



**NESMYSLNĚ
POTRESTANÁ
MAKLÉŘKA**

**NEPŘIZPŮSOBIVÍ
OBČANÉ – NOČNÍ
MŮRA NEJEN
POLITIKŮ**

**BYTOVÉ DOMY
POTÁPĚJÍ NEPLAČÍ
POPLATKŮ**

**KATASTR SVJ:
PODANÁ RUKA
PŘEDSEDŮM SVJ**

**TEPELNÁ ČERPADLA:
DOBŘE VAŽTE
ZAŘÍZENÍ A VAŠEHO
DODAVATELE**

**DOBŘÁ ZPRÁVA,
TEPLÁRNY ZAČÍNÁJÍ
TOPI**

**SERIÁL: REVIZE
A LHŮTY PRO JEJICH
PROVÁDĚNÍ**



Využijte výhod úvěru s dotací

Úvěry pro bytová družstva a SVJ

Mimořádná nabídka pro bytová družstva a SVJ

- **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 získáte úvěr s nulovým měsíčním poplatkem za služby a práce spojené s realizací úvěru.
- **Čerpání úvěru bez dokládání účelu**
Posledních 20 % objemu čerpaného úvěru lze jednoduše převést na běžný účet klienta, a to bez dokládání faktur.



KASTEN

ZA SKVĚLOU STAVBOU PEČLIVÁ FIRMA

VIDITELNÉ ÚSPORY U REKONSTRUOVANÝCH OBYTNÝCH DOMŮ

15–20%
ÚSPORA ZATEPLENÍ
STŘECH

30–40%
ÚSPORA ZATEPLENÍ
OBVODOVÉHO
PLÁŠTĚ

30–35%
ÚSPORA VÝMĚNA
OKEN

2–5%
ÚSPORA ZATEPLENÍ STROPŮ
SUTERÉNNÍHO
PODLAŽÍ

15–20%
ÚSPORA REGULACE OTOPNÉ
SOUSTAVY

**KOMFORT
BEZPEČÍ** OPRAVA PODLAH
A ZÁBRADLÍ BALKÓNŮ



Tepelné ztráty zpravidla vznikají **prostupem stavebními prvky a konstrukcemi** (střechou, stropem, stěnou, okny a dveřmi, podlahou, nevytápěnými prostory) a **větráním**.

KOMPLEXNÍ REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ

- Analýza stavebně – technického stavu
- Poradenská činnost
- Projektová dokumentace
- Kalkulace nákladů
- Financování
- Komplexní rekonstrukce a energeticky úsporná opatření

Komplexní revitalizace je vždy výhodnější

Přesvědčili se o tom před třemi lety i členové Společenství vlastníků jednotek Španielova 1317–1323 v Praze – Řepích. Rozhodování určitě nebylo jednoduché, šlo o investici za 20 milionů korun. Ale vyplatilo se.

Práce realizovala neratovická společnost KASTEN od podzimu 2011 do jara 2012.

Hlavní část se týkala kompletního vnějšího opláštění na panelovém domě se sedmi vchody a 120 bytovými jednotkami. Tedy výměnu okenních výplní, aplikaci kontaktního zateplovacího systému a novou foliovou hydroizolační vrstvu střechy včetně tepelné izolace. Součástí zadání byla i kompletní rekonstrukce vstupních částí domu, aby získaly charakter reprezentativního prostoru. Byly položeny teracové dlažby, povrchově upraveny stěny, zatepleny podhledy a instalovány žárově zinkované stříšky nad vchody, pod něž byly zabudovány nové poštovní schránky.

Jako podklad pod dlažbu na lodžích byl použit čerpaný beton vyztužený vlákny, která nahrazují svařované sítě, zvyšují pevnost betonu, nekorodují, zabraňují vzniku a rozšíření trhlin při dynamickém zatížení. Tato technologie je velmi výhodná a efektivní při realizaci většího rozsahu prací, protože strojové stříkání betonové směsi ušetří nejen čas, ale především náklady oproti klasickému použití armování, zavhlělé směsi a ručnímu zpracování.

Barevné řešení domu, v němž převládají odstíny šedé barvy, bylo vytvořeno ve spolupráci s architekty. Vznikla tak kompozice osvěžující charakter okolního prostředí. Na žádost zákazníka byly na okenních otvorech v suterénu namontovány mřížové prvky, díky nimž se zvýšilo zabezpečení domu proti vloupání. Pro bezpečný vstup do domu byla zvolena technologie přístupu prostřednictvím čipového systému, který zajistí neustálý bezkontaktní provoz a zabrání vniknutí nepolaných osob.

Lokalita: Španielova 1317-1323, Praha 6 - Řepy

Investor: Společenství vlastníků jednotek Španielova 1317-1323

Termín: 08/2011-05/2012

Vedoucí projektu: Martin Kopecký

Investiční náklady: 20,3 mil. Kč

KASTEN spol. s r.o., je členem Čechu pro zateplování budov, držitelem certifikátu ISO 9001, ISO 14001 a OHSAS 18001, držitelem Osvědčení odborné způsobilosti k provádění ETICS.

V roce 2010 společně získala titul Firma roku 2010 Středočeského kraje.

V roce 2013 získala, v rámci CZECH TOP 100, ČEKIA Stability Award 2013 s hodnocením AA (vynikající).

Kontakty:

KASTEN spol. s r.o.

Větrná 145, 277 11 Neratovice – Byškovice

Tel: +420 318 647 150; +420 318 647 152

e-mail: info@kasten.cz; www.kasten.cz



Nedalo mi to...

Po Evropě nám běhají statisíce běženců, politikům se z toho zavařují mozky, lidé diskutují pro a proti, přijmout kvóty, nepřijmout? Ve velkém evropském rybníku to vře, hledá se východisko. Mnoho slov, málo skutků. Tak mi to všechno připomíná letitý problém, který naše společnost řeší s nepřizpůsobivými obyvateli. Ti, kterých se to dotýká, spořádání lidé ve svých domech, chtějí jasné řešení a skutky. Představitelé bytových družstev v lokalitách, které jsou postiženy nesouladem bydlicích nejvíce, řadu let navrhuji konkrétní řešení (Mostecká výzva). Bez odezvy u politických a legislativních představitelů. K tomu všemu nás čas od času zástupci z Evropských komisí vyzvou, abychom přestali utlačovat a znevýhodňovat romskou menšinu, abychom ji začleňovali a socializovali a já nevím co ještě. Jen žádné nepopulární kroky! Ty ty ty!

Než budu pokračovat v prezentaci svých myšlenek, prohlášu, že proti běžencům nic nemám, je mi líto, že je krutá realita vyhání, a že za lepším a bezpečnějším životem, který si představují v lůně Evropy, jdou právě sem. Rovněž nemám nic proti spořádaným a slušným lidem, kteří ctí občanské soužití. Moje myšlenky se ale ubírají jiným směrem.

Problém s nepřizpůsobivými obyvateli je v jisté míře lokální. Nezasahuje většinu obyvatel naší republiky a proto přijímání určitých místních opatření, jako stavění zdí, aby se oddělili „hodní od nehodných“ je následně odsuzováno, politiky kritizováno a právně odsouzeno ke zbourání. Jsou i další opatření, která by zabránila možnému znehodnocování společného majetku. Například lidé ve svých domech by rádi rozhodovali, zda pod střechu přijmou toho či ono-

ho nového nájemníka. Jak to u nás v praxi dopadá, píšeme na následujících stránkách. Mostecká výzva, jakési desatero opatření, jde ještě dál. Ale, problém je, zdá se, lokální a většinu obyvatel naší republiky (včetně politických špiček) to zatím nepálí...Kam až to musí dojít? Až se z lokálního problému stane celonárodní průser?! Jaká opatření pak budou akceptovatelná?

Evropu zaplavili běženci. Na vnějších hranicích schengenského prostoru bylo a je rušno až třaskavo. Chvíli to vše šlo po dobrém. Potom to zhoustlo, ale pokud to byl „lokální“ problém Maďarska a ostatních „náravníkových“ států, byly slyšet politické hlasy z EU, že vše je pod kontrolou. Pak nastal okamžik, kdy už to nešlo zvládnout v rukavičkách a se servítky. Na řadu přišla stavba plotů, zátarasů ze žiletkových drátů, nasazení policie, vojska, zavedení kontrol na hranicích až dosud hrdého schengenského prostoru... Různé členské státy EU už hlásí, že přijmou běžence, ale jen katolického vyznání, že vychytralí ekonomičtí běženci budou vraceni a další kritéria přijdou jistě na řadu.

Nepřipadají vám některá přijímaná opatření vůči běžencům, jako kdyby byly z Mostecké výzvy? Koho si pustíme do domu, kde postavíme plot, kde zavedeme domobranu...Ale co je zajímavější, je fakt, že to nikdo nekritizuje! Nikdo se nad tím nepozastavuje! Aby taky ano, když už to přestal být lokální problém! Takže, jak to vypadá, konkrétních kroků ve věci nepřizpůsobivých obyvatel se dočkáme, až to přestane být lokální problém a přeroste nám to přes hlavu?

Vít Špaňhel



„ŠÉFE, KONEČNĚ! PRVNÍ MIGRANT, KTERÝ MÁ OSOBNÍ DOKLADY. JMENUJE SE ŠTEFAN BÍLÝ A JE Z LITVÍNOVA!“

Odsouzená makléřka Nosková: **Žiju ve strachu, jestli neřeknu něco špatně**

Ombudsmanka Anna Šabatová poslala na realitní kanceláře provokatéra. Romku, která naoko jevila zájem o byty. V síti ombudsmanky uvízla makléřka Eliška Nosková, která byla dnes odsouzena k omluvě. V dubnu letošního roku, tedy ještě před vynesením rozsudku, poskytla Reflexu následující rozhovor.

Provokatérka může uspět díky antidiskriminačnímu zákonu. Ten totiž staví tradiční právní logiku na hlavu a vyžaduje nikoliv dokazování viny, ale dokazování nevin. Zákon tak možná pro někoho otevře dveře ke snadnému výdělku. Co teď hrozí makléřce Noskové?

☛ *Váš spor s Romkou, jež předstírala zájem o pronájem, vznikl v roce 2013. Co se tehdy stalo?*

Začínala jsem v březnu 2013 podnikat jako realitní makléřka. Fungovala jsem asi měsíc. Vybavuji si, že volala údajná zájemkyně o pronájem, která se představila jako paní Balogová. Zajímala se o jeden byt v Lovosicích. Dala jsem jí telefon na kolegu, jenž tehdy ten byt znal, aby se domluvili. Víím, že kolega se jí omluvil s tím, že majitel tohoto konkrétního bytu Romům byt pronajmout nechtěl, protože měl špatné zkušenosti z dřívějšíka.

☛ *Vy máte vůči Romům předsudky?*

My jen zprostředkováváme prodeje a pronájmy pro své klienty. Shodou okolností tentýž den, kdy volala paní Balogová, jsme jiný byt jiným Romům pronajali. Majitel bytu v Lovosicích nám ale jasně sdělil své požadavky a my věděli, že nebude chtít paní Balogové byt pronajmout. Případá mi však logické, aby měl majitel bytu právo rozhodnout se, komu svůj byt pronajme.

☛ *Co se stalo potom, přišla žaloba?*

V létě přišel dopis od právníka paní Balogové, že podává žalobu za mé údajné diskriminační jednání, že žádají



omluvu a sto tisíc korun jako náhradu nemajetkové újmy. Odepsala jsem jim, že si nejsem vědoma žádného mého diskriminačního jednání.

🔴 A kdy jste se dověděla, že šlo o provokaci?

Na podzim 2013 přišla žaloba od právníka paní Balogové, z něhož bylo patrné, že šlo jen o provokaci. Na konci loňského roku mi pak přišel dlouhý dopis od ombudsmanky Anny Šabatové, která napsala, že celý telefonát paní Balogové byl fingovaný. Paní Balogová ve skutečnosti o byt zájem neměla a jejím cílem bylo jen nachytat realitní kanceláře, jak odmítají Romy. Paní Šabatová to popisuje jako běžnou praxi, jíž říká „situační testování“. Že to prý dělají ve spolupráci s organizací s názvem Poradna pro občanství, občanská a lidská práva. Kromě nás byly takto testovány další dvě realitky.

