá o dalších 25 tis. Kč). Byt je prakticky vždy zdevastován a je potřeba ho opravit, většinou na náklady spolubydlících v domě. Oprava do předepsaného standardně obyvatelného stavu znamená další měsíc a dluh naroste v průměru o dalších 9–14 tis. Kč. Soudní výlohy ve výši cca 18 tis. Kč za rozhodnutí o vyklizení bytu jsou dalším nákladem spolu s náklady družstva, kdy se těmito případy zabývá jeden pracovník – jeho náplň práce. Nevyklidí-li dlužník byt, podává se nový soudní návrh, a to na exekuční vyklizení bytu o nákladu cca 13 tis. Kč a dluh opět naroste o cca 6 měsíců a dalších 30 tis. Kč. Celkem cca 116 000 Kč.

**Řešení** – stačí jen urovnat rozpory v předpisech a to tak, že ukončením nájmu vyloučením, je vyloučený povinen se vystěhovat z bytu do 14-ti dnů. Neučiní-li tak, je družstvo oprávněno vstoupit do bytu a byt vyklidit, v případě potřeby, i za účasti policie. Vyklizené předměty uskladnit po dobu 1 měsíce a nejsou-li předměty dlužníkem převzaty, tyto vydražit a získané prostředky použít na snížení dluhu. Vyklizení provádí zaměstnanci družstva na náklady dlužníka. (Odhadnuté náklady, včetně dopravy a uskladnění cca 5 tis. Kč).

**Výsledek** – ztráty snižené na cca 25 000 Kč. Úspora – cca 91 000 Kč a to vtom lepším případě průběhu, jak je výše popsáno.

V případě registrovaných 420 dlužníků v našem družstvu, zbytečně vynaložené peníze činí  $420 \times 91\,000\text{ Kč} = 38\,220\,000\text{ Kč}$ . Za dobu, co tento stav existuje, se nestalo, že by soudy rozhodly ve prospěch dlužníka. Dlužník má ale právo rozhodnutí družstva napadnout soudně. Což většinou udělá. Patová situace pokračuje...

### Případ 2

Zaměstnaný vlastník bytu (může být i družstevník). Zde jsou ostatní vlastníci a spolubydlící prakticky proti dlužníkům bezmocní, a to jak u společenství vlastníků jednotek, tak i v družstvu. Dlužník – vlastník bytu si může dovolit cokoli a ostatní spolubydlící v domě za něho platí a zvláště, když si byt pořídil na půjčku. Stačí, aby splácel půjčku u banky a po dobu splátky půjčky je nedotknutelný – banky mají přednost před ostatními spoluhlaviteli v domě. Představte si, že tento stav platí po celou dobu splácení půjčky, třeba 20 roků. (Mohu zaslat adresu a nejen já, ale i další předsedové družstev nebo společenství vlastníků jednotek v republice.) Řešení – upozornění na dluh za 2 měsíce, po 3 měsících podání návrhu na exekuci, která musí být provedena do 2 měsíců.

### Závěr

Žádný z uvedených návrhů změn není asociální, ale výchovný. Současný stav totiž podporuje nespravedlnost vůči slušným a odpovědným občanům. Z výše uvedených návrhů řešení by se podstatně snížila doba a náklady se stejným sociálním dopadem a z vlastních letitých zkušeností vím, že by se zlepšila i osobní zodpovědnost bydlících. Většina nesorózních občanů špatný stávající právní postup opakovaně zneužívá a tvůrcům zákona je to jedno. Těch jednání v komisích o nápravě jsem zažil, ale všechno bylo k ničemu.

*Ladislav Kupka  
předseda družstva*







## Předseda SVJ Stochov



Jeden příklad ze života našeho SVJ

**Dlužník:** fyzická osoba, samoživitelka, částečný invalidní důchod, vlastník bytu, obec Stochov.

**Charakteristika:** notorický neplatič, nechut k práci, půjčuje si ráda peníze u poskytovatelů půjček jako např. Cetelem – půjčky nesplácí.

**Životní filozofie:** přesvědčení, že jí nelze jako samoživitelku s dítětem z bytu vystěhovat na ulici.

- Byt získala na základě kupní smlouvy (prodala byt na Kladně, s bývalým manželem se nevypořádala a na základě rozsudku jí byla uložena povinnost polovinu kupní ceny zaplatit bývalému manželovi, povinnost nesplnila, následovalo z podnětu bývalého manžela exekuční řízení).
- Byt byl v domě jehož většinový vlastník bylo OBD Kladno (vlastníci, nájemníci).
- Neplatila řádně a včas nájemné a zálohy na služby, k zajištění dluhu ve výši 109 000 Kč bez příslušenství byl sepsán exekutorský zápis s přímou vykonatelností s možností splátek 200 Kč/měsíc !!! Ani takovou benevolentnost věřitele, OBD Kladno nesplnila, následovalo exekuční řízení a dluh narůstal.
- Následně vzniklo SVJ a dlužnice nadále neplatila nájem a zálohy.
- Bylo přistoupeno k zahájení exekučního řízení s přípravou dražby jednotky (dlužník nepracoval, exekuce na mzdu, účty apod. neefektivní), exekuční řízení se protahovalo, neboť dlužník podával nesmyslné námitky a odvolání, např. do usnesení o zahájení exekuce, usnesení o ustanovení dražby apod., se kterými se musel exekutorský úřad úřad vypořádat.
- Dluh vůči SVJ neustále narůstal, proto SVJ podalo žalobu na plnění, povinnost vyplývající z rozsudku

opět neplnila (2 rozsudky na částku celkem kolem 56 000 Kč), další dluh bude ošetřen po vyúčtování.

- Vyhlášena elektronická dražba jednotky do které se věřitel OBD Kladno přihlásilo s cílem koupit jednotku za výhodnou cenu (700 000 Kč) a následně ji za dodatečný čl. vklad přidělit zájemci, který převezme dluh (b.j. se podařilo koupit a následně přidělit, čímž si družstvo umožnilo částečně dluh). SVJ takovou možnost vzhledem ke svému právnímu postavení využít nemohlo.
- Vzhledem k tomu, že věřitelé jsou uspokojováni z dražební podstaty podle pořadí přihlášených pohledávek (rozhodný je termín podání návrhu na exekuci po vzniku dluhu) pohledávka družstva byla uspokojena částečně, pohledávka SVJ neuspokojena vůbec (bylo více věřitelů, bývalý manžel, Cetelem, O2, OBD Kladno, atd. SVJ bylo poslední).
- Pro SVJ jsou dlužníci (potažmo i vyhlášený konkurz nebo insolvenční řízení) velké nebezpečí a u malých SVJ to může být likvidační. SVJ tak musí za dlužníka jeho dluh zaplatit (Stochov; cca 3000 na každého uživatele bytu, b.j. celkem 36). Přesto, že SVJ má dluh ošetřen exekučními tituly, vydobytí dluhu je v nedohlednu.
- Pro družstva a i SVJ je téměř nepřijatelný zákon o osobním bankrotu, neboť při povolení osobního bankrotu přebírají nedobrovolně a ze zákona podíl na dluhu ostatní nájemníci/vlastníci, aniž by měli možnost jakkoliv vznik dluhu ovlivnit. Ti, kteří řádně a včas si své povinnosti vyplývající z uspokojování svých bytových potřeb plní vše za dlužníka platí. Podle mého názoru by neměl tento zákon platit na pohledávky vzniklé z titulu bydlení.
- Pohledávky z titulu bydlení by měly být řešeny obecnými soudy rychleji, pružně, neboť čím déle to trvá, tím dluh narůstá.

## SBD Krušnohor Most



## Pan X1

Insolvenční řízení dlužníka Pana X1 je prvním případem, kdy jsme přihlašovali pohledávku do insolvenčního řízení. Zahájeno bylo 2. 6. 2008, oddlužení bylo povoleno dne 5. 6. 2008. Jednalo se o pohledávku ve výši 210 375,86 Kč.

Během oddlužení došlo usnesením z 1. 6. 2010 ke zproštění funkce původního insolvenčního správce z důvodu neplnění povinností uložených KS a stanovení nového insolvenčního správce. Nějakou dobu posílal splátky dle nařízeného splátkového kalendáře věřitelům dokonce i sám dlužník.