🔴 Z čeho vás tedy vlastně viní?

Na žalobu jsem koukala jako opařená. Píše se tam, že jsme se dopustili diskriminace. Ale také tam píšou, že jsme v podstatě zodpovědní za segregaci Romů v ghettech a na takzvaných špatných adresách a v předražených ubytovnách a následně za zadlužování romských rodin u lichvářů a nebankovních poskytovatelů půjček. Copak já mohu za to, že Romové mají ze sociálních dávek hrazené ubytování v předražených ubytovnách?

🔴 Pokud šlo o provokaci, je zvláštní, že požadují sto tisíc za nemajetkovou újmu.

My máme za to, že vzhledem k tomu, že šlo jen o provokaci, nemůže být paní Balogová nijak poškozená. Asi volala na realitky tak dlouho, dokud ji někdo neodmítl.

🔴 Co vám nyní hrozí?

Paní ombudsmanka Šabatová píše, že nám hrozí nejen úhrada finanční kompenzace za nemajetkovou újmu pro paní Balogovou, ale i pokuta až tři milióny korun. Paní Balogová navíc požaduje úrok z prodlení úhrady požadované částky. Tvrdí, že mají nahrávky telefonů, rozhodně se nás ale nikdo neptal na souhlas s pořízením nahrávky. Teď čekáme, jak rozhodne soud.

🔴 Antidiskriminační zákon je postaven tak, že musíte vy jako žalovaná dokázat, že nedošlo k diskriminačnímu jednání.

Vůbec jsem netušila, že to tak je. Nejde mi na rozum, jak může v zákoně něco takového existovat. Myslela jsem, že ten, kdo žalobu podává, musí přednést důkazy.

🔴 Jak se dnes díváte na antidiskriminační zákon? Jak teď realitky změní své chování?

Musím říct, že žijeme ve strachu a u každého hovoru a telefonátu se bojím, jestli neřeknu něco špatně. Realitky teď vědí, že nemohou použít slovo Rom. To však podle mě Romům nijak nepomůže. Když jim majitelé nebudou chtít byt pronajmout, tak jim ho zkrátka nakonec nepronajmou. Jen si budou muset hledat různé výmluvy. *Zdroj Reflex*

Realitní makléřka se musí omluvit Romce kvůli pronájmu bytu

Realitní makléřka Eliška Nosková se musí omluvit za diskriminaci Romce Lence Balogové. Rozhodl o tom v pátek Okresní soud v Litoměřicích. Nosková stanula před soudem kvůli tomu, že Balogové odmítla pronajmout byt. Majitel bytu si to prý nepřál. Balogová žádala po Noskové omluvný dopis a odškodné 100 tisíc korun. To jí soud nepřiznal.

Podle soudce Jiřího Šlapala nahrávka hovoru mezi Balogovou a zástupcem realitní kanceláře prokázala, že Balogová byla diskriminována. Nosková se má omluvit do tří dnů od nabytí právní moci rozsudku. Soud jí uložil přesný text omluvy.

Balogová jako figurantka volala na jaře 2013 do realitní kanceláře na podnět kanceláře ombudsmanky a předstírala zájem o pronájem bytu. Realitku vybrala podle svých slov náhodně. Byla pouze omezena místně, a to na Lovosice.

„Ozvala se mi paní Nosková, řekla jsem jí, o jaký byt mám zájem,“ uvedla u soudu Balogová. Nosková ji pak předala kolegovi, který měl onen konkrétní byt na starost. Když se jí ale pracovník realitky zeptal, zda je Romka, a ona přisvědčila, dozvěděla se, že na přání klienta jí byt nemohou pronajmout.

Úřad ombudsmanky, kterému tehdy šéfoval Pavel Varvařovský, prováděl toto situační testování, aby zjistil, jak je to s rasovou diskriminací při pronájmu bytů.

Nosková se ale brání tím, že to byl požadavek klienta. „Nemůžeme majiteli přivést někoho, koho si nepřeje. Je to jeho majetek,“ uvedla dříve Nosková.

Úřad prý překročil pravomoci

Noskové se zastal europoslanec Petr Mach, který takové testy označil za „estébácké praktiky“. Podle něj úřad veřejného ochránce práv hrubě překračuje svoje pravomoci.

„Má především chránit občany před zlovůlí úřadů. Nikde v zákoně jsem nenašel, že by měl hledat provokatéry a ničit život slušným lidem, kteří poctivě podnikají a sami živí své rodiny,“ řekl ke kauze Mach.

Založil také transparentní účet pro případ, že by Nosková soud prohrála, a sám na něj vložil 13 tisíc korun. V současnosti je na účtu asi 70 tisíc.

Zdroj: internet

Zaklínadlo: Nová Strategie pro roky 2016 – 2020

Vlna uprchlíků, která zaskočila Evropu má sice v dnešní době právem prioritu sdělovacích prostředků i hlavní motiv pro politiky, ale to, co řadu let trápí obyvatelé domů, kde v jejich sousedství žijí nepřizpůsobiví obyvatelé, nesmí zapadnout. Zkušenosti s našimi „nepřizpůsobivými“ jsou neřešeným problémem, a jak se ukazuje z následujících materiálů, východisko je v nedohlednu. Politici, v čele s premiérem naší vlády si našli (jak u politiků je už zvykem) vizi na roky 2016–2020, za kterou se nyní schovávají. Že takových vizí už tady bylo, není třeba zmiňovat. A jak tak u politiků bývá zvykem, přijdou další vize na roky 2021–2030, pak na 2031–2050? Vraťme se ale do přítomnosti. Iniciativa konkrétních bytových družstev (převážně ze severu Čech) měla podobu, kterou vám alespoň částečně přinášíme zprostředkovaně z materiálů spřátelených tiskovin.



Zákony nám přikazují být bezmocnými, stěžují si předsedové bytových družstev

Oficiální projev zoufalství, tak lze nazvat dopis předsedovi vlády Bohuslavu Sobotkovi od Rady bytových družstev severočeské oblasti (Ústecký a Liberecký kraj). Představitelé bytových družstev si stěžují na bezpečnostní situaci na sídlištích.

Zeptali jsme se KARLA JEDLIČKY, předsedy rady, co ji vedlo k zaslání razantního dopisu premiérovi.

Karel Jedlička: Letos na konferenci Rady severočeských bytových družstev jsme napsali dopis premiérovi, protože se na nás obracejí prakticky denně naši členové a klienti. Poukazují na nemožnost řešení problémů s cikánskou menšinou, nepřizpůsobivými a dlužníky.

V dopisu jsou velmi tvrdé formulace. Píšete třeba: „Sluší lidé do domů cikány nechtějí.“ Nebojíte se, že to někdo označí za xenofobní nebo nesnášenlivé?

Rozhodli jsme se situaci pravdivě pojmenovat. Popsat problém kulatně jenom škodí. Většina vážných problémů je spojena s touto komunitou.

Jenže spousta neplatičů patří i mezi majoritu, tzv. bílé.

Pokud jde jenom o dluhy na nájemném a na platbách za energie, to se dá řešit splátkovým kalendářem nebo soudně. Pokud někdo patří mezi tzv. nepřizpůsobivé a navíc je ještě neplatičem, je to dvojnásobný problém.

Dopis premiérovi Sobotkovi je projevem zoufalství nad tím, že vážné problémy s bytovou politikou nikdo dlouhodobě neřeší?

Již před sedmi lety, po demonstracích upozorňujících na neutěšený stav na sídlišti Janov v Litvínově, předalo Stavební bytové družstvo Krušnohor Most kompetentním osobám na vládní i nevládní úrovni seznam navržených nutných legislativních změn v oblasti bydlení. Jmenuje se Mostecká výzva. (Její text jsme ve zpravodaji Krušnohor opakovaně zveřejnili – pozn. red.). Návrh jsme postupně předávali ministrům měnícím se ve funkcích. Dodnes se návrhy nikdo nezabýval. Předpokládali jsme, že představitelé státu dokáží rozpoznat, kdy se jedná o vážný problém. Premiéra jsme upozornili, cituji: Problém neustále se zhoršujících podmínek v oblasti bydlení zásluhou nezvladatelné menšiny je vážný.

Říkáte „nezvladatelná menšina“. To je jako byste hovořil o lidech z jiného světa...

Pokud se dnes hovoří o obavách z islámských migrantů, je zapotřebí se bát i osob, které máme dlouhodobě doma. Jako příklad uvádím ústecké sídliště Mojžíř. Do sídliště jsou již několik let stěhováni čeští vnitřní migranti. Lidé, které nikdo nikde nechce, protože jsou nepřizpůsobiví. Jejich normy chování jsou až agresivně primitivní. Realitní kanceláře kupují volné byty na sídlišti Mojžíř, stejně jako v Janově a jinde. Vnitřní migranty sem stěhují jako do odpadové zóny. Pro slušné obyvatele sídliště to znamená peklo a bezpečnostní riziko. Hovoří se například o tom, jak pracovník ve-



řejné služby v Mojžíři přežil úklidové práce jenom náhodou. Někdo právě vyhodil z okna v pátém patře pračku. Dopadla jenom pár metrů od něho.

Měli jste pro premiéra konkrétní návrhy?

Upozornili jsme na nutnost legislativní změny: Lidé v družstvech a společenstvích vlastníků by si měli o svém majetku rozhodovat sami. Do poloviny devadesátých let minulého století měli právo odmítnout nastěhování nedůvěryhodné osoby do svého domu. To bylo zrušeno. Přitom to samé právo mají obyvatelé domů dodnes v demokratických státech, například v Německu, Rakousku, Velké Británii, Norsku, Švédsku a v dalších zemích. Příslušná novela zákona by mohla být schválena do konce roku 2015. To by občanům výrazně pomohlo.

Jenže ministr Chovanec před pár dny v Janově říkal něco jiného...

Ministr vnitra Milan Chovanec asi nedostal od podřízených správné informace. Možnost, aby obyvatelé domů, v nichž má každý byt svého vlastníka, mohli rozhodovat o tom, kdo dostane povolení se do domu nastěhovat, totiž odmítl. Cituji z článku v Deníku: „Tuto možnost nevidím u nás jako reálnou. Určitě by to neskončilo jen tím, kdo je nebo není nepřizpůsobivý,“ uvedl Chovanec. Konec citátu. Naopak, faktem je, že jinde v západní Evropě to funguje.

Jak na rozhořčený dopis rady reagoval premiér?

Kromě severočeské rady napsala podobné dopisy i řada bytových družstev. I naše neštěmické družstvo. Dostali jsme dopis od Vladimíra Špidly, ředitele odboru poradců předsedy vlády. Premiér ho požádal, aby se toho ujal.

Takže je naděje, že se něco změní k lepšímu?

Rozpracujeme naše návrhy prověřené až příliš tvrdou praxí. Dialog se Špidlou, s ministrem spravedlnosti a dalšími ministry by měl být racionální. Protože bezpečnostní situace je na řadě sídlišť tristní. Příklad nakonec: Obrnice na Mostecku musejí kupovat v dražbách volné byty po zadlužených lidech. Je to zoufalá snaha zabránit spekulantům, aby do obce nastěhovali vnitřní migranty – nepřizpůsobivé občany, jak jim říkáte.

Budete konečně situaci řešit?

Také Bytové družstvo Družba z Ústí nad Labem zaslalo premiérovi Bohuslavu Sobotkovi dopis. Připojilo se k dopisu Rady bytových družstev severočeské oblasti (Ústecký a Liberecký kraj) a k petici obyvatel sídliště Janov v Litvínově. Též varovalo před zhoršující se situací v bytové oblasti. Proč i ono družstvo poslalo dopis premiérovi, na to jsme se zeptali MONIKY SOBOTKOVÉ, ředitelky správy Bytového družstva Družba.

Monika Sobotková: Vlastníme nebo spravujeme v družstvu 8 500 bytů, což reprezentuje zhruba 26 tisíc bydlících občanů. Představenstvo našeho bytového družstva cítí povin-

výhodňují. Například statutární město Ústí nad Labem má několik vyloučených lokalit, ale to jen díky dlouhodobé politice vlád, ať jsou pravicové nebo středové. Tyto lokality se stále rozšiřují. Nepřizpůsobiví vybydleli Předlice a velcí humanisté jim sehnali bydlení na sídlištích v Krásném Březně a Mojiříně. Proto denně řešíme v Ústí nad Labem problematiku soužití s nepřizpůsobivými a neplatícími spoluobčany. Kde je reálná státní koncepce k začlenění nepřizpůsobivých do společnosti? Již jsme v nebezpečné situaci. Na úrovni ulice a sídliště relativně klidné soužití funguje jen za předpokladu využití represivních nástrojů, což je spojeno se zvýšenými finančními náklady celé společnosti. I to je uvedeno v dopisu premiérovi.

Takže ředitelka bytového družstva Sobotková varuje premiéra Sobotku...

..., že udržitelnost současných právních norem je z dlouhodobého pohledu nereálná. Opakuji, co psala i rada: Řadu let předkládají družstva návrhy zákonů a praktických opatření. Ale hluchota předchozích vlád, ale i poslanců, k těmto návrhům, je doslova asociální a primitivní. Problém prohlubuje též nedostatek pracovních příležitostí. Když problematické



nost varovat před současnou situací, tedy před terorizováním obyvatel řady sídlišť nepřizpůsobivými osobami.

Upozornit předsedu vlády? Copak to neví? Vždyť to ví i každý řidič trolejbusu v Ústí nad Labem či řidič tramvaje v Litvínově...

Je to naše povinnost. Když předsedu vlády upozorňujeme na to, co on už ví, znamená to, že není něco v pořádku, že vláda něco občanům dluží. V tomto případě se stali slušní občané rukojmím nepřizpůsobivých osob. Legislativní normy platí jenom pro majoritu. Tzv. minorita cítí, že se vyplatí ignorovat normy chování. Prochází jí, že se agresivně vymezuje proti ostatním. Dopis říká: Víme, v čem jste selhali, podobně jako vaši předchůdci. Co s tím uděláte?

Jak vidíte dnešní situaci?

Je to především legislativní a bezpečnostní problém. Zákony týkající se bydlení slušné občany neochraňují, spíše zne-

rodiny nemají ve dvou generacích práci, jsou jenom na malé podpoře, jaký asi bude jejich vztah k většinové společnosti? Výsledkem jsou zničené oblasti.

Zničené oblasti v jakém smyslu?

V ústeckém Krásném Březně je ulice U Pivovarské zahrady s panelovými domy. Bylo tam pěkné bydlení. Kolem je zeleň, doslova přes ulici zdravotní středisko, pošta a obchody. Ideální nejen pro mladé rodiny, ale i pro seniory. Klidné bydlení v lukrativních bytech skončilo, když z malého hotýlku v blízkém domě se stala ubytovna Garni, kam byli nastěhováni cikánští nájemníci. Od té doby jsou byty v okolí prakticky neprodejné, klidné prostředí je již jenom vzpomínkou. To jsou tvrdá fakta. A zákony nám přikazují být bezmocnými.

Rozmlouval František ROČEK
Zdroj: regionální Deník



Předseda Rady bytových družstev severočeské oblasti (Ústecký a Liberecký kraj) **Karel Jedlička** vždy vítal iniciativy Krušnohory v oblasti bydlení, včetně Mostecké výzvy, což je souhrnný návrh legislativních změn, které by – v případě přijetí Parlamentem ČR – výrazně zlepšily situaci v sociálně vyloučených lokalitách a deprivovaných zónách a zároveň navodily podmínky pro klidné a spokojené bydlení lidí v celé republice. **Foto: Petr PROKEŠ**



Místopředsedkyně představenstva Bytového družstva Družba Ústí nad Labem a ředitelka jeho správy **Monika Sobotková** se potýká se stejnými problémy, jaké známe ze sídliště Janov v Litvínově. Počet problémových lokalit v krajském městě stoupá. Příčinu zhoršování stavu spatřuje v přílivu cikánského obyvatelstva z různých částí Česka. Tito takzvaní nerespektují zákony, natož zásady slušného chování. **Foto: Petr PROKEŠ**



Nový předseda Svazu českých a moravských bytových družstev a letitý předseda představenstva Okresního stavebního družstva Česká Lípa **Jiří Bárta** je velkým podporovatelem všech iniciativ, které by měly vést k nápravě neutěšené situace v oblasti bydlení. Opakovaně byl na jednání v Krušnohorech a podporuje Mosteckou výzvu, která se za sedm let své existence doposud nesesetkala se skutečným zájmem politické reprezentace státu. **Foto: František RYBA**

DOPISOVÁ OFENZIVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV. ADRESÁT: PŘEDSEDA VLÁDY

Odesílatel:

Karel JEDLIČKA, předseda Rady BDSČO

Monika SOBOTKOVÁ, místopředsedkyně představenstva BD Družba Ústí nad Labem a ředitelka správy družstva

Ing. Jan LITOŠ předseda představenstva a Jiří ANDRÝS ředitel – SBD RozvojIng.

Ivo JERÁBEK předseda představenstva a Ing. Jiří CHÁRA ředitel – SBD Děčín

Stručné shrnutí obsahu odpovědi předsedy vlády ČR:

...Toto řešení vidím především v dobře koordinovaných a dlouhodobých místních politikách, které se nebudou týkat jen bezpečnosti či bydlení, ale budou propojeny s vhodnými kroky i v oblasti vzdělávání, sociálních služeb, zaměstnanosti a dalších oblastech.

Místní politiky sociálního začleňování budou podporovány na centrální úrovni jednotlivými opatřeními v rámci existující Strategie boje proti sociálnímu vyloučení pro roky 2011–2015 i v rámci nové Strategie pro roky 2016–2020. Navazující strategie se v současné době připravuje a do její přípravy jsou přizvány i kraje a obce. V gesci Ministerstva práce a sociálních věcí byly v květnu tohoto roku představeny výsledky Analýzy sociálně vyloučených lokalit v ČR, které umožní zacílit řadu aktivit na podporu sociálního začleňování právě do území, kde je potřeba takových opatření největší.

Bohuslav SOBOTKA, předseda vlády ČR

PEKSTRA: ODBORNOST A INDIVIDUÁLNÍ PŘÍSTUP K ZÁKAZNÍKOVÍ

Firma PEKSTRA spol. s r.o. Třeboň realizuje svou činnost v oblasti poradenství, dodávky a servisu spojeného s výrobou a instalací závěsných ocelových balkonů a samonosných ocelových lodžii u bytových domů a v současné době patří k významným firmám na trhu.

Při výběru balkonů by si měli zákazníci v první řadě dát pozor na tzv. garážové firmy nebo firmy s krátkou působností na trhu bez prokazatelných provedených realizací v této oblasti. Zvýšenou pozornost by měli věnovat certifikovaným výrobkům, protože v konečném důsledku jde o bezpečnost jejich bydlení. Neměli by hledět pouze na cenu, ale především na kvalitu.

Prioritou firmy Pekstra jsou realizace staveb s kvalitními balkony, aniž by se tam vraceli v rámci reklamačního řízení, a proto nenabízí to, co není léty ověřené a nefunguje. Vždy dokáží najít ideální kompromis mezi přáním zákazníka a technickými a bezpečnostními možnostmi.

Při přípravě, výběru a realizaci balkonů či lodžii je v první řadě důležité vypracování statického posudku a projektové dokumentace. Ta ukáže možnosti ve výběru velikosti balkonu či lodžie a také typ kotvení. Po zvolení typu a velikosti balkonu následuje montáž kotvení a reálné zaměření rozměrů před výrobou samotných balkonů (v mnoha případech jde o originály nebo tzv. atypy balkonů). V době výroby balkonů většinou probíhají práce na zateplení objektu a samotné nové balkony se montují až na hotovou fasádu pomocí autojeřábů. Montáž jednoho takového balkonu trvá cca 10–15 minut.

Pokud se mění staré balkony, je potřeba odřezat balkony vyškolenými pracovníky a firma má zkušený tým na práce ve výškách na lanech. Díky použití nejmodernější techniky nedochází k omezování v podobě vstupů našich zaměstnanců do bytů, čímž je zajištěn komfort a soukromí vlastníků bytů při těchto pracích.

Balkony a lodžie firmy Pekstra jsou vhodné nejenom pro starší panelové a cihlové domy, ale i pro novostavby nebo pro bytové domy, kde balkony dosud nebyly. Základní tři půdorysy balkonů NORMAL, ARCUS, IDEAL jsou ve svých variantách v různých barevných škálách a také v kombinaci více materiálů stále moderní. Současným moderním trendem jsou ty balkony, které upoutají ať už tvarem, velikostí nebo barevným provedením a přidáním příslušenství jako je dlažba, dřevěné rošty na podlaze nebo samotné sušáky, boční zástěny a stříšky.

Je hned několik důvodů, proč by si měli zákazníci zvolit právě balkony Pekstra. Neustálé zvyšování odborné způsobilosti vedoucích pracovníků a techniků přispívá k tomu, že balkony a lodžie splňují ty nejpřísnější požadavky a kritéria jak na českém, tak evropském trhu. Kvalitu produktů potvrzují a deklarují certifikáty kvality výroby i Osvědčení o zápisu průmyslového vzoru. Za nejdůležitější považuje firma individuální přístup k zákazníkovi, k jeho potřebám a požadavkům. Ke kompletnímu technickému poradenství patří i designérské poradenství. V duchu této myšlenky je tým odborníků firmy PEKSTRA připraven zaměřit budovy, vytvořit cenovou nabídku a vypracovat i technickou dokumentaci. Samozřejmostí je i výroba, demontáž původních balkonů a finální montáž nových PEKSTRA balkonů a lodžii, ocelových zábradlí a různých doplňků dle přání a výběru zákazníka.

DŮVODY, PROČ BY SI ZÁKAZNÍCI MĚLI VYBRAT BALKONY A LODŽIE OD FIRMY PEKSTRA:

- * **Tradice - již 20 let na trhu**
- * **Zkušenosti - stovky realizací a spokojených zákazníků**
- * **Kvalita - profesionální tým, respektování evropských standardů na materiál a provedení**
- * **Rozmanitost - vyberte si ze tří tvarů a desítek variant provedení**
- * **Velikost - rozměr záleží pouze na Vás, lodžie nejhlubší v celé ČR**
- * **Komplexnost - poradenství, projekce, výroba, montáž, doplňky**
- * **Odpovědnost - moderní výroba respektuje přírodu**
- * **Inovativnost - nejnovější technologie a trendy**

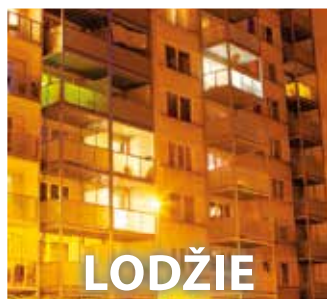
V neposlední řadě je to i skutečnost, že firma nabízí největší rozměry závěsných balkonů a ocelových lodžii v ČR.

Všechny balkony jsou vyrobeny z oboustranně žárově pozinkované ocelové konstrukce, díky níž je životnost povrchové úpravy v našich klimatických podmínkách více než 60 let a její provoz nevyžaduje další náklady. Výplň zábradlí je tvořena více druhy materiálů jako je například: pozinkovaný plech s polyesterovým povrchem v různých odstínech RAL, perforovaný pozinkovaný plech, vrstvený hliníkový kompozit NEOBOND, rovněž v různých odstínech RAL, a vrstvené bezpečnostní sklo Connex v barvách bronz, mléčná a čirá.

Pokud chcete vědět víc, můžete se podívat na internetové stránky www.pekstra.cz nebo nás osobně kontaktovat na telefonním čísle 605 153 700, popřípadě e-mailem na info@pekstra.cz.