Během povoleného oddlužení byl soud informován věřiteli i zaměstnavateli dlužníka o porušování povinností (viz dopis ze dne 12. 5. 2011 a 31. 5. 2011) a ukončení pracovního poměru z důvodu zjištění falšování dokumentů dlužníkem v jeho prospěch, žádost společnosti CETELEM ČR, a.s. z 9. 10. 2012 o prověření úhrad – úhrady, které dlužník uváděl jako uhrazené, věřitel neobdržel.

SBD Krušnohor se připojilo k žádosti společnosti CETELEM ČR, a.s. KS z tohoto důvodu nařídil jednání na 8. 2. 2013. Již na jednání na KS dne 8. 2. 2013 byly řešeny nesrovnalosti ve výši dle dlužníka odeslaných splátek a dle věřitelů splátek připsaných na jejich účty. Zástupce SBD Krušnohor navrhl neúspěšně již na tomto jednání změnit z důvodu porušování insolvenčního zákona dlužníkem způsob jeho oddlužení ze splátkového kalendáře na konkurs.

Po tomto nařízeném jednání oznámilo nesrovnalosti při plnění splátkového kalendáře ještě několik věřitelů, a to GE Money Bank, a.s., Český Triangl a.s. KS vyzval všechny přihlášené věřitele k doložení všech obdržených splátek a čísel účtů, ze kterých byly splátky odeslány.

Dne 1. 8. 2013 podal dlužník na soud žádost o zproštění všech pohledávek neuspokojených v rámci insolvenčního řízení, neboť uhradil více než 30% přihlášených pohledávek a k 21. 7. 2013 uplynulo 5 let od povolení oddlužení.

Na tuto žádost reagovalo SBD Krušnohor dopisem dne 29. 8. 2014 a sdělilo KS, že jím přihlášená pohledávka byla uspokojena jen z 11 % a proto navrhuje KS nevyhovět dlužníkovi žádosti.

Ve zprávě insolvenčního správce ze dne 7. 10. 2013 je uvedeno porovnání úhrad pohledávek dle jednotlivých věřitelů a dle sdělení dlužníka, a to v tomto poměru

Věřitelům bylo insolvenčním správcem KOPPA, v.o.s. uhrazeno	155 932,25 Kč
<u>Věřitelům bylo předešlým insolvenčním správcem a samotným dlužníkem uhrazeno</u>	<u>350 909,19 Kč</u>
	506 841,44 Kč

Dle sdělení věřitelů uhradil Pan X1 během celé doby oddlužení **214 691,71 Kč**

**Rozdíl mezi oběma uvedenými částkami činí 292 149,73 Kč.** Toto je částka, kterou všichni věřitelé rozporují, že nebyla zaslána na jejich účty.

Zpráva insolvenčního správce byla vložena do insolvenčního rejstříku dne 7. 10. 2013. Další záznam o konání

KS v této věci je ze dne 23. 1. 2015, a to upozornění na nařízené jednání na 26. 2. 2015.

Od povolení oddlužení v rámci insolvenčního řízení plánovaného jako pětiletý proces uplynulo cca 6 let a 9 měsíců a stále není ukončeno.

## Manželé M1

## Manželé M2

V obou těchto případech byly přihlášeny pohledávky splatné ke dne povolení oddlužení dlužníků do insolvenčního řízení.

V případě Manželů M1 insolvenční správce popřel naši přihlášenou pohledávku a tím nás donutil podat žalobu na určení pravosti pohledávky. Podklady pro vypracování žaloby byly dne 6. 6. 2012 předány advokátní kanceláři a žaloba byla podána ke KS v Ústí nad Labem. Před vynešením rozsudku si insolvenčním správcem popření „rozmyslel“ a bez udání důvodu vzal své popření zpět. Soud řízení zastavil s tím, že žádný z účastníků nemá právo na náklady řízení.

Náklady spojené s uplatněním pohledávky (podáním na soud), které byly vyfakturovány právním zástupcem nám v této chvíli nikdo neuhradí.

Obdobná situace je i v případě manželů M2.

Konkrétně se jedná v případě manželů M1 o částku 5 400 Kč a v případě manželů M2 o částku 4 146 Kč.

## Paní Y1

Insolvenční řízení zahájeno 29. 5. 2012, povoleno 24. 7. 2012. Pohledávka přihlášená za SBD Krušnohor ve výši 123 547 Kč a pohledávka přihlášená za SVJ ve výši 94 680 Kč.

V případě této dlužnice, která má řešeno oddlužení formou splátkového kalendáře, jsme poslali dlužnici předžalobní výzvu k úhradě dlužných úhrad vlastníka za období po povolení oddlužení.

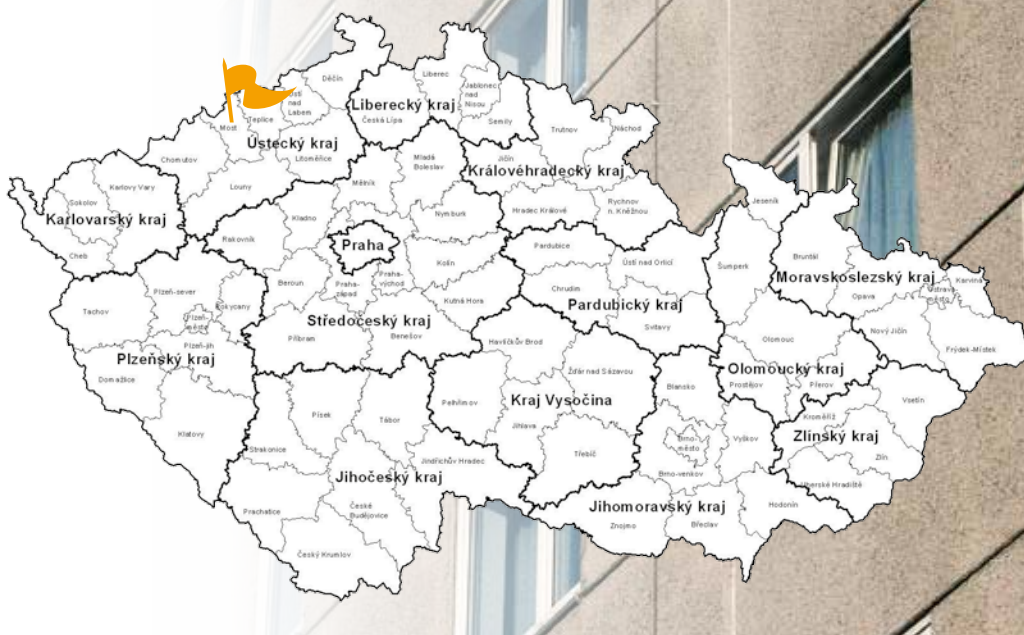
Na tuto výzvu reagoval insolvenční správce dopisem ze dne 13. 9. 2013. Na dlužné pohledávky vzniklé po povolení oddlužení byla podána žaloba k OS v Mostě a vydán pravomocný platební rozkaz, který byl již předán k exekučnímu vymáhání.

Na nově vzniklé pohledávky řešené soudní cestou jsme dne 21. 3. 2014 upozornili KS v Ústí nad Labem.

**Bohužel bez jakékoli reakce.**

V současné době je byt prodán a výtěžek bude zaslán zajištěnému věřiteli, kterým je Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Dluh na úhradách vlastníka ode dne povolení oddlužení narostl SVJ o 128 616 Kč + příslušenství. K dnešnímu dni evidujeme za touto dlužnicí celkovou pohledávku ve výši 249 859 Kč.



### Paní Y2

Insolvenční řízení bylo zahájeno dne 18. 1. 2013 a povolení 28. 1. 2013. Za dlužníci byla přihlášena jednak pohledávka SBD Krušnohor v celkové výši 27 898 Kč a dále pohledávka SVJ v celkové výši 76 174 Kč.

Po povoleném oddlužení vznikl dlužnici nový dluh na úhradách vlastníka ve výši 51 513,00 Kč a nedoplatcích vyúčtování zálohových plateb za rok 2013 ve výši 12027 Kč. Vznik tohoto nového dluhu byl oznámen dopisem ze dne **22. 10. 2014** KS v Ústí nad Labem, zároveň byl tímto dopisem podán podnět ke zrušení schváleného oddlužení pro porušení ust. § 142 odst. 1, písm. g) insolvenčního zákona.

KS nařídil jednání na 29. 1. 2015. Tohoto jednání jsme se jako zástupci věřitele SVJ zúčastnili. Náš požadavek na zrušení oddlužení a nařízení konkursu na majetek dlužnice podpořila i insolvenční správce, která upozornila soud na to, že dlužnice nenahlásila novému zaměstnavateli, že má povolené oddlužení a neupozornila ho na povinnost zasílat insolvenčnímu správci část příjmu, čímž porušila své povinnosti a zadržovala tak pro svou potřebu příjmy ve výši 16 200 Kč měsíčně. Z tohoto příjmu nebyly prováděny srážky pro insolvenčního správce ani nebyly hrazeny nově vzniklé dluhy SVJ.

V tomto případě soud vyhověl návrhu věřitele a vyhlásil na majetek dlužnice konkurs.

Jako protipól jednání KS v případě Paní Y2 uvádíme případ manželů M3

### Manželé M3

Insolvenční řízení manželů M3 bylo zahájeno dne 23. 4. 2012 a oddlužení povolena dne 11. 7. 2012.

Do insolvenčního řízení jsme přihlásili pohledávku za SBD Krušnohor ve výši 49 907 Kč a za SVJ pohledávku ve výši 173 847 Kč.

Dlužník ani po povoleném oddlužení vůbec neplatil měsíční úhrady vlastníka. Za období 7/12 – 7/13 byla k OS podána žaloba na dlužnou pohledávku ve výši 79 276 Kč, pravomocný rozsudek byl již předán k exekučnímu vymáhání. Za období 8/13 – 1/15 evidujeme další dluh na úhradách vlastníka ve výši 113 356 Kč.

Dne 26. 11. 2013 byl zaslán na KS podnět ke zrušení oddlužení z důvodu vytváření nových dluhů. Na základě našeho podnětu KS nařídil na 17. 3. 2014 jednání ve věci zrušení oddlužení manželů M3. Na toto jednání se dlužníci bez omluvy nedostavili. Na jednání se dostavil insolvenční správce, který soudu sdělil, že dlužníky vůbec nekontaktoval, dokonce mu ani nebylo známo, zda dlužníci v bytě bydlí. KS stanovil lhůtu 2 měsíců pro zajištění nápravy. Protože žádná náprava sjednána nebyla, bylo nařízeno další jednání tentokrát na 7. 7. 2014. Na toto jednání se dlužníci opět bez omluvy nedostavili, insolvenční správce se nedostavil z důvodu čerpání řádné dovolené. Na dotaz paní soudkyně, o co nám vlastně jde a proč žádáme o zrušení oddlužení u těchto dlužníků, jsme za věřitele SVJ odpověděli, že potřebujeme tohoto dlužníka „dostat“ z bytu, zastavit tak nárůst dluhů na úhradách vlastníka a dokázat ostatním slušným bydlícím, že pokud se neplatí, tak se nebydlí. Nakonec jsme dokázali paní soudkyni konečně přesvědčit k tomu, aby zrušila oddlužení a nařídila konkurs na majetek.

Ode dne prohlášení konkursu, tj. od 8. 7. 2014 neexistuje v insolvenčním rejstříku žádný záznam o konání KS ani insolvenčního správce, např. o zdokumentování jeho snahy byt dlužníků prodat.

Nezbývá než konstatovat, že za dobu od povolení oddlužení narostl dluh na bytě o 192 632 Kč + příslušenství. K dnešnímu dni evidujeme na bytě celkovou pohledávku ve výši 339 969 Kč a není v dohledné době reálné, že by dlužníci byli z bytu vystěhováni.



## Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa



Od 1. ledna 2008 nabyl účinnosti zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) který nahradil dosavadní zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání. Hlavním úkolem tohoto zákona je oddlužení osob, které musí své pohledávky (prostřednictvím soudního řízení) alespoň z části umořit přihlášeným věřitelům. Insolvenční agendou se na našem družstvu zabývá právní oddělení OSBD Česká Lípa, ve spolupráci s právníkem družstva, který se také účastní soudních jednání. Insolvenční řízení probíhají před krajskými soudy. Na OSBD Česká Lípa jsme první insolvenční řízení zaznamenali v prosinci 2010. K dnešnímu dni máme celkem 74 insolvenčních dlužníků. Insolvenční zákon zná tři formy oddlužení, kterými jsou splátkový kalendář, kde je dlužník odsouzen k řádnému splácení dluhu (tzn. musí uhradit alespoň 30 % z celkového dluhu). V případě, že dlužník svůj dluh řádně splácí po dobu 5 let, tak mu může být zbývající dluh soudem prominut. Tím nám samozřejmě na domě zůstávají neuhrazené finanční prostředky, které domu chybí, a tudíž musí být uhrazeny ostatními (řádne platícími) obyvateli domu. K dnešnímu dni evidujeme 71 dlužníků, kteří své pohledávky umožní formou splátkového kalendáře. Další formou oddlužení je prodej majetkové podstaty, což znamená prodej stávajícího majetku dlužníka. Novelou Občanského soudního řádu je nově možné od 1. 1. 2013 provádět dražbu družstevního podílu. S ohledem na tuto skutečnost evidujeme k dnešnímu dni dva případy prodeje družstevního podílu (tzn. fakticky jde o prodej bytu) v insolvenčním řízení. Tento prodej provádí insolvenční správce, který je k tomu soudem pověřen. Třetím způsobem oddlužení je konkurs, kde po prodeji majetkové podstaty se dále pokračuje ve vymáhání dluhu až do jeho úplného zaplacení. V současné době tuto formu oddlužení evidujeme u jednoho dlužníka. Od 1. ledna do 31. května 2015 jsme přihlásili pohledávky k 9 insolvenčním řízením. S ohledem na ekonomickou situaci v našem regionu lze předpokládat, že se insolvenčními řízeními budeme zabývat i v dalších letech.

Se zadlužeností obyvatel v našem regionu je úzce spojeno i vymáhání dluhu v exekučních řízeních. Soudní exekutoři mají ze zákona oprávnění od družstva požadovat bezúplatné sdělení údajů o dlužníkovi, zda je členem a nájemcem družstevního bytu. Jedná se tzv. součinnost před nařízením exekuce. Odpovědi na tyto součinnosti provádí bytové oddělení. Od 1. ledna do 31. května 2015 jsme obdrželi od exekutorů celkem 467 žádostí o součinnost (41 bylo družstevních bytů), což je o 128 součinností více oproti minulému roku za stejné období. S ohledem na obecnou zadluženost v naší zemi lze předpokládat, že počet součinností bude i nadále přibývat. Pokud je povinný členem a nájemcem družstevního bytu, tak exekutor po obdržení odpovědi vydává exekuční příkaz k postižení družstevního podílu. Pokud má ovšem povinný zaniklý nájem, tak družstevní podíl nemůže být dražen a tudíž exekutorovi vzniká právo pouze na výplatu vypořádacího podílu. Výplata vypořádacího podílu je vždy vázána na uvolnění bytu (tzn. podmínkou vyplacení je vyklizení

dlužníka). K dnešnímu dni evidujeme celkem 105 exekučních příkazů na postižení družstevního podílu. Od začátku roku jsme obdrželi 41 exekučních příkazů. Pouze u jednoho případu již byla provedena dražba družstevního podílu a v jednom případě dražba probíhá. Právní oddělení našeho družstva také podává návrhy na prodej nemovitostí u členů družstva, kteří mají byt v osobním vlastnictví. V těchto případech provádí dražbu bytu soud. K dnešnímu dni evidujeme celkem 35 dražebních jednání. Od 1. ledna do 31. května 2015 jsme provedli celkem 4 dražby prodeje bytové jednotky. Pokud dojde k prodeji bytu v dražbě, tak jsou dluhy uspokojovány v rozvrhovém řízení, a to podle pořadí stanoveném v Občanském soudním řádu. Ve většině případů však dluhy družstva nejsou uspokojeny, neboť před pohledávkami družstva mají přednost pohledávky vzniklé z nákladů řízením dražby nebo zástavní práva z hypotečních úvěrů u bank, které jsou téměř na každé bytové jednotce. Pokud družstvo není v rozvrhovém jednání uspokojeno, musí hledat jiný způsob výkonu rozhodnutí k vymození dluhu, což v mnoha případech je pro nemajetnost dlužníka velice obtížné. Pokud se dluh nepodaří vymoci, stává se tento dluh nákladem daného domu. V případě, že nedojde k úpravě Občanského soudního řádu v ustanoveních o rozvrhu majetkové podstaty, lze předpokládat, že dluhy u těchto dlužníků budou i nadále narůstat, až do samotného vyklizení bytu.