STŘÍŠKY



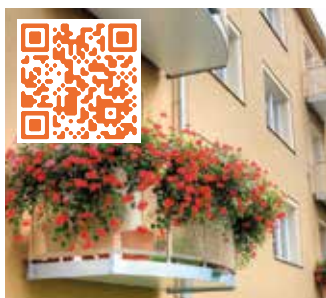
LODŽIE



BALKONY



ZÁBRADLÍ



PEKSTRA
www.pekstra.cz

PEKSTRA s.r.o.
Rybářská 996, 379 01 Třeboň
Česká republika

Tel.: +420 384 721 199
E-mail: info@pekstra.cz

Období nízkých úroků trvá...

...a nějakou dobu ještě zřejmě trvat bude. Bankovní rada České národní banky na svém červnovém zasedání potvrdila, že i po zbytek letošního roku bude pokračovat v intervencích na udržení stávajícího kurzu koruny a současně ponechá základní vyhlášené sazby na rekordně nízké úrovni. Plánujete rekonstrukci? Nyní je skutečně nejvhodnější doba.

Česká národní banka dala jasný signál peněžnímu trhu i všem peněžním ústavům v České republice, že pro růst úrokových sazeb není v nejbližším období žádný důvod. Proto ti, kteří hledají výnosný způsob bezpečného zhodnocení svých úspor, pláňou. Současná doba naopak přeje všem, kteří se nebojí zadlužit na smysluplnou věc. Bytová družstva (BD) a společenství vlastníků (SV) tak nyní mohou získat úvěrové prostředky na opravu svých bytových domů za úrokovou sazbu nižší než 2%. Jak se tato situace projevuje v poptávce družstev a SV po úvěrech jsme se zeptali **Ing. Ladislava Kouckého**, manažera pro bytová družstva a SV z ČSOB.

Jak se letos, s ohledem na rekordně nízké úrokové sazby, vyvíjí poptávka po úvěrech na rekonstrukce bytových domů ve vlastnictví bytových družstev a SV?

Pokud porovnáme objem nově schválených úvěrů v ČSOB za srovnatelné období v letech 2014 a 2015, pak musím konstatovat, že zájem bytových družstev a SV o čerpání úvěrů na opravy jejich domů je již druhým rokem na nejnižší úrovni za posledních deset let - a to i přes to, že úvěr se splatností kolem 15-ti let lze nyní získat za úrokovou sazbu hluboko pod 2%! Z dostupných statistik přitom vyplývá, že ČSOB si dlouhodobě udržuje třetinový podíl na trhu úvěrů pro BD a SV - jak z pohledu celkového stavu čerpaných úvěrů, tak i v objemu úvěrů v daném roce nově schválených. Z této skutečnosti lze tedy dovodit, že s obdobně nízkým zájmem o úvěry se setkávají i ostatní banky a stavební spořitelny. Stávající stav nízkých úrokových sazeb tak paradoxně svým způsobem i částečně „znehodnocuje“ jeden se státních programů, který měl investice do oprav bytových domů podpořit - Program Panel 2013+. V rámci tohoto programu je na letošní rok připraveno 700 milionů korun zdrojů, určených na úrokově zvýhodněné úvěry pro vlastníky bytových domů. Při splatnosti úvěru např. 15 let jsou ale komerční banky dnes schopné nabídnout úvěr s obdobně nízkou sazbou a navíc s možná jednodušší a rychlejší administrativou. To je jeden z důvodů, proč za prvních osm měsíců tohoto roku byly z předmětného programu poskytnuty úvěry v objemu pouze 430 milionů korun, zatímco v ČSOB za stejnou dobu šestkrát tolik. Je tedy jasné, že obecně nižší zájem o úvěry pro BD a SV nemá svou příčinu ve špatné dostupnosti či příliš vysoké ceně úvěrů, ale že tento stav je jen logickým odrazem skutečnosti, kdy většina (zejména panelových) domů již nějakou formou komplexnější opravy prošla a domů, rekonstrukcí zatím nedotčených, již tolik není.

Je možné, že zájem o opravy pomohou nastartovat další již spuštěné či teprve připravované státní dotační programy, jako je například Nová zelená úsporám?

Program Nová zelená úsporám (NZÚ) začal přijímat žádosti o dotace na podporu oprav bytových domů v Praze v polovi-

ně května. Tento program nabízí, že po provedené rekonstrukci investor získá dotaci, která mu pokryje až 20 % uznatelných nákladů. Z dostupných informací je ale zřejmé, že počet podaných žádostí o dotaci je na konci srpna hluboko za očekáváním. I mezi klienty, žádajícími o úvěr v ČSOB, je jen několik málo klientů, kteří žádost o dotaci podali či o jejím podání uvažují. O tom, co je důvodem takového stavu, lze zatím jen spekulovat a určitě se to stane předmětem nějaké podrobné analýzy. V této chvíli nelze říci, zda za takovým stavem stojí obecně nižší zájem o komplexní opravy nebo zda je problém na straně nastavení podmínek programu resp. zda náklady a práce spojené s podáním žádosti o dotaci vyváží výše nakonec skutečně získané dotace. Osobně se obávám, že 500 milionů korun, které jsou v tomto programu na letošní rok na podporu oprav bytových domů připraveny, se do 30. října (kdy je konec příjmu žádostí o dotaci) nepodaří alokovat. V závěru letošního roku budou zveřejněny podmínky Integrovaného regionálního operačního programu (IROP), který by měl rovněž nabízet přímé dotace na opravy bytových domů - na rozdíl od programu NZÚ ale bude určen pro vlastníky v celé ČR s výjimkou Prahy. Dnes nejsou podmínky programu sice ještě známe, ale pokud budou obdobné jako u programu NZÚ (což je velmi pravděpodobné) a navíc bude povinné vybrat dodavatele na základě výběrového řízení dle zákona, lze očekávat, že dotace z tohoto programu zůstanou pro řadu SV nedostupné resp. že takové požadavky je od podání žádosti

odradí. Lze tedy konstatovat, že oba dotační programy je nutné určitě přivítat, ale že v žádném případě nevyvolají takový boom v investicích do oprav bytových domů, který jsme zažili v minulém desetiletí díky programům Panel a Zelená úsporám.

Máte tedy nějaké doporučení pro ta BD a SV, která o provedení revitalizace svého domu a o čerpání úvěru zatím pouze uvažují?

Určitě bych jim doporučil nebát se investice, která jim ve svém důsledku může přinést úspory v nákladech na vytápění a současně zvýšit kvalitu jejich bydlení. No a pokud by se zástupci BD a SV rozhodovali, zda si na takovou opravu několik let spořit či si vzít úvěr, pak je jednoznačné, že minimálně do konce letošního roku by úrokové sazby měly být na tak nízké úrovni, že splácení případného úvěru by dané družstvo či SVJ nijak výrazně nezatížilo. Navíc banky dnes nabízejí řadu dalších benefitů, které čerpání úvěru ještě dále zvýhodňují - např. ČSOB nabízí vybraným klientům možnost získat dotaci z ČSOB Programu energetických úspor. Že o tento program je mezi klienty poměrně velký zájem svědčí skutečnost, že jen za první pololetí letošního roku byly touto dotací podpořeny úvěry v objemu dosahujícím téměř jedné miliardy korun.

Redakce děkuje za rozhovor.



Bytové domy potápějí neplatiči poplatků

Obyvatele domů, ať v družstevních bytech, nebo bytech, které jim patří, vážně ohrožují narůstající dluhy neplatičů společných poplatků. Lidé ustanovení do správy domu, většinou právní laici, kteří na agendu nemají čas a moří se s ní po večerech, si s vymáháním nevědí rady.



Na zaplacení dlužných energií a s tím spojených dalších poplatků pak kvůli několika neplatičům v domě často padne celý fond oprav a už nezbyvá na rekonstrukce.

„Situace s vymáháním pohledávek, které vznikají při užívání bytů, jsou stále horší. Praxe je taková, že při zpeněžení bytu dlužníka v exekučním řízení mají při rozdělování takzvané podstaty přednost hypoteční banky a pohledávky zajištěné zástavním právem. Přitom možnost zástavy nám novou legislativou byla odebrána,“ řekl Právu předseda Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) Jiří Bárta.

ZAPLATÍ JEŠTĚ NÁKLADY NA EXEKUCE

Pohledávky z hypotečních úvěrů a ostatní zajištěné pohledávky bývají v drtivé většině natolik vysoké, že na správce

bytových domů, tedy bytová družstva (BD) a společenství vlastníků jednotek (SVJ) nezbyvá k rozdělení nic, dokonce ani na náhradu nákladů spojených s absolvováním soudním a exekučním řízením.

„Znamená to tedy, že ztrátu, která v bytovém společenství takto vznikne, musí uhradit ostatní uživatelé bytů v domě. Nejvíce ohroženi jsou právě vlastníci bytů ve společenstvích vlastníků. Fakticky se z nich stávají ručitelé za případné dluhy svých sousedů, které často ani neznají,“ upozorňuje Bárta.

„Ještě horší situace je v u nás hojně používaném osobním oddlužení. Já jsem nikomu nepůjčil, neživím se půjčováním, ale mám zároveň za někoho uhradit dvě třetiny jeho dluhů?“ podivuje se Bárta nad benevolencí, s jakou soudy

na úkor věřitelů, tedy i sousedů v domech odpouštějí dluhy neplatičům, kteří požádají o osobní bankrot.

„Hlavně v sociálně slabších regionech najdete bytové domy, jejichž platící obyvatelé už nestačí platit úhrady za služby související s užíváním bytů či bytových jednotek neplatících uživatelů,“ potvrdil Právu předseda představenstva SBD Praha Martin Kroh.

Podle něho pak často dochází k překvapení, že není dům z čeho opravovat, protože všechny naspořené peníze ve fondu oprav se místo na rekonstrukci použijí na zaplacení základních služeb, bez nichž lze být jen těžko užívat (teplo, voda, elektřina společných částí, odpad).

DESETINA DLUHŮ ROVNOU V KOŠI

„Stát se široce zabývá sociálním bydlením, ale přitom mu pod rukama hoří půda v družstevním bydlení. Stačí se podívat do Mostu, kde bytová družstva před sebou hrnou neřešené letité pohledávky i v desítkách miliónů korun. Lze odhadovat, že celkové pohledávky v družstevních domech všech velkých organizací sdružujících bytová družstva už dávno překročily hranici půl miliardy korun,“ odhadl Kroh.

SČMBD odhadl, že z jím prověřovaných 300 miliónů pohledávek je od počátku téměř desetina rovnou nevymahatelná.

Pokud neplatí družstevník, družstvo ho může vyloučit ze svých řad a pak po něm dlužné nájemné vymáhat pomocí návrhu na vydání platebního rozkazu, jenž lze následně vymáhat exekučně.

Družstvo má šanci na úspěch, jen pokud jedná neprodleně a jestliže dlužník už neutekl do osobního bankrotu. U soukromých vlastníků bytů je vymáhání těžší.

SOUDY? ZOUFALOST

Jaké jsou praktické zkušenosti s vymáháním společných poplatků v domech? Na výsost zoufalý obraz tzv. právního státu. Soudy si to přehazují z jednoho patra justice do druhého, navíc každý soudce či vyšší soudní úředník rozhoduje jinak.

„Soudy se mezi sebou přou o příslušnost a nechtějí obecně tuto problematiku příliš rozhodovat. Po judikátu Nejvyššího soudu se soudy přou o otázku věcné příslušnosti, zda ji budu rozhodovat obvodní, či krajské soudy. Jiným způsobem navíc rozhodují soudy na Moravě a jiným v Čechách,“ potvrdila Právu právnička Bohdana Hejdková, spolupracující s portálem www.pravnigramotnost.cz.

Dochází podle ní i k tak absurdním situacím, kdy ve stejný čas podávala dva návrhy na platební rozkaz k témuž soudu. „Jeden soudce téhož obvodního soudu v řádu měsíců již rozhodl, druhý žalobu postoupil pro věcnou nepříslušnost k rozhodnutí Vrchnímu soudu. Takže dva principiálně totožné spory, které se začaly řešit v rozmezí jednoho měsíce, jsou na tom tak, že jeden byl po několika měsících ukončen, ten druhý i po více než dvou letech stále ještě pokračuje a není v něm jasno,“ ilustruje neschopnost justice nastolit právo v reálném čase Hejdková.