## Stavební bytové družstvo PED Praha



### Případ I.

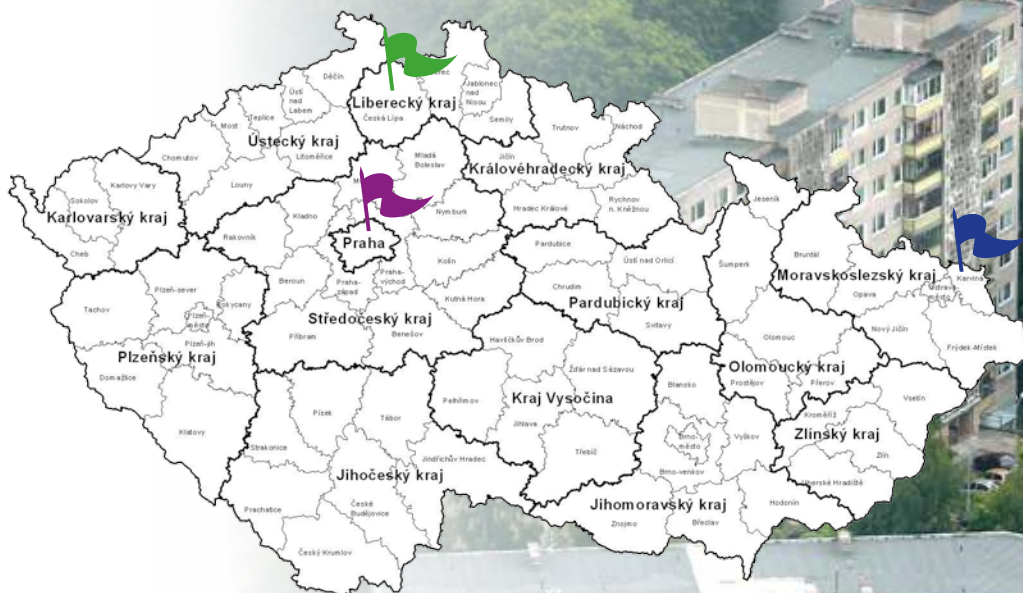
Dlužnice dlužila SVJ celkem cca 30 000 Kč na příspěvcích na náklady spojené s provozem domu.

Správce evidoval narůstající dluh a podával pravidelné informace výboru SVJ.

Výbor SVJ má rámcovou dohodu s právní službou, u které požadoval vymození dlužných částek. Vzhledem k tomu, že i dlužnice měla zájem na vyrovnání dluhu, bylo prostřednictvím právní služby a notáře uzavřeno tzv. soudcovské zástavní právo včetně plomby na katastrální úřad. Po zaplacení dlužných příspěvků a soudních a právních výloh byl dluh vymazán včetně plomby.

### Případ II.

Výbor SVJ zažaloval u soudu v Ostravě právní službou dlužnici za více než tři neuhrazené příspěvky na náklady spojené s provozem domu. Posléze dal další přížalobu na navýšení dluhu. Pak byl vydán platební rozkaz. Čekali jsme na nabytí právní moci. Marně. Mezi tím se causa přesunula z Ostravy do Prahy. To už byl dluh 97 000 Kč. Posléze narostl na 110 467 Kč. Podali jsme další žalobu a navíc zjistili, že vlastnice byt neobývá, a že dala byt k prodeji realitní kanceláři!!! Výbor SVJ po tomto zjištění podal k soudu návrh na předběžné opatření. Dále bylo zjištěno, že na bytě vázne zástavní právo od České spořitelny. Soud vydal usnesení ohledně zákazu nakládání s nemovitostí. Byla vyznačena plomba na listu vlastnictví od katastrální-



ho úřadu. Náhle se objevila sestra žalované, aby doručila v plné moci VS odvolání s důvodem šikanózního postupu ze strany SVJ. Proběhlo usnesení soudu prvního stupně, kterým se potvrzuje prvotní rozsudek bez možnosti dovolání. Následovala nabídka na uzavření mimosoudní dohody ze strany dlužnice. Dluh byl 181 380 Kč. Byla podána 4. přížaloba za SVJ. Po všech těchto právních krocích uzavřela vlastnice bytu (dlužnice) s realitní kanceláří reservační smlouvu s budoucím kupujícím. Následně dlužnice vlastnice uzavřela Dohodu o narovnání s SVJ a svěrenskou smlouvu s právní službou. Následně SVJ čekalo na potvrzení od městského soudu a od soudu Prahy 10 na vzpětvzetí tří žalob. Poté, dle dohod, došlo k finančnímu plnění – úhrady celé dlužné částky pro SVJ z advokátní úschovy. SVJ dokonce dostalo 10 000 Kč vratku za předběžné opatření. Žádné další finanční nároky nebyly po dlužnici požadovány a SVJ bylo rádo, že došlo k narovnání a k vyrovnání dluhu pro SVJ. Dlužnice v SVJ již nefiguruje.

### **Případy, ve kterých SBD DRUBYD Karviná, případě SVJ přihlásilo své pohledávky za vlastníky, ale vinou přednostních pohledávek (zástavy pro banky a podobně, v seznamu označeno jako právní titul), neobdrželo žádné plnění.**

#### **Bývalí vlastníci:**

1. byt (1+2)  
Dluhy od r. 2010  
Exekuce, dražba bytu v r. 2016  
Přihlášeno cca 200 000 Kč bez příslušenství za SBD a 65 000 Kč bez příslušenství za SVJ + příslušenství cca 150 000 Kč. (Celkem 19 právních titulů.)

2. byt (1+2)  
Dluhy od r. 2009  
Insolvence, dražba bytu v r. 2013

Přihlášeno cca 200 000 Kč + příslušenství cca 294 000 Kč. (14 právních titulů.)

3. byt (1+2)  
Dluhy od r. 2009  
Exekuce, prodej bytu v r. 2010  
Přihlášeno cca 80 000 Kč + 290 000 Kč příslušenství. (3 právní tituly.)

4. byt (1+2)  
Dluhy od r. 2010  
Insolvence, dražba bytu v r. 2015  
Přihlášeno cca 102 000 Kč + 143 000 Kč příslušenství. (10 právních titulů.)

#### **Bydlící vlastníci:**

1. byt (1+2)  
Dluhy od r. 2012  
Insolvence, oddlužení – zaplatí ve splátkách pouze část pohledávek  
Přihlášeno cca 60 000 Kč s příslušenstvím.

#### **Nové případy bydlících vlastníků – dluhy k 10/2016:**

1. byt (1+3)  
Dluhy od 12/2015  
za SVJ cca 19 000 Kč, za SBD cca 47 000 Kč bez příslušenství. (Jeden rozsudek v právní moci, druhý platební rozkazy bez právní moci.)  
Exekuce. Proti dražbě bytu podáno odvolání.

2. byt (1+3)  
Dluhy od 6/2015  
Za SVJ cca 20 000 Kč, za SBD cca 71 000 Kč bez příslušenství. (2 právní tituly, 2 platební rozkazy bez právní moci)  
Exekuce, dražba bytu – nevydraženo ani ve II. kole.

**SEČTENO A PODTRŽENO: DLUH 1 681 000 Kč. Vymahatelnost vinou špatně nastavených pravidel nulová.**







# Ceny tepla

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ  
České republiky

## budou příští rok opět převážně stagnovat, někde i klesnou



I v příštím roce bude pokračovat stagnace cen tepla. Ceny tepla vyrobeného ze zemního plynu zůstanou v příštím roce většinou stejné nebo se v některých případech i sníží. V případě tepláren, které používají uhlí, se očekává zachování letošní ceny tepla nebo jen mírný meziroční růst obvykle do dvou procent. Na rozpočty domácností tak bude mít podstatně větší vliv to, jaká bude letos zima.

„Vývoj cen tepla v roce 2017 bude velmi podobný jako v roce 2016. Zatímco ceny tepla vyrobeného z uhlí budou převážně stagnovat nebo vykáží jen mírný meziroční nárůst do 2 %, v případě tepla vyrobeného ze zemního plynu očekáváme stagnaci a v některých případech i pokles ceny,“ uvedl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek.

Teplárny, elektrárny, závodní energetiky a plynové kotelny zásobují teplem pro vytápění a ohřev teplé vody přes 1,6 milionu domácností. Zhruba 55 % tepla pro byty se v teplárnách vyrábí z uhlí, třetina ze zemního plynu. Dalšími přibližně sedm procent tvoří biomasa a čtyři procenta připadají na teplo ze zařízení pro energetické využití odpadů, z topných olejů a druhotných zdrojů energie.

Průměrná čtyřčlenná domácnost v bytovém domě ročně spotřebuje 25 GJ tepla na vytápění bytu a ohřev vody. V případě 1 % růstu ceny by se náklady domácností na vytápění a ohřev vody zvýšily jen o 12 korun měsíčně (počítáno při průměrné ceně tepla z uhlí 566 Kč/GJ a spotřebě 25 GJ). Podle šetření Českého statistického úřadu se náklady na vytápění a ohřev vody podílejí na celkových spotřebních výdáních domácností zhruba 6 %.

Rozpočítávání nákladů na teplo mezi jednotlivé domácnosti v domě upravuje nově vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, podle níž proběhne vyúčtování nákladů na teplo za letošní rok. Ve vyhlášce byly upraveny limity, mezi nimiž se mohou pohybovat účtované náklady na vytápění. Dolní hranice byla posunuta z 60 na 80 % a horní hranice byla zvýšena ze 140 na 200 % průměrných nákladů účtovaných v daném období

na 1 m<sup>2</sup> započítatelné podlahové plochy. Podle Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu (ARTAV) jsou nová pravidla lepším přiblížením účtovaných nákladů ke skutečné spotřebě tepla pro vytápění jednotlivých bytů a budou lepší a spravedlivější pro uživatele bytů, kteří regulují vytápění s rozumem a správně využívají termostatických hlavicek na regulačních ventilech otopných těles.

### Co ovlivňuje cenu tepla pro domácnosti:

- Cena paliva používaného k výrobě tepla. Obecně nejlevnější teplo nabízejí teplárny využívající domácí hnědé uhlí, které ho využívají v kombinované výrobě elektřiny a tepla.
- Cena povolenky na emise skleníkových plynů a poplatky za emise znečišťujících látek.
- Mzdy a další provozní náklady.
- Sazba DPH – v případě tepla 15 %.

Podle výše uvedené nové vyhlášky zaplatí proti dřívějšímu více ti, kteří své byty přetápí (mají výrazně vyšší spotřebu, než je průměr v bytovém domě) nebo se naopak nechávají vytápět od sousedů (mají výrazně nižší spotřebu, než je průměr v bytovém domě). Naopak něco ušetřit by mohli lidé v bytech s průměrnou spotřebou tepelné energie. Rozúčtování nákladů na teplo mezi jednotlivé byty je zcela v kompetenci bytových družstev či společenství vlastníků a teplárny, které účtují celkovou dodávku tepla pro bytový dům podle fakturačního měřidla na patě domu, ho nemohou nijak ovlivnit. Způsob rozúčtování nákladů na teplo v bytových domech tržby tepláren za teplo nevyšší ani nesníží.

# Teplárny

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ  
České republiky

## loni investovaly do snížení emisí téměř 3 miliardy Kč

V loňském roce investovaly teplárenské společnosti do lepšího čištění spalin ve svých provozech nebo změny paliva 2,8 miliardy korun. Od roku 2013 spolky modernizační investice v teplárenství již 19 miliard korun a budou pokračovat i v dalších letech. Směrnice EU z roku 2015 nově nařizuje do prosince roku 2018 významně snížit emise i menším teplárnám. Jejich provozovatelé však netrpělivě čekají na prováděcí vyhlášku MŽP.

Velké teplárenské společnosti dokončily v loňském roce většinu projektů zaměřených na ochranu ovzduší. Zásadního snížení emisí a z kvalitnějšího ovzduší se tak již dočkali obyvatelé ve většině krajských měst s uhelnými teplárnami, ale i v Bruntále, Chomutově, Karviné, Lovosicích, Mělníce, Ostrově nad Ohří, Otrokovicích, Plané nad Lužnicí, Sokolově, Strakonících, Třinci či Žatci.

„Většina zásadních modernizačních projektů v teplárenství je dokončena. Celkové investice teplárenských společností do ochrany ovzduší od roku 2013 již dosáhly 19 miliard korun,“ řekl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek a dodal: „V příštích letech ještě proběhne několik významných investic ve velkých teplárnách a bude nabíhat vlna modernizace středních a menších zdrojů. Do roku 2022 bude potřeba v teplárenství investovat dalších nejméně 5 miliard korun.“

V porovnání s rokem 1990 dnes při výrobě 1 GJ tepla vypustí komíny tepláren do ovzduší méně než desetinu

původního množství emisí síry, dusíku, oxidu uhličitého a prachu. Za uplynulé čtvrtstoletí tak klesla ekologická emisní zátěž dálkového zásobování teplem při vytápění domácností z tepláren i díky výrazným úsporám tepla při vytápění a ohřevu vody v domácnostech dokonce skoro dvacetkrát.

„Díky masivním investicím se v posledních 4 letech podařilo zásadně snížit podíl velkých zdrojů znečišťování na celkových emisích, rozhodujícími znečišťovateli jsou dnes v ČR doprava a lokální topeniště,“ upozornil ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek a dodal: „Jeden rodinný domek se starým kotlem na pevná paliva vypustí do ovzduší stejně prachu jako modernizovaná teplárna při výrobě tepla pro tři sta bytů.“

Požadavky na emise pro menší a střední teplárny s příkonem od 1 do 50 MW výrazně zpřísňuje Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2193 o omezení emisí některých znečišťujících látek do ovzduší ze střed-

## PŘÍLOHA:

### Porovnání emisí tuhých látek při spalování uhlí

Rodinný domek s prohořivacím kotlem na pevná paliva a spotřebou 80 GJ tepla vypustí ročně do ovzduší 65 kg prachu. Komín modernizované uhelné teplárny vypustí při stejné dodávce tepla domácnostem po ekologizaci průměrně jen 0,2 kg prachu.

1 rodinný domek se starým kotlem	=	325 bytů připojených na modernizovanou teplárnu
----------------------------------	---	---

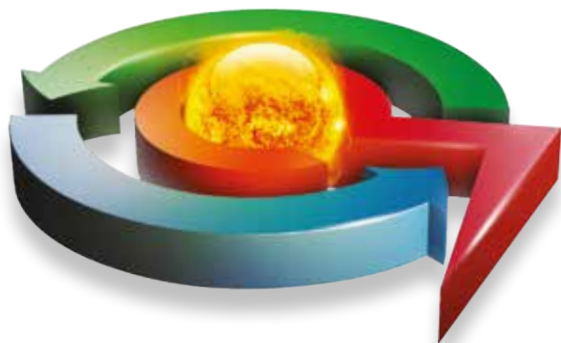
Rozdíl emisí v případě výroby tepla v teplárnách a lokálních kotlích na pevná paliva je obrovský. S ekologickým

přínosem tepláren tak ostře kontrastuje jejich stále se prohlubující ekonomická diskriminace v rámci nejruznějších „ekologických“ daní a poplatků, od nichž jsou lokální topeniště většinou paradoxně osvobozena, zatímco „čistší“ teplárny, tedy jejich odběratelé, je platit musí.

Zatímco na začátku 90. let 20. století bylo u nás vypuštěno při výrobě 1 GJ tepla v uhelných teplárnách kolem 2,6 kg emisí prachu, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> a CO<sub>2</sub>, po první vlně ekologizace v roce 1999 to již bylo jen 0,75 kg emisí. Po ukončení současné vlny modernizací to už bude jen 0,25 kg emisí, tedy pokles o více než 90 %. Největší pokles v letech 1990 až 2018 zaznamenají emise prachu – poklesnout zhruba o 95 %, emise SO<sub>2</sub> se sníží o 90 % a emise NO<sub>x</sub> o 66 %.

# DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

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



Poznamenejte si!