Vrchní soud případ nakonec vrátil zpět, dodala.

Jindřich Ginter, Právo

Může nájemník zkontrolovat vyúčtování?

Jsem nájemníkem v bytě. Jak mohu zkontrolovat řádné vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu (teplo, voda, elektřina, plyn), když mi majitel bytu nechce vyúčtování ukázat? Mohu jako nájemník podat na správu družstva stížnost na majitele bytu a v případě zjištění nesrovnalostí ve vyúčtování podat reklamaci? Pokud to nelze, jak mám dále postupovat? **Z. Š., Most**

Otázky týkající se vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu upravuje od 1. ledna 2014 zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon o službách“). Podle zákona o službách je poskytovatelem služeb rovněž vlastník bytové jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy. Příjemcem služeb je pak nájemce bytu. Jedná se tedy o vztah mezi nájemcem a vlastníkem, do kterého družstvo nezasahuje.

Vlastník jednotky má vůči nájemci povinnosti upravené v ustanovení § 7 zákona o službách, a to zejména vyúčtovat nájemci skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby, a to nejpozději ve lhůtě do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vlastník je povinen ve vyúčtování uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdí-

lů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Pokud se týká možnosti kontroly vyúčtování, je vlastník na základě písemné žádosti nájemce povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit nájemci pořídit kopie podkladů. Pouze v případě, že částka nájemného a částka za služby je sloučena do samostatné paušální částky, a to v souladu s ustanovením § 9 zákona o službách, platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.

Pokud tedy vlastník bytu vůči nájemci své povinnosti upravené zákonem o službách neplní, může se nájemce plnění těchto povinností domáhat soudní cestou. Kromě toho má nájemce možnost uplatnit po vlastníku bytu v souladu s ustanovením § 13 zákona o službách pokutu, případně poplatek z prodlení.

Závěrem lze uvést, že v případě, že nájemce užívá byt na základě nájemní smlouvy a nedošlo k ujednání o platbě paušální částky za služby, má nájemce právo obdržet od vlastníka bytu vyúčtování služeb. Zároveň mají vlastník a nájemce povinnost provést vzájemné finanční vypořádání. Jedná se nicméně pouze o vztah mezi vlastníkem bytu a nájemcem, do kterého žádná třetí osoba nezasahuje.

*Mgr. Věra VALNÁ, advokátka
Krušnohor*

Termovizní měření bytových domů

Náš časopis ve spolupráci s odborníky z firmy PKV nabízí možnost kontroly zbytečných tepelných ztrát vašeho domu. Že máte dům zateplený? Novou fasádu? Nová okna? Možná se budete divit, kudy teplo dokáže unikat. Zbytečně. Odborníci s termo kamerou dům zaměří a následně předloží protokol o získaných hodnotách.



Řádově čtvrtinová sleva z běžné ceny je společným dárkem pracovníků PKV a našeho časopisu!

Máte vysoké náklady za topení? **Zjistíme proč!**

Chcete platit méně za energie? **Poradíme jak!**

Hledáte tepelné ztráty? **Najdeme kde!**

Je na trhu ten správný rádce? **Víme kdo!**



VYUŽIJTE NEJVÝHODNĚJŠÍ NABÍDKU OD NAŠEHO ČASOPISU

Nyní akční cena 8490 Kč vč. DPH po celé ČR

Běžná cena 10490 Kč

ušetříte 2000 Kč

Navíc ZDARMA kontrola rozvaděčů termo kamerou, jako prevence požárů!!!



Co získáte v ceně?

- dojezd specialisty po celé ČR až k Vám
- kompletní měření interiéru a exteriéru (min. 40 snímků)
- poštovné ZDARMA
- CD s kompletní fotodokumentací termo snímků
- závěrečnou tištěnou zprávu s razítkem

Získejte slevu 2000 Kč na Vaši termovizi.

Na slevu 2500 Kč má nárok každý odběratel časopisu **bytová družstva-svj-správa domů**, který zmíní heslo **časopis**. Akce platí na jakýkoliv objekt na území ČR při objednání do 24. 12. 2015.

Objednávejte na e-mailové adrese **bastlova@pkvp.cz**, na telefonních číslech + 420 724 299 883. Měření bude probíhat po celou dobu zimních měsíců. O termínu měření Vás budeme individuálně a včas informovat. Objednáním získáte upřesňující informace o dalším postupu.

VYUŽIJTE JEDNODUCHÉHO ŘEŠENÍ

UŽ PRO **4 0 0** VÝBORŮ SVJ
SLEDUJEME ZMĚNY V KATASTRU

Jednoduchý způsob,
jak může výbor SVJ
kontrolovat aktuálnost
vlastníků, přihlašovat se
k exekucím a insolvencím
včas, sledovat prodeje
a stěhování, **chránit**
tak **majetek SVJ**
a **spoluvlastníků**.



Více informací o službě pro výbory SVJ:

www.KATASTRSVJ.cz/SVAZ

Nevíte si rady? Volejte telefonní číslo **214 214 862**

ZODPOVĚDNÝ VÝBOR HLÍDÁ JEDNOTKY V DOMĚ PRAVIDELNĚ

„Máme s našimi spoluvlastníky nadstandardně dobré vztahy a asi také hodně štěstí. I tak jsme si ale zřídili službu Pravidelná kontrola SVJ. Pro klid duše. Nikdy nevíte, co se může přihodit. A rozhodně ji nebudeme rušit,“ říká v dnešním rozhovoru Zbyněk Šiša, předseda SVJ z Prahy 8.

Co vás přivedlo k aktivaci Pravidelné kontroly SVJ?

Poprvé jsme se s touto nabídkou setkali počátkem loňského roku. Uvažovali jsme tak, že pokud se služba neosvědčí, můžeme ji kdykoliv zrušit. Na druhou stranu pro klid svědomí a pro přehled v návaznosti na zákonné úpravy, kdy ze sebe stát sejmul zodpovědnost a přesunul ji na vlastníky, jsme věděli, že by nám to mohlo pomoci ve správě domu a v hlídání před různými podvody.

Zvláště starší lidé, kteří nepoužívají internet, jsou teď prakticky bezbranní. Ve znění zákona jsou nyní velmi krátké obranné lhůty, takže se prakticky musí spoléhat, že na ně nikdo žádný švindl neudělá. A jak víme, na to se bohužel spoléhat nedá. Proto je dobré právě toto automatické hlídání.

Takže Vás k tomu doslova vyburcoval NOZ?

Přesně tak. Chtěli jsme na základě zákonných změn chránit sebe jako výbor, resp. touto službou nám neutečou žádné důležité změny v domě, které by mohly všem spoluvlastníkům způsobit škodu.

Nejdřív jsme službu zřídili na zkoušku. Na posledním shromáždění SVJ jsme ji prezentovali vlastníků i s tím, že jim můžeme tímto způsobem hlídat jejich jednotky. Je to pro výbor vlastně služba navíc. Zodpovídáme za společné prostory, samotný byt je věcí vlastníka, ne výboru.

Zodpovědnost za případné škody ale nese pouze výbor. I tak jste požádali o souhlas na shromáždění?

Není to rozhodnutí, které by muselo podléhat shromáždění. Cena služby vs. provozní problémy, které řeší, není nijak závratná. Platíme něco málo přes 4 000 Kč ročně. Potom, co jsme si službu vyzkoušeli, jsme o všem na shromáždění informovali. Nikdo to nerozporoval a nakonec jsme dostali i pochvalu od kontrolní komise. Jsem za to rád. Služba samozřejmě chrání výbor, aby mohl správně vykonávat svěřenou funkci, ale také chrání majetek spoluvlastníků.

Řešili jste už díky včasným upozorněním nějaký případ?

Stalo se, že mi do emailu přišla změna na jednotce, kterou vlastní společně jedni

manželé. Muž převedl svůj podíl na syna, aniž by to manželce řekl. Ta to měla potvrzené později od nás.

Jak situaci řešila?

My dál jen viděli, že je v katastru vepsaná další právní vložka, kdy ona tento návrh rozporovala. Pro nás to byl ale signál, že nastala změna ve vlastnictví, a je dobré, abychom na to byli upozorněni. Potřebujeme mít přehled, kdo byt vlastní a kdo v něm bydlí, protože se to týká např. rozhodovacích věcí, pravomocí apod.

Je tedy pro Vás důležité, včas vědět o chystaných prodejích...

Přesně tak. To jsou věci, které se správou nemovitostí souvisí. Zatím jsme ale měli štěstí, že spolupracujeme s lidmi, kteří nám dávají tyto změny sami na vědomí. Teď si to ale můžeme pro kontrolu ještě ověřit.

Měnili si nám teď majitelé na jednotce shodou okolností těsně před shromážděním. Chystal jsem hlasovací listinu a podíval se tedy na poslední změny. Zjistil jsem, že na katastru už proběhl přepis majitele. Věděl jsem to dokonce rychleji než samotný vlastník.

Vyhovuje Vám tedy možnost, vytisknout si aktuální seznam vlastníků jednotek?

Je to ověření. My nejsme tak velký dům. Celkem se známe a máme velké procento stálých vlastníků. Je to pro nás ale kontrola a jistota. Pro větší družstva, kde nejsou sousedské vztahy na takové úrovni, to musí být ale velká pomoc.

Převládá tedy Vaše spokojenost?

Rozhodně nám to usnadňuje práci. Nemusíme běhat po úřadech. Znamená to pro výbor i mne klid svědomí, protože důležité zprávy týkající se našich majetků mi automaticky chodí do emailu.

Naštěstí, a to opravdu zdůrazňuji, jsme zatím nebyli výhradně odkázáni na službu Pravidelná kontrola SVJ. Ale to je také dané tím, že jsme menší společenství a máme mezi sebou nadstandardní vztahy. Víme ale, že se to může stát. Je to pro nás i důvod, proč jsme si tuto službu objednali a neuvážujeme o jejím zrušení. Vyhovuje nám také zajištění, že všechny informace chodí hned na několik emailů. Nic se nám proto nemůže ztratit.



EXEKUCE + INSOLVENCE = ŠKODA, KTEROU ZAPLATÍ VÝBOR



Pro správnou funkci výboru je doslova zásadní vypořádat se řádně s exekucemi a insolvenčními řízeními spoluvlastníků. Výbor de facto zastupuje roli managementu, který má za úkol spravovat pohledávky SVJ a v případě prodlení je začít okamžitě a systematicky vymáhat. To jistě platí, pokud je na dlužníka vyhlášena insolvence. Výbor má za povinnost do insolvenčního řízení přihlásit pohledávku společenství včas, tj. bez zbytečného odkladu, jinak se vystavuje riziku žalob a úhrady škod z osobního majetku členů výboru.

VĚDĚT A KONAT

V obou případech platí zásada „vědět a konat“. Pokud výbor registruje dluh na platbách u některého ze spoluvlastníků a neví, že byla na dlužníka vyhlášena exekuce, je to hrubé porušení veškeré svěřené správy. To stejné platí, pokud je vyhlášena na dlužníka insolvence a výbor o tomto úkonu neví a v minimálně 30denní zákonné lhůtě svůj finanční nárok nepřihlásí. SVJ vzniká škoda a vzhledem k poměrně jednoduchému porovnání postupů zákonného, a postupu chybného, je pochybení výborů extrémně viditelné a velmi jedno-duše vymahatelné. To stejné platí, jsou-li úkony k přihlášení pohledávky společenství započaty pozdě, resp. se zbytečným odkladem, což obvykle vede k posledním místům v seznamu přihlášených věřitelů.

ŘEŠENÍ:

STAČÍ SLEDOVAT KATASTR

Obě řízení, tedy jak exekuční, tak insolvenční, mají jednoho společného jmenovatele. Katastr nemovitostí.

Není tedy vůbec komplikované, aby výbor tuto část své svěřené správy plnil bez jakýkoliv komplikací. Zápisy exekucí jsou v dikci exekutorů postihujících majetek, tedy bytovou jednotku a zápis insolvenčních řízení do katastru nemovitostí je dán zákonnou povinností soudů, dle paragrafu § 139 odst. 1 insolvenčního zákona, který úpadek vyhláší. Stačí tedy pouze sledovat katastr, kontrolovat jednotku po jednotce, minimálně každý týden a být řádným hospodářem.