## PŘIPRAVOVANÉ TEMATICKÉ BLOKY

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

[www.dnytepen.cz](http://www.dnytepen.cz), [www.tscr.cz](http://www.tscr.cz), [www.exponex.cz](http://www.exponex.cz)

Pořadatel:

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ  
České republiky

Organizátor:

EXPONE

Záštita:

Ministerstvo životního prostředí

MINISTERSTVO  
PRŮMYSLU A OBCHODU

HRADEC KRÁLOVÉ

HODĚVÁŘSKÁ KOLAŘSKÁ  
UNIE ČESKÉ REPUBLIKY

Svaz měst a obcí  
SMO  
ČESKÉ REPUBLIKY

SCMBO

INZERCE

ních spalovacích zařízení, která byla vydána na konci roku 2015 a zdroje se jí mají přizpůsobit do prosince roku 2018. Směrnice byla již v základu zahrnuta do novely zákona o ochraně ovzduší, která nabyla účinnosti 1. ledna letošního roku. Ministerstvo životního prostředí však zatím nevydalo novelu příslušné prováděcí vyhlášky. Subjekty, které nejsou členy Teplárenského sdružení České republiky, navíc o zprůsnění emisních limitů často ani neví.

Směrnice se v České republice týká několika tisíc menších zdrojů.

„Bohužel, Ministerstvo životního prostředí stále otálí s novelizací příslušné prováděcí vyhlášky, která by měla nastavit konkrétní emisní limity a další podmínky pro střední zdroje znečištění. Provozovatelé těchto zdrojů se tak zbytečně dostávají do časového presu, aby stihli modernizace včas provést,“ postěžoval si Martin Hájek.

### Statistiky a porovnání:

V roce 2007 vypustily velké a střední zdroje znečištění (REZZO 1 + 2) do ovzduší celkem 17 997 tun prachu – tedy skoro jen polovinu toho, co malé zdroje a lokální topeniště (REZZO 3) s 33 087 tunami. Do roku 2015 se emise prachu u elektráren, tepláren a kotelen snížily podle předběžných údajů Českého hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ) o polovinu (49,4 %) na 9100 tun, zatímco emise malých zdrojů, převážně domovních kotlů, klesly pouze o 14,5 % (na 28 300 tun).

V meziročním porovnání let 2014 a 2015 podle předběžných dat ČHMÚ klesly emise prachu u sledovaných zdrojů REZZO 1 + 2 o 4,21 %, tedy o 400 tun, zatímco u lokálních topenišť (REZZO 3) stouply o 4,18 % (nárůst 1135 tun). Podobné je to i s emisemi oxidů síry a dusíku, jejichž vypouštění do ovzduší zdroje REZZO 1 + 2 snížily o 6,7 %, respektive 5,5 %, zatímco z lokálních topenišť (REZZO 3) se emise síry a dusíky meziročně

zvýšily o 23,5 %, respektive 9 %. S dokončením řady ekologizačních projektů došlo v roce 2016 k dalšímu výraznému snížení emisí zdrojů REZZO 1 + 2.

### Poznámka:

REZZO 1 + 2 – velké a střední stacionární zdroje znečišťování o tepelném příkonu vyšším než 0,3 MW. Jedná se hlavně o elektrárny, teplárny, závodní energetiky, spalovny a další bodové zdroje, zařízení závažných technologických procesů, uhelné lomy a plochy s možností hoření. Sledují se jednotlivě.

REZZO 3 – malé/lokální stacionární zdroje znečišťování, zařízení ke spalování paliv o tepelném příkonu nižším než 0,3 MW. Jedná se hlavně o plošné zdroje, sledují se hromadně. Emise z domácích topenišť jsou odhadovány díky informacím poskytnutým regionálními energetickými závody.



# České vodohospodářství potřebuje 25 miliard korun ročně



Obor vodovodů a kanalizací je ve velmi dobrém stavu, i když vyžaduje velké investice, říká ředitel a člen představenstva Sdružení oboru vodovodů a kanalizací ČR (SOVAK ČR) Oldřich Vlasák. Nejen o těchto tématech se bude hovořit na mezinárodní výstavě Vodovody-kanalizace, kterou Sdružení pořádá ve dnech 23.–25. května v Praze.

**Na minulém ročníku Vodovody-kanalizace zaznělo, že české vodohospodářství potřebuje jednou tolik investic. Posunula se tato situace za dva roky?**

Je pravdou, že v tomto ohledu máme ještě určité rezervy a situace se za poslední dva roky výrazněji nezměnila, přestože objem finančních prostředků směřujících na výstavbu i obnovu vodohospodářské infrastruktury rok od roku stoupá. V roce 2015 se v rámci vodného a stočného vygenerovalo přes 12,5 mld. Kč, které směřovaly na obnovu a opravy vodohospodářské infrastruktury a nájemné, které provozovatelé této infrastruktury zaplatili jejím vlastníkům, které je opět určeno především k investicím do jimi vlastněné infrastruktury. Vzhledem k celkové hodnotě vodohospodářské infrastruktury v ČR, která přesahuje částku 1 bilionu korun a doporučeným hodnotám tempa obnovy by se pro udržení stávajícího stavu infrastruktury mělo ročně investovat cca 2–2,5%, tedy 20 až 25 mld. Kč.

**Jaká je skutečnost?**

Podle Výboru pro koordinaci regulace oboru vodovodů a kanalizací při ministerstvu zemědělství má v současné době pouze cca 25% vlastníků nastavenou výši plateb za vodné

a stočné na takové úrovni, které jim umožňují plnit plán finanční obnovy. Jinými slovy to znamená, že zbývajících 75% vlastníků infrastruktury má obnovu podfinancovanou, protože nemá nastavenou výši plateb za vodné a stočné v takové výši, která by jim umožňovala plně vytvářet dostatečné prostředky na obnovu jím vlastněné infrastruktury. Ministerstvo zemědělství již dříve deklarovalo, že bude více kontrolovat plnění plánu finanční obnovy a jeho neplnění i sankcionovat, což, jak doufám, povede ke změně tohoto trendu.

**Vládní analýza přitom nedávno upozornila na nepřiměřený odvod zisků do zahraničí a nerovnováhu mezi reinvesticemi a ziskem.**

Obor vodovodů a kanalizací byl mezi sektory s nejvyšším odlivem kapitálu zařazen neprávem. Autoři studie totiž počítali jen s finančními prostředky, které jednotliví provozovatelé investovali do oprav jimi provozované infrastruktury, která v roce 2015 činila téměř 3,5 mld. Kč. Zcela stranou byla ponechána skutečnost, že kromě této částky rovněž vlastníků této infrastruktury jednotliví provozovatelé odvedli na nájemném částku přesahující 7,5 mld. Kč, která je primárně reinvestována. V žádném případě tak nelze tvrdit, že vodárenství patří k oborům s nejvyšší nerovnováhou mezi reinvesticemi a ziskem.

**Vláda v lednu schválila novelu zákona o vodách. Jaké hlavní změny přináší?**

Novela vodního zákona upravuje nově převod poplatkové agendy či regulaci geologických prací spojených se zásahem do pozemku. Zaveden je plně i proces posouzení možnosti zhoršení stavu záměrem dotčených vodních útvarů a zprávně je definice odpadních vod či oblast závadných a nebezpečných látek. Dotčena byla i ustanovení, týkající se ochrany před povodněmi a záplavových území nebo zprávně sankční ustanovení a podmínky vodoprávního dozoru ve vodním zákoně. Novela v neposlední řadě rovněž implementuje nové požadavky evropských směrnic.



📌 **Původní návrh měl zvýšit poplatek za odběr podzemních vod do roku 2022 na trojnásobek, odběratelé měli platit šest korun za metr krychlový místo současných dvou korun.**

Ministerstvo životního prostředí odůvodnilo návrh na navýšení plateb za odběr podzemních vod tím, že je tento poplatek dnes výrazně nižší než platba za odběr povrchových vod. To vede podle názoru ministerstva k výraznému nadužívání, či dokonce drancování podzemních vod pro výrobu vody pitné. Takovéto odůvodnění pro navýšení poplatku za odběr podzemních vod jsme nemohli akceptovat. Na území České republiky je rozdělení zdrojů podzemní a povrchové vody pro výrobu vody pitné v poměru cca 1:1 již řadu let konstantní, navíc jen malá část provozovatelů vodárenské infrastruktury má díky vybudované infrastruktuře reálnou možnost ovlivnit zdroj vody pro výrobu vody pitné. Taktéž i podle vodního zákona je podzemní voda primárně vyhrazena pro výrobu vody pitné. Také jsme měli oproti ministerstvu výrazně odlišný názor na dopad zvyšování poplatků za odběr podzemních vod, kde jsme nemohli přijmout názor ministerstva o dopadu max. 36 Kč na osobu a rok.