ODEPSAT POGLEDÁVKU?

Odpis pohledávky je nejkrajnějším řešením a především účetním opatřením. Pokud se chce výbor vyhnout možným postihům, zejména pak řízení o náhradu způsobené škody nedostatečnou péčí řádného hospodáře, danou paragrafem 159 NOZ, je doslova bezpodmínečně nutné, aby

UŠETŘETE
10%

zadejte při platbě kód
svaz10

Akce platí do 31.10.2015



postupy výboru předcházející odpisu pohledávky byly v souladu s postupy při řádné správě a patřičnou péčí řádného hospodáře, jak je definuje NOZ. Přitom nejtypičtějším pochybením členů výboru bývá úkon, který lze paradoxně naplnit nejsnadněji. Být informován o exekucích a insolvencích včas a přihlásit se k probíhajícím řízením správně a co nejdříve, resp. bez odkladu.

SHROMÁŽDĚNÍ ODSOUHLASILO ODPIS POHLEDÁVKY.

Platí za velký omyl, že nečinnost výboru, případně chybný postup výboru při správě, je možné tzv. „posvětit“ hlasováním shromáždění a tím výbor odpovědnosti zbavit. Každý člen výboru je za své úkony osobně odpovědný až 3 roky zpětně, tedy i vůči vlastníkům, kteří se do společenství v budoucnu teprve přistěhují. Aktem „odsouhlasení“ vznikl pouze účetní titul, resp. souhlas shromáždění s účetní operací, nikoli zlegalizování chybných nebo laxních postupů výboru vedoucích ke škodě společenství, kterou je v důsledku nutné účetně napravit.

Více informací o službě pro výbory SVJ:

WWW.KATASTRSVJ.CZ/SVAZ

Nevíte si rady? Volejte telefonní číslo **214 214 862**

Vlastníci
řikají:

„Zaplatte nám škodu, pane předsedo...“

PANE MAGISTŘE, JAK JE TO S ODPOVĚDNOSTÍ V NOVÉM NOZ, RUČÍ ČLEN VÝBORU CELÝM SVÝM MAJETKEM?

Jednoduchá odpověď je ano. Důvody najdete ve změně statusu osoby zapsané jako člen statutárního orgánu společenství. Zatímco dle předchozí úpravy se na člena výboru nepohlíželo jako na člena statutárního orgánu, dnes je situace odlišná. Postavení členů výboru SVJ nově upravuje občanský zákoník, dle kterého je pozice člena výboru definována jako pozice statutárního orgánu. S tím souvisí osobní a majetková odpovědnost.

Většina výborů odvádí svou práci dobře, a to i přesto, že mnohdy za svou činnost nepobírají žádné nebo velmi malé finanční ohodnocení.



JAKÉ JE NEJČASTĚJŠÍ POCHYBENÍ ČLENŮ VÝBORŮ?

Musím konstatovat, že většina výborů odvádí svou práci dobře, a to i přesto, že mnohdy za svou činnost nepobírají žádné nebo velmi malé finanční ohodnocení. I přes úmysl dělat činnost dobře se nevyvarují pochybení, které pramení spíše z neznalosti právního základu při výkonu jejich funkce než z úmyslu přímo poškodit SVJ nebo vlastníky. Mnohdy výbory ani neví, že za každý úkon jsou odpovědní, a to až 3 roky zpětně. Není na místě, ptát se tedy, jak na svou činnost pohlíží aktuální výbor, ale jak bude na činnost nahlížet kdokoliv z vlastníků.

Dokonce i z těch, kteří v době chybného jednání členů výborů nemusí být členy SVJ a teprve se v budoucnu přistěhují.

KTERÁ SITUACE JE PŘI SPRÁVĚ SVJ NEJVÍCE PODCEŇOVANÁ?

Těch situací je celá řada. Obvykle se nejedná o přímou ignoraci postupu, který nařizuje zákon, ale o typické opomenutí, ať už je dáno neznalostí nebo pocitem, že na to nikdo stejně nepřijde, nebo že bylo výborem vlastně konáno vše, co šlo. Prakticky v každém SVJ se dříve nebo později řeší exekuce nebo insolvence a to, jak postupovat. Jsou zde velké, extrémní rezervy, a de facto otevřená cesta k budoucí žalobě na členy výboru. Výbory mnohdy o nařízených exekucích na jednotkách nebo insolvenčních dlužníků ani nevědí. Obvykle se informaci dozví se zpožděním od správce nebo od členů SVJ a postupují chybně. Bohužel, a to i přesto, že dnes jsou nástroje, jak se z katastru nemovitostí o exekucích a insolvenčních dozvědět včas. Tady se jedná opravdu o časovanou bombu.

VĚDÍ SPOLUVLASTNÍCI O TOM, ŽE MOHOU SVÉ VÝBORY ŽALOVAT?

Jak je situace nová pro výbory, je nová i pro členy SVJ. Média ale změnu statusu výboru nenechávají bez povšimnutí a poměrně hbitě přinášejí informace, co vše se změnilo, jaká jsou nová práva nebo jaký nový bič vlastníků jednotky na výbor nabyl.

VYUŽÍVAJÍ VLASTNÍCI SVÉHO NOVÉ NABYTÉHO PRÁVA?

Ano. Jen od začátku roku byla naše advokátní kancelář pověřena k přípravě 12 žalob na výbory, a to po celé ČR. A další přibývají. Jakmile je překonán úvodní ostych, že je vlastně nutné žalovat souseda, bývalého předsedu, nestojí spoluvlastníkům nic v cestě. V důsledku je to pochopitelné. Každá škoda, která vzniká nedbalostí nebo neznalostí, stojí vlastníky peníze, které by mohly být použity jinak, lépe, nebo by mohly být v důsledku o škodu sníženy poplatky všech v domě. Výbory jsou zvoleny právě proto, aby správu dělaly s řádnou péčí a s potřebnou znalostí.



Naše advokátní kancelář již byla pověřena k přípravě 12 žalob na výbory, a to po celé ČR. Další přibývají.



Mgr. Michal Klusák, advokát

Je tomu rok, kdy přišla na trh služba pro výbory SVJ, která hlídá všechny zápisy v katastru nemovitostí. Za tuto dobu si získala nejen mezi předsedy společenství značnou oblibu. Službu po celé ČR využívá více než 400 výborů. O velké spokojenosti hovoří také reference předsedů, kteří neváhají své hodnocení vyjádřit veřejně na stránkách poskytovatele KatastrSVJ.cz

Za službou stojí tým pod vedením advokáta Mgr. Michala Klusáka, specialisty na NOZ, exekuční řád a katastrální zákon. Ten odpovídá na otázky ohledně právních novinek a podělí se s námi o zkušenosti stovek výborů.

JAKOU ROLI ZDE HRAJE SPRÁVCOVSKÁ FIRMA?

Na jednu stranu žádnou, na druhou stranu roli „překvapení“. Často se setkáváme se situací, kdy se předseda až v žalobě dozvídá, že je žalován on a nikoliv správcovská firma. Argumentuje, že se jedná o činnost, která měla být řádně a bezvadně pokryta správcovskou firmou, a nerozumí, že podpisem jakékoliv smlouvy se zákonně odpovědnosti nezabavuje. Na uvědomění v tomto bodě už bývá obvykle, vlastně vždy, pozdě.

O volbě nástrojů, které SVJ chrání před ztrátami, rozhoduje jen výbor, v rámci peněžního limitu ve stanovách.

JAKÉ MÁ VÝBOR NÁSTROJE, ABY SE O EXEKUCÍCH A INSOLVENCÍCH DOZVĚDĚL VČAS?

Bezvadně funguje kontrolovat výpisy jednotek v bezplatné aplikaci Nahlížení. Každý týden je nutné „proklikat“ všechny jednotky v domě ručně, což na druhou stranu bývá náročné a ukázalo se u mnoha společenství také jako nespolehlivé. Je tu samozřejmě i služba automatické kontroly od KatastrSVJ.cz, která eliminuje riziko nespolehlivosti. Je přesná a plně spolehlivá. Tuším, že cenově jde o řády stokorun za měsíc za celé SVJ, dle počtu jednotek v domě. Vzhledem k tomu, že zastávám pozici hlavního právního analytika právě této služby, je na místě přiznat, že vůči této službě nejsem v neutrální pozici.

PROČ JE NUTNÉ KONTROLOVAT JEDNOTKU PO JEDNOTCE?

Společným jmenovatelem obou řízení je katastr nemovitostí. Exekuce se dle § 23 odst. 3, 4 katastrální vyhlášky 357/2013 Sb. zapisují pouze na jednotku. Na online dostupném výpisu stavby, tedy budovy SVJ, zprávu o zapsané exekuci nebo insolvenční konkrétního dlužníka nenaleznete. Musí se pravidelně kontrolovat jednotka po jednotce. V tomto případě je důležité myslet na to, že dlužník obvykle nemá jen jednoho

věřitele. Je pak otázka dnů, než se začne tvořit jejich seznam dle pořadí přihlášení pohledávky. Je-li výbor neinformovaný nebo rovnou liknavý, způsobuje svému SVJ škodu. Je zde jednoduchá pomůcka – čím později se SVJ přihlásí ke svému nároku, tím hlouběji v seznamu je. V případě insolvenční je situace ještě drastičtější. Při promeškání lhůty se stává pohledávka prakticky bezcennou. Jedná se o hrubé porušení svěřené správy a tedy vymahatelnou škodu.

JE NUTNÉ, NECHAT SI SHROMÁŽDĚNÍM SCHVALOVAT PODOBNÉ NÁSTROJE, KTERÉ POMÁHAJÍ VÝBORU K ŘÁDNÉ PRÁCI?

Budeme-li diskutovat o KatastrSVJ.cz, kde jsou ceny na úrovni stokorun měsíčně za celé SVJ, pak to samozřejmě nutné není. Každý výbor má ve stanovách určený limit, do kterého může rozhodovat sám, bez shromáždění. A o to více to platí při úhradě nástroje, který škodám na majetku všech vlastníků předchází a samotný výbor chrání před případným postihem ze strany vlastníků.

ZBAVÍ SE VÝBOR ODPOVĚDNOSTI, POKUD BY SHROMÁŽDĚNÍ TYTO NÁSTROJE PRO VÝBOR ZAMÍTLO?

Tímto se odpovědnosti nelze zprostit. Odpovědnost je dána zákonem. Pokud by k této situaci došlo, je na zvážení, zda na svou funkci ve výboru raději nerezignovat. Bez potřebných nástrojů lze totiž velice obtížně tuto činnost vykonávat. A není-li členům výboru umožněno využívat nástroje k řádnému výkonu jejich činnosti, měli by zvážit svoji rezignaci. Jinak riskují, že budou muset čelit důsledkům, především v budoucnu.

JE MOŽNÉ SE ZBAVIT ODPOVĚDNOSTI PŘES SPRÁVCOVSKOU FIRMU?

Stejný případ. Zákonné odpovědnosti se nelze zprostit jakoukoliv smlouvou. Smlouva není nad zákon. Umím si představit i vymá-

hání škody po správcovské firmě, ovšem záleží na obsahu smlouvy mezi SVJ a takovou firmou, tedy zejména, za co všechno nese správcovská firma odpovědnost. Nicméně případný spor mezi SVJ a správcovskou firmou se nijak nedotýká postavení členů výboru SVJ a jejich odpovědnosti za škodu vůči SVJ. Doporučil bych v každém případě problémům spíše předcházet.

A CO TŘEBA NĚJAKÉ POJIŠTĚNÍ?

Obecně platí, že pojištění odpovědnosti tohoto typu není řešením pro škody vzniklé při správě, resp. pro škody vzniklé nečinností, a to vzhledem k širokému spektru výluk, kdy je vyplacení pojistného plnění rovnou vyjmuto.

JAKÁ TEDY EXISTUJÍ ŘEŠENÍ?