### 📌 **Jaký by tedy byl?**

Podle našich propočtů by dopad na konečného spotřebitele nebylo pouhé prosté navýšení poplatku, ale konečné promítnutí v ceně za vodné, které by bylo díky technologické spotřebě vody při úpravě, ztrátám v distribuci, zisku a DPH o více jak 70% vyšší, tedy nárůst poplatku o 4 Kč/m<sup>3</sup> by byl fakticky nárůstem ceny o 7 Kč/m<sup>3</sup>. Navíc předmětná novela navrhovala snížení limitu zpoplatnění menších odběrů, které znamenalo pro malá sídla nárůst rovnou o 6 Kč/m<sup>3</sup> (fakticky 10 Kč/m<sup>3</sup>). Výsledný dopad novely vodního zákona jen z titulu navýšení poplatků za odběr podzemních vod v oblastech zásobovaných podzemní vodou činil zhruba 250 Kč na osobu a rok. Bohužel jsem nucen konstatovat, že odborná debata ze strany ministerstva téměř neprobíhala a že tato novela se v konečném důsledku stala předmětem politických půtek. Daleko větší problém stranou pozornosti všech hlavních aktérů však tato novela přinášela v podobě zvýšení poplatků za vypouštění znečištění, které by přineslo ještě daleko větší nárůst výše plateb za stočné než za vodné.

### 📌 **Češi patří k největším „šetřílkům“ v Evropě, přitom se voda neustále zdrazuje. Je v tom souvislost?**

Obor vodovodů a kanalizací je často ze strany laické veřejnosti kritizován za takzvaný vodárenský efekt, když snižující se spotřeba vede k nárůstu ceny vody za jeden kubický metr. Jsem si vědom, že ze strany zákazníků je toto vnímáno velmi negativně. Nicméně jsem nucen konstatovat, že dnes naprostá většina provozních nákladů spojených s výrobou pitné vody a čištěním odpadních vod má fixní charakter, bez přímé vazby na množství vyrobené či čištěné odpadní vody. Není bez zajímavosti, že stejného efektu je možné pozorovat i u cen za povrchovou vodu, kdy se jednotliví provozovatelé přes snižující odběry se rovněž potýkají s neustálým nárůstem ceny povrchových vod, které si jednotlivé státní podniky Povodí účtují.

### 📌 **Jaká je cesta ke stabilizaci cen?**

Jako jedno z hlavních opatření vedoucích ke stabilizaci cen lze spatřovat v uplatnění takzvané dvojsložkové ceny vody

## Mezinárodní výstava VODOVODY-KANALIZACE

**20. ročník největší a nejvýznamnější  
oborové akce v ČR**

**Kdy:** út 23. 5. – čt 25. 5. 2017

**Pořadatel:** Sdružení oboru vodovodů  
a kanalizací ČR, z.s. (SOVAK ČR)

**Kde:** PVA EXPO PRAHA, Letňany

**Více na** [www.vystava-vod-ka.cz](http://www.vystava-vod-ka.cz)

ve větší míře než doposud. Jak jsem již nastínil v předchozí odpovědi, naprostá většina nákladů spojených s výrobou a čištěním vod má fixní charakter a lze považovat za vhodné, aby tomu odpovídal i nastavený tarif, tak jak je to dnes zcela běžné v cenách za odběr plynu či elektřiny. Jen tímto způsobem budeme moci z vybraných plateb za vodné a stočné plně hradit tolik potřebné opravy a obnovu vodohospodářské infrastruktury, kde máme ještě určité rezervy. Lze rovněž uvažovat o celkovém snížení daňové zátěže na vodu, kdy z každé koruny vybrané na vodném a stočném se státu vrací 41 haléřů ve formě nejrůznějších daní, poplatků a odvodů a ČR tak patří v míře zdanění této základní komodity k „premiantům“ Evropy.

### 📌 **V jakém stavu se podle vás nachází české vodohospodářství?**

Mohu s potěšením konstatovat, že obor vodovodů a kanalizací se nachází ve velmi dobrém stavu. Česká republika vykazuje stabilní růstový trend v kvalitě pitných vod i v úrovni čištění odpadních vod. Roste počet obyvatel napojených na veřejný vodovod i počet obyvatel napojených na kanalizaci. Rovněž se nám daří snižovat ztráty vody v distribučních sítích. Ve všech těchto ukazatelích sneseme nejpřísnější srovnání s ostatními zeměmi EU.

### 📌 **Jak hodnotíte minulý ročník výstavy VODOVODY-KANALIZACE a co očekáváte od letošního, jubilejního, ročníku? Jaká témata tam budou nejvíce rezonovat?**

Velká pozornost bude jistě věnována problematice pokročilých procesů čištění k odstraňování nejrůznějších specifických polutantů, především látek ze skupiny souhrnně označovaných jako prostředky na ochranu rostlin. V oboru čistírenství lze očekávat zaměření na nové technologie zpracování přebytečného kalu, které si stále zpřísňující národní i evropská legislativa v blízké budoucnosti vyžádá.

Minulého ročníku výstavy se zúčastnilo více než 9 000 návštěvníků, kteří měli možnost se seznámit s výrobky a službami 340 firem. V průběhu výstavy probíhal i bohatý doprovodný program pod záštitou ministerstva zemědělství, životního prostředí a průmyslu a obchodu. Podle reakcí jak vystavovatelů, tak i návštěvníků lze minulý ročník hodnotit jako úspěšný a já doufám, že jubilejní 20. ročník bude pro obor vodovodů a kanalizací stejně, ne-li více prospěšný a užitečný.

## Brno

tepelná čerpadla v bytových domech aneb zkušenosti konzultační a poradenské firmy.



Musilova, Brno

V seriálu o tepelných čerpadlech a jejich úspěšných realizacích, které přinášejí nemalé úspory oproti dodávkám tepla z tepláren všeho druhu, bylo nejednou zmiňováno město Brno. V tomto článku neuděláme výjimku. Je patrné, že dobré zkušenosti obyvatel domů kde původní zdroj tepla převzala tepelná čerpadla se šíří rychle. Spokojení lidé doporučují, váhavci se nechávají přesvědčit. Argumenty, které mají svou váhu najdete v následujících řádcích.

### Účelnost a efektivita = komfort a úspory

Věnujme se nyní několika instalacím tepelných čerpadel v bytových domech v Brně. I přes snížení ceny za GJ z loňských 588,80 Kč na 552 Kč, je cena natolik vysoká, aby se vyplatilo přemýšlet o instalaci tepelných čerpadel. Není proto divu, že některé samosprávy bytových domů o tom uvažují.

### Na obrázcích vypadají tepelná čerpadla pěkně, ale opravdu se přechod na tento zdroj tepla vyplatí?

Logická otázka, která přijde na mysl každému. Laicky se dá očekávat, že když se teplo a teplá voda vyrábí přímo v domě a teplo nebude muset proudit do našeho domu z několika kilometrů vzdálené teplárny, mělo by být lev-





Rolnická 3 Brno

nější. Otázkou je: o kolik se a zda taková investice do tepelných čerpadel vyplatí?

Nejlépe přesvědčí výsledky hospodaření z domů, které přešly z jiných zdrojů tepla a dnes, kdy využívají tepelná čerpadla již několik let, mohou porovnávat stav před a po jejich instalaci:

- **Poznaňská 12, Brno** – 16ti bytový dům, už třetím rokem šetří v průměru 15 650 Kč na byt a rok.
- **Rolnická 3, Brno** – 60ti bytový dům, letos prvním rokem šetří v průměru 15 150 Kč na byt a rok.
- **Kunzova 18, Brno** – 18ti bytový dům, sedmým rokem v průměru šetří 10 450 na byt a rok.

Rozdíly v úsporách mezi jednotlivými byty jsou dány dispozicemi domů, jejich konstrukcí, zateplením, množstvím potřebného tepla před změnou topného zdroje. Neexistuje univerzální řešení pro všechny domy. Záměrně uvádíme úspory za jeden byt v domě. Více to vypovídá o úsporách než vyčíslená úspora za celý dům. Pokud počítáme úspory v procentech, pohybují se v průměru kolem 65 %!

### Jak poznáte zkušeného a poctivého dodavatele technologie?

Tuto otázku jsme položili majitelům společnosti CAPINDA s.r.o., RNDr. Františku Krejčímu, CSc a Ing. Michalovi Szabo, kteří dnešní představované instalace tepelných čerpadel realizovali.