Výbor má za povinnost dělat správu s péčí řádného hospodáře. Co se exekucí a insolvenční tyče, musí o nich výbor vědět okamžitě a prakticky bezodkladně konat. Mnohdy je exekuce prvním signálem, že přijde i zpoždění plateb vůči SVJ. Často jsou

Výbor má volbu pouze způsobu kontroly jednotek v katastru, povinnost je poměrně jasně dána.

to první známky budoucího insolvenčního řízení. Informace o exekucích a insolvenčních se zapisují do katastru nemovitostí. Jediná cesta, jak tyto podmínky plnit, je pravidelně sledovat všechny jednotky ve společenství. A to lze buď ručně, nebo existuje automatická služba. Výbor má volbu pouze způsobu, povinnost je poměrně jasně dána.

Děkuji za rozhovor
Mgr. Olga Černá
KatastrSVJ.cz – Sledování změn v katastru pro výbory SVJ

Více informací o službě pro výbory SVJ:

WWW.KATASTRSVJ.CZ/SVAZ

Nevíte si rady? Volejte telefonní číslo **214 214 862**

Přesvědčila mě až zkušenost.

NAŠE JEDNOTKY UŽ HLÍDÁME!

„Spočítali jsme si, že cena za **hlídání jednoho bytu** vyjde na **0,38 Kč na den.**“

Paragraf 159 přenesl hlavní dávku zodpovědnosti na výbory SVJ. Zodpovědní za své hospodaření jsou dokonce 3 roky zpětně. „Jsem rád, že díky Pravidelné kontrole SVJ od Katastru pro SVJ nejsme přímo v ohrožení,“ **svěřil hned v úvodu Radek Kvapil, předseda 72 bytových jednotek v Příbrami.**

Nést zodpovědnost za správu velkého bytového domu není jen tak. Zvlášť poté, co NOZ zatěžkal veškerou zodpovědností právě výbory SVJ. „Uvítal jsem, že existuje služba, která nám se správou domu pomůže. Pro výbor je podstatné vědět, co se na jednotkách děje, a mít naprosto přesný přehled, kdy se mění majitelé jednotek,“ **říká o rozhodnutí zaktivovat službu Pravidelná kontrola SVJ Radek Kvapil.**

Důvěřuj, ale prověřuj, říká se. Kdyby všichni z nás dodržovali své povinnosti a termíny, bylo by vše mnohem jednodušší. Jenže, na koho se v tomhle můžete sto procentně spolehnout? Možná řeknete, že u vás v domě na všechny. A nebude lepší, pro svůj vlastní klid, si vše nechat automaticky kontrolovat?

„Na využití služby Pravidelné kontroly SVJ jsme se jednomyslně shodli na výboru a následně o tom informovali na shromáždění,“ **pokračuje Radek Kvapil.** „Spočítali jsme si, že cena za hlídání jednoho bytu vyjde na 0,38 Kč na den. Všichni na shromáždění byli rádi, že mají své byty chráněné proti zlodějům nemovitostí a úřednickým chybám. Potvrdili tím správnost našeho rozhodnutí. My ale samozřejmě vítáme, že nám služba zjednodušuje správu SVJ a pomáhá předcházet škodám v nedoplatkách nebo při případných dluzích.“

Dluhy

JSOU STRAŠÁK PRO VÝBOR I VLASTNÍKA

Pravidelné sledování jednotek SVJ funguje na principu okamžitého oznámení všech změn, které se zapíší do katastru nemovitostí. Výbor dostává upozornění na všechny registrované emaily, a může začít jednat. „Jedna z našich prvotních zkušeností bylo oznámení exekuce na majitelku bytu v našem domě. Popravdě, docela mě vyděsilo, že se děje něco, s čím jsem doposud neměl zkušenosti. Na paní byla uvalená exekuce kvůli nezaplacení 3 500 Kč za svoz odpadků Technickým službám. Ihned jsem vytiskl výpis a kontaktoval ji. Slíbila, že situaci okamžitě vyřeší. Mně pak jen přišlo oznámení, že exekuce byla stažena. Vytiskl jsem tedy další výpis o vymazání exekuce, a předal ho paní. Byla za včasnou informaci ráda a děkovala mi za ochotu. To člověka vždy potěší,“ **popisuje svou zkušenost předseda Kvapil a dodává** „Kdo ví, kam by to jinak mohlo až zajít.“

Díky Pravidelné kontrole jednotek se nechrání pouze výbor. Hlídá se majetek všech spoluvlastníků společenství. To pomůže zejména těm starším, kteří nepoužívají internet. Ale ruku na srdce, kdo má dnes čas a myšlenky na to denně vlastnoručně sledovat, zda nenastala v katastru nějaká změna.

Proto je snazší hlídat celé SVJ dohromady a nechat se informovat emailem. „Myslím, že by si to měl nechat každý předseda vysvětlit od zástupců firmy Katastr pro SVJ. Já jsem napoprvé taky nebyl úplně přesvědčený,

že takovou službu využiji. Zkusili jsme to a po pár měsících používání ji mohu všem jenom doporučit,“ **hodnotí své zkušenosti Radek Kvapil.**

„Já jsem napoprvé také nebyl úplně přesvědčený, ale po pár měsících používání ji mohu všem SVJ jenom doporučit.“

Zjednodušení práce a okamžitý přehled, kterým dovedete předejít škodám, jsou zásadní devízou této „hlídací“ služby. Práci výboru usnadňuje také tisk aktuálního výpisu vlastníků. „Můžu si ho vytisknout 20 minut před schůzí a vím, že je vše maximálně aktuální.“ **Radek Kvapil se chystá výpis využít i dalším způsobem.** „Díky procentuálnímu zobrazení vlastnických podílů je skvělý třeba pro odečty energií.“



Radek Kvapil, předseda 72 bytových jednotek v Příbrami

VŽDY AKTUÁLNÍ STAV SVJ V PŘEHLEDNÉ PREZENČNÍ LISTINĚ

- Listina je okamžitě použitelná při hlasování
- Řazení vlastníků dle jednotek a podílů v %
- ZDARMA při balíčku pravidelné kontroly

V nastavení účtu jednoduše přidejte emailové adresy na správce budovy, účetní, vhodné členy výboru, aby všichni byli o aktuálním stavu vlastníků informováni automaticky.

Aktuálními informacemi z katastru odpadají opravy ročních vyúčtování energií u vlastníků, kteří změny na jednotce nehlásí výboru včas.

Listinu je možno 1x týdně generovat ZDARMA při ročním balíčku pravidelného sledování nebo v rámci jednorázového balíčku si ji vytvořit za cenu od 18 Kč/jednotku.



Aktuální výpis SVJ po jednotkách, podílech a vlastnících - Prezenční listina

Datum shromáždění
Datum výpisu 3. 9. 2014

Řádek	Obec	Stavba	Jednotka	Podíl	Vlastník	Podpis	Vlastnický podíl	Způsob ochrany nemovitosti
1	Praha	116, 1987	116/1	2646/81009 3.266%	SJM Křenek Karel a Křenková Eva, Křenek Karel, Národní 116/20, Nové Město, 11000 Praha Křenková Eva, Lety pod lesem 45, 25229 Lety			
2	Praha	116, 1987	116/2	390/81009 0.481%	Cverna Zbyněk Ing., CSc., Branka 106, 76326 Luhačovice			památkově chráněné
3	Praha	116, 1987	116/3	2164/81009 2.671%	Vácha Tomáš JUDr., Joštova 598/3, Brno-město, 60200 Brno			
4	Praha	116, 1987	116/4	652/81009 0.805%	ICCO s.r.o., Národní 116/20, Nové Město, 11000 Praha			
5	Praha	116, 1987	116/5	3152/81009 3.891%	Dejčmar Václav Ing., Národní 116/20, Nové Město, 11000 Praha			
6	Praha	116, 1987	116/6	568/81009 0.701%	Dejčmar Václav Ing., Národní 116/20, Nové Město, 11000 Praha			památkově chráněné
7	Praha	116, 1987	116/7	707/81009 0.873%	SJM Davail Fard Parviz a Hamplová Ilona, Národní 116/20, Nové Město, 11000 Praha			
8	Praha	116, 1987	116/8	661/81009 0.816%	HELENA LUKAS FOTO, s.r.o., Národní 116/20, Nové Město, 11000 Praha			památkově chráněné území

**UŠETŘETE
10%**
zadejte při platbě kód
svaz10
Akce platí do 31.10.2015

Více informací o službě pro výbory SVJ:

www.katastrsvj.cz/svaz

Nevíte si rady? Volejte telefonní číslo **214 214 862**

Teplárny pokračují

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

v modernizaci rozvodů tepla

Dodavatelé dálkového tepla i letos pokračují ve výměně dožívajících parovodů hospodárnějšími horkovodními či teplovodními rozvody. Teplárny, které jsou členy Teplárenského sdružení ČR, letos vymění nebo zmodernizují ve dvanácti městech za téměř půl miliardy korun přes 18 km tras parních rozvodů. Tedy podobnou délku jako vloni. Ke zrychlení tempa modernizace by mohly přispět prostředky z evropských fondů, jejich čerpání se však opožďuje.

„Poslední roky jasně ukazují, že vedle ekologizace výrobních zdrojů patří mezi priority teplárenských společností také výměna dožívajících parovodů. Stále je však prostor pro urychlení tempa modernizace,“ řekl ředitel Teplárenského sdružení České republiky Martin Hájek.

Postupně přibývá měst, kde se s párou rozloučili. Kompletní výměna parních rozvodů za horkovodní byla vloni ukončena v Olomouci. Letos se k ní přidá Ostrov nad Ohří, kde budou zrušeny parovody v centru města výměnou posledních 3 kilometrů zejména hlavního parního přivaděče z teplárny do centra města. Výměnu posledních 1,7 kilometru parovodu za horkovod chystají na příští rok v Nymburce. Pokračují také rozsáhlé projekty konverze parních rozvodů na horkovodní v Praze, Brně a Českých Budějovicích. První etapou letos začal čtyřletý projekt náhrady parních rozvodů v Náchodě.

Celkem členové Teplárenského sdružení ČR v letošním roce nahradí zhruba 18,2 km parních rozvodů za horkovodní při investici téměř půl miliardy Kč. To je přibližně stejně jako v loňském roce.

„Bohužel stále čekáme na vypsání první výzvy z Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost na renovace tepelných sítí. Nabere-li program ještě pár měsíců zpoždění, bude ohrožena stavební sezona v příštím roce, protože se projekty nestačí včas připravit,“ upozornil Hájek.

Obnovu tepelných sítí lze zpravidla realizovat pouze v letních měsících a projekty vyžadují dlouhodobou pečlivou přípravu včetně naplánování uzavírek komunikací. Uzavření smlouvy o dílo předchází povinné vypsání veřejné soutěže podle zákona o zadávání veřejných zakázek, kde mají soutěžitelé řadu práv a mohou se odvolávat proti výsledku. Projekty proto nelze provést ze dne na den.

„Uvítali bychom vypsání kontinuální výzvy ze strany Ministerstva průmyslu a obchodu, aby se schvalování projektů zbytečně nezdržovalo a žadatelé nemuseli čekat, jak dopadne vyhodnocení ostatních projektů, to by mohlo rekonstrukce výrazně urychlit,“ řekl Martin Hájek.

Mezi benefity pro zákazníky, kteří již využívají nové horkovodní výměňkové stanice, patří mimo snížení spotřeby tepla v zásobovaných objektech také možnost plynulé regulace potřebného topného výkonu či úspora čerpací práce díky technologii bez nutnosti vracení vzniklého kondenzátu. Moderní technologie horkovodních výměňkových stanic celkově přináší zákazníkům efektivní a úspornou distribuci tepla za zvýšení jejich komfortu a bezpečnosti.

Příloha – Příklady letošních projektů konverze a modernizace parovodů u členů TS ČR

Výměnu zastaralých parovodů za efektivnější horkovody zahájily Teplárny Brno už v roce 2010. Cílem náročné investiční akce s dokončením v roce 2020, která si vyžádá náklady ve výši 1,5 miliardy korun, je snižování tepelných ztrát v distribuční soustavě a výměňkových stanicích. S letošní konverzí 4,5 km parovodů za zhruba 196 milionů korun již bude modernizováno skoro 20 kilometrů rozvodů, tedy třetina předpokládané délky modernizovaných parních tras v Brně. Odběratelům tepla z 305 nových výměňkových stanic přinesla změna teplotního média úspory spotřeby tepla až 15 %.