Uvedené úspory se čtenářům určitě zamlouvají. Aby se jich ve finále skutečně dočkali, doporučujeme obrátit se na dodavatele tepelných čerpadel, kteří již mají zkušenosti s realizacemi a instalací tepelných čerpadel v bytových domech. Poznáte je snadno. Sami vám nabídnou reference z bytových domů, kde už tepelná čerpadla instalovali a doloží vám i porovnání provozních nákladů před a po zprovoznění tepelných čerpadel. Rovněž se nenechte zlákat nízkou cenou zakázky. Obvykle ji nabízejí firmy, které nemají žádné zkušenosti a neumějí se v této problematice pohybovat a rády by se na trhu uchytily. Většinou nemají za sebou ještě ani jednu instalaci kaskády tepelných čerpadel v bytovém domě. Také se nenechte zlákat slibů příliš nízké ceny vyrobeného GJ tepla, obvykle v sobě nezahrnuje všechny náklady, nebo je záměrně nesprávně interpretována.

Doporučujeme nechat si zpracovat ekonomiku provozu nového topného zdroje s tepelnými čerpadly. Zde vám rádi



Nám. 28. Října 25, Brno

budeme nápomocni. V této rozvaze uvidíte, kolik budete šetřit na vytápění, kolik na ohřevu užitkové vody, kolik vás bude stát investice a za jak dlouho ji můžete umořit vzniklými úsporami. Nakonec není od věci, když si zajdete pro konkrétní informace do některého z domů, kde již s instalací tepelných čerpadel mají pár let zkušenost. Jistě najdete člověka ze samosprávy domu, který vám ochotně řekne jaké klady i záporny jim přechod na tepelná čerpadla přinesl.

### Co taková „legrace“ bude stát? Budeme na to mít?

Nemáte-li na účtu dostatek financí k instalování tepelných čerpadel, nechte si od nás zařídit výhodný úvěr, který vás nebude stát ani korunu. Nebude vás stát ani korunu, protože jeho umořování bude z úspor, které vám přinesou tepelná čerpadla. S instalací tepelných čerpadel se vám také může zlevnit elektřina v jednotlivých bytech a to až o 50 %. To, co vám nabízíme, nazýváme zkráceně JOM = = jednotné odběrné místo (pro všechny byty). Není účelem tohoto článku to rozebírat do detailů, ale když se na nás obrátíte, rádi to s vámi podrobně probereme.

RNDr. František Krejčí, CSc.

tel.: 774 589 252, e-mail: krejci@capinda.cz

Ing. Michal Szabo

tel.: 776 175 484, e-mail: szabo@capinda.cz

www.capinda.cz



J. Faimonové 19, Brno

# Jak na obklady a dlažby v interiéru

Obklady a dlažby jsou nedílnou součástí každé moderní stavby. Při jejich výběru bychom měli dbát na vysoký standard kvality a soustředit se především na snadnou údržbu, odolnost vůči vlhkosti i vysokým teplotám a dlouhou životnost. Důraz bychom měli klást i na výběr systému pro jejich realizaci. Společnost Baumit a její profesionální program pro lepení obkladů a dlažeb s názvem Baumit Baumacol nabízí kvalitní výrobky, na které se můžete spolehnout při realizaci v interiéru i exteriéru a od nejmenších mozaik až po velkoformátové obklady a dlažby.



Není nutné čekat na hlavní stavební sezonu, právě zima je ideálním obdobím pro realizace úprav v interiéru. Moderní obkladové materiály a dlažby dotvářejí interiér a představují skvělý způsob, jak do místností vnést více vzorů, barev či originální textury. Při pokládce obkladů a dlažeb bychom měli vycházet z toho, jaký materiál a hlavně v jakém prostředí se bude lepit. Poté je potřeba určit namáhání lepeného prvku, zvolit správný druh lepidla a spárovací hmoty a tím pádem i celý systém. Je nutné zodpovědně řešit všechny detaily a využívat všechny dostupné doplňky a příslušenství k tomu určené.

Kompletní program pro realizaci obkladů Baumit Baumacol nabízí komplexní řadu kvalitních výrobků od přípravy podkladu přes vyrovnávací hmoty, hydroizolační stěrky či spárovací hmoty ve 24 barevných odstínech až po lepicí malty – od základních k lepení běžných obkladů a dlažeb až po špičkové flexibilní lepicí malty vhodné na staticky a tepelně namáhané konstrukce.

## Produkt roku 2016 – Baumit Baumacol FlexTop Speed

Novinkou letošního roku v řadě Baumit Baumacol je rychletuhnoucí lepicí malta Baumit Baumacol FlexTop Speed, která získala ocenění Produkt roku 2016 udělované časopisem



Obklady, dlažba & sanita. Tato rychletuhnoucí flexibilní lepicí malta urychlí proces zpracování a uspoří váš čas – dlažba je pochozí a spárovatelná již po 3 hodinách. Baumit Baumacol FlexTop Speed je vhodná k lepení keramických obkladů a dlažeb, mozaiky, prvků z přírodního kamene, kameniny nebo klinkerových pásků, a to jak v interiéru, tak i v exteriéru. Je vhodná také pro plochy se zvýšeným statickým namáháním (např. podlahové vytápění) a pro lepení velkoformátových obkladů.

Většina produktů řady Baumacol je vyráběna v České republice podle originálních receptur mateřské společnosti. Více informací o produktech či prodejních místech naleznete na [www.baumit.cz](http://www.baumit.cz).

## Baumit

Společnost Baumit je již od roku 1993 český výrobce nejvyšší kvality stavebních materiálů, což potvrzuje i titul Nejlepší výrobce stavebnin roku, který společnost Baumit v roce 2016 již posedmé obhájila. Jako dlouholetý lídr trhu dodává Baumit spolehlivé systémové řešení pro oblast fasád, omítek, potěrů, lepidel i betonů.

### Pro další informace prosím kontaktujte:

#### Double-U PR, s. r. o.

Adéla Kubaštová  
PR Consultant  
e-mail: [adela.kubastova@double-u.cz](mailto:adela.kubastova@double-u.cz)  
tel.: +420 739 496 293

Tomáš Ilko  
Senior PR Consultant  
e-mail: [tomas.ilko@double-u.cz](mailto:tomas.ilko@double-u.cz)  
tel.: +420 733 529 496

[www.double-u.cz](http://www.double-u.cz)







# Artedit – grafické studio

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

## Náš servis zahrnuje tyto práce:

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

## Portfolio zákazníků:

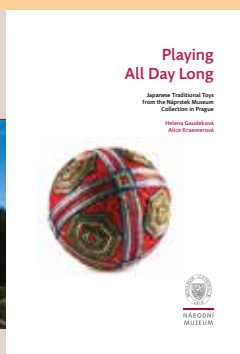
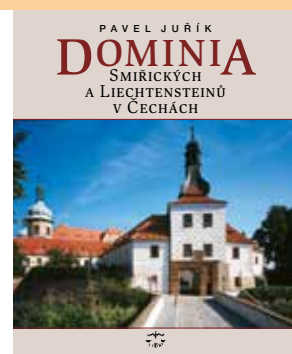
Národní technické muzeum, Národní muzeum, ČOI, Městská část Praha 13, Český svaz včelařů, z.s., nakladatelství Libri, Albatros Media a.s., Academia, Leda, Slovart

## Kontakt:

Štěpánská 9  
120 00 Praha 2

[www.artedit.cz](http://www.artedit.cz)  
[produkce@artedit.cz](mailto:produkce@artedit.cz)

tel.: 774 217 733, 222 322 482



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

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

**Svazek Jeskyně** podává podrobný popis 3 328 známých podzemních prostor na území České republiky. Kniha má 608 stran, najdete v ní barevné fotografie, letecké snímky, mapky.  
Cena je 550 Kč vč. DPH + poštovné, balné neúčtujeme.

**Svazek Ostravsko** popisuje na téměř 500 stranách zajímavé a chráněné lokality v Ostravském kraji.  
Cena 400 Kč vč. DPH + poštovné, balné neúčtujeme.

**Svazek Brněnsko** popisuje na téměř 1 000 stranách zajímavé a chráněné lokality v okolí Brna (kraj Jihomoravský).  
Cena je 700 Kč vč. DPH + poštovné, balné neúčtujeme.

**Objednávky přijímáme na e-mailu [produkce@artedit.cz](mailto:produkce@artedit.cz)**





# I takto může váš dům vypadat po rekonstrukci

Úvěry pro bytová družstva a SVJ

## S úvěrem od ČSOB získáte i další výhody

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