Od července se horkovodní teplárenská síť v Českých Budějovicích s ukončením II. etapy prací na Pražském předměstí, které vyšly na 52,8 milionu korun, prodloužila o dalších 2209 metrů. Po trase se na nový systém přepojilo šest výměňkových stanic zásobujících teplem a teplou vodou 2718 bytů. V listopadu po skončení probíhající III. etapy, která bude stát zhruba 46 milionů korun, se přepojí na hor-

kovodní soustavu dalších 1725 bytů a 160 nebytových jednotek. Délka horkovodu se prodlouží o dalších 1520 metrů na celkových 23 kilometrů.

Po rekonstrukci 3 km parovodů a provedené konverzi některých zákazníků z páry na horkou vodu v minulém roce bude do konce letošního roku provedena další podstatná část plánované obnovy 2,1 km parovodů v Plané nad Lužnicí a Sezimově Ústí. Na konci roku 2015 by měla být převážná část zákazníků společnosti C-Energy Planá nad Lužnicí připojena na zcela nové parní nebo horkovodní potrubí.

Po rozsáhlejších výměnách parovodů čekaly Františkovy Lázně letos jen dvě krátké, ale mimořádně složité akce. První představuje odstranění, výměnu a zajištění chráničky proti propadnutí pro 100 metrů potrubí v místě čtyřkolejného železničního svršku, kde je vyloučeno provádět práce otevřeným výkopem. V centru pak bude nahrazeno 50 metrů původního kanálového rozvodu a propojení již vyměněné trasy předizolovaného potrubí, které v průběhu lázeňské sezony nemůže omezit lázeňské hosty překopáním křižovatky přímo ve vjezdu do srdce lázeňského území.

ČEZ Teplárenská naplánovala na letošek rekonstrukci starého úseku parovodu v Ústí nad Labem v délce 520 me-

trů. Nejde o klasickou konverzi, ale výměnu za vakuované předizolované parní potrubí v menší dimenzi odpovídající současným odběrům tepla. Z mnoha desítek miliónů korun každoročně investovaných společností Veolia Energie, a.s. do modernizace rozvodů tepla a předávacích stanic bylo například v Ostravě letos investováno 9 milionů korun do přechodů z parní soustavy na teplovodní. Oprava parovodů proběhla o prázdninách i v Táboře, kde v rámci koordinace prací byla provedena také částečná obnova kanalizačního řadu. Dalších víc než 1800 metrů parovodů nahradila horkovody Teplárna Strakonice. Přeměnu téměř půl kilometru parovodů za horkovody na léto připravila i Teplárna Náchod a už na jaře provedla Teplárna Otrokovice rekonstrukci 330 metrů dlouhého technologického parovodu do společnosti Fatra Napajedla.

V Praze bylo díky přivedení Pražské teplárenské soustavy na levý břeh Vltavy možné vyměnit dosluhující parovody v dolních Holešovicích za efektivnější horkovodní rozvody. Tato modernizace probíhala od roku 2013. Od roku 2016 pak bude k obdobné změně docházet i v oblasti horních Holešovic a Letné.

Topná sezona začíná, chladné počasí teplárny nezaskočilo

Řada tepláren již zahájila vytápění bytů. S vytápěním začali například v Praze, v Plzni, Pardubicích a Hradci Králové a ve výše položených oblastech (například v Liberci).

Teplárny jsou i letos připraveny na chladný začátek zří. S ním je totiž podle staletého kalendáře spojeno jilské ochlazení. Letos se chladné období projevilo hodně výrazným poklesem z tropických teplot na konci srpna až na současné hodnoty. **V řadě českých měst tak již byla zahájena topná sezona, jelikož průměrné denní teploty klesly dva dny po sobě pod 13 °C.** Výroba tepla v teplárnách se v září pochopitelně přizpůsobuje aktuálnímu průběhu počasí podle vytápěných lokalit.

„I když i letošní rok byl zatím teplotně výrazně nadprůměrný, z našeho bleskového průzkumu v teplárnách vyplývá, že v letošním roce zatím stoupla meziročně dodávka tepla za prvních osm měsíců roku zhruba o 6 procent,“ uvedl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

Pokud dojde k výraznému oteplení, jsou teplárny podle vyhlášky připraveny opět vytápění přerušit. K charakteristice počasí na začátku zří totiž patří nejen výrazný pokles nočních teplot, ale zároveň je pro tento čas typická i jejich velká rozkolísanost. Během tohoto období je možný jak pokles teplot, tak jejich výrazný vzestup, na což teplárny aktuálně reagují.



OKENTĚS
pro řemesla a obchod

VELKOOBCHOD
těsnící prvky pro výrobu a renovace,
tmely, pěny, lepidla, kování, alu fólie...

Katalog 2013/14 Dodatek 2014 - 36 str.
+18 stran inčobest

REVOLUCE v montáži oken
samolepicí fólie s extrémní celoplošnou lepiivostí



ME350 ME351
samolepicí fólie
EXTRA CENY
30% od 200m

video

VentureTape®
opravné samolepicí
hliníkové a laminované
pásky tloušťky až 0,18 mm



-23°C aplikace
parotěsné

video

NOVÁ stříkáací lepidla

Tensorgrip®
Adhesives That Outperform



TRUHLÁŘSTVÍ
PĚNY A CALOUNĚNÍ
TOPĚNÍ, VZDUCHOTECHNIKA A IZOLACE

PERNICA T300/T300 XL
NOVÉ expanzní PU pásky



Pernica®

OKENTĚS, spol. s r.o.
VAL. MEZIRIČÍ
Zašovská 71
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

více než 300 položek v akci do 9. 10. na www.okentes.cz/sk

Proč je dobré řešit pohledávky s odborníky?



Jak si poradit s nedoplatky a dluhy vlastníků ve Společenství vlastníků jednotek (SVJ)?

Máte-li vlastní bydlení a jste-li členy SVJ, pravděpodobně to znáte. Někteří z členů dlouhodobě odmítají platit příspěvky na platby spojené se správou domu, dluh narůstá. Když pohledávka přeroste vaším společenstvím stanovenou limitní hranici, domluvíte se na angažování advokáta, který se pustí do vymáhání. Existuje i jiná cesta?

EXISTUJE I JINÁ CESTA?

„Výše popsaná situace zjednodušeně popisuje stav, ve kterém se na naše členy obrací celá řada SVJ,“ říká Jana Tatýrková, tisková mluvčí Asociace inkasních agentur (AIA). Ve chvíli, kdy se do procesu vymáhání pohledávky zapojí inkasní agentura, se podaří celou řadu případů s dlužníky vyřešit mimosoudní cestou – ať už úhradou celého dluhu najednou či sepsáním splátkového kalendáře. V čem je tedy největší přínos externího partnera – inkasní agentury – pro klienta?

O tom již hovoří Mgr. Radek Žákovský z inkasní agentury Credit One, a.s. - řádný člen AIA.

„S vymáháním pohledávek pro SVJ již máme mnohaleté zkušenosti. Pro tyto naše klienty jsme již úspěšně vyřešili několik desítek, možná i stovek případů. Z jednání s nimi víme, jak je někdy rozhodovací proces výboru SVJ v otázce spolupráce s externím partnerem složitý. Vždyť se přece jedná o dlouholetého souseda, se kterým nikdy nebyly problémy.“

Po převzetí případu od SVJ vstupují inkasní agentury do kontaktu s účetní resp. správcovskou firmou. S nimi si odsouhlasí výši daného dluhu. Následně provedou první lustrace dlužníka a to především v insolvenčním rejstříku a Centrální evidenci exekucí. Souvislost mezi počtem exekučních titulů a schopností dlužníků splácet své závazky je zřejmá. Mnohačetné exekuce a celkové zvyšování zadluže-

nosti národa tak vede k vyššímu tlaku na mimosoudní řešení. Protože soudní řešení v takových případech především zvyšuje náklady SVJ, ale nic mu nepřináší.

„Na základě tohoto prvotního scoringu jsme již schopni nastavit vymáhací proces, aby byl co nejúspěšnější. Je třeba zdůraznit, že v této mimosoudní fázi klient s řešením případů nemá žádné finanční náklady. Naši odměnou jsou procenta z vymožené částky nebo fixní poplatek, který je přenášen na dlužníka.“ Popisuje začátek procesu a odměnu za něj Mgr. Radek Žákovský.

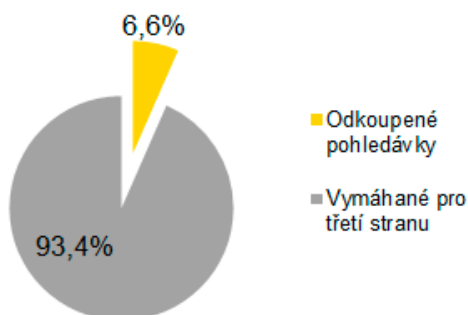
SLUŽBY POSKYTOVANÉ INKASNÍMI AGENTURAMI

Jaké další služby v rámci mimosoudního inkasa jsou inkasní agentury schopny svým klientům nabídnout?

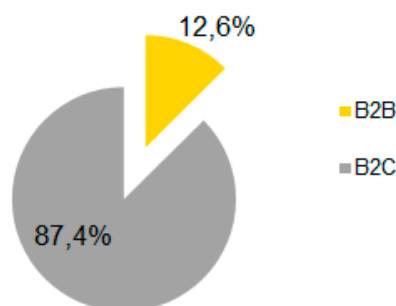
- Zaslání písemných výzev dlužníkům. V těchto výzvách jsou mimo jiné uvedeny kontaktní údaje, prostřednictvím kterých může dlužník inkasní agenturu kontaktovat a řešit s ní způsob uhrazení pohledávky.
- On-line monitoring insolvenčního rejstříku
- Aktivní SMS a emailová komunikace směrem k dlužníkovi
- Aktivní volání, schopnost dlužníkovi vysvětlit důvod a výši dluhu. Navrhovat dlužníkovi možnosti jeho uhrazení a pravidelně kontrolovat uzavřené dohody
- Osobní návštěvy dlužníků

OBJEM POHLEDÁVEK PŘEDANÝCH INKASNÍMI AGENTURÁM V ROCE 2014

Rozdělení mezi odkupy a inkaso pro třetí stranu v počtech předaných pohledávek



Rozdělení mezi pohledávky za podniky (B2B) a za domácnostmi (B2C) v počtech pohledávek předaných do správy





Mgr. Radek Žákovský



Jana Tatýrková, tisková mluvčí
Asociace inkasních agentur

Tato mimosoudní fáze zpravidla trvá 3 – 6 měsíců, v případě uzavřených splátkových kalendářů inkasní agentury spravují pohledávku až do jejího úplného uhrazení.

„U inkasních agentur, členů AIA, má klient jistotu, že postupují v souladu se zákony, etickým kodexem Asociace inkasních agentur, současně i v souladu s dalšími obecně závaznými právními předpisy, přičemž zároveň chrání dobré jméno a pověst klientů.

Všechny získané informace jsou předmětem ochrany dat. Veškeré svěřené případy jsou spravovány týmy odborníků, přičemž důraz je kladen na rychlost, výkon a profesionalitu,“ uvádí dále Jana Tatýrková.

RYCHLOST A ODBORNOST – PŘEDPOKLADY ÚSPĚCHU

Zásadním předpokladem úspěchu je rychlost. Zde záleží na tom, kdy SVJ přistoupí k aktivnímu řešení problému. Není důvod vyčkávat, než dluh naroste do té „správné“ výše. S vymáháním je dobré začít ihned. I desetitisícový dluh se vyplatí vymáhat ve spolupráci s externí inkasní agenturou. Důslednost v této oblasti má navíc vliv nejen na pravděpodobnost vymožení, ale také značný preventivní účinek

na ostatní vlastníky, „To je i naše zkušenost z úspěšně vyřešených případů“ říká Mgr. Radek Žákovský z Credit One, a.s.

„Množství neplatičů v této oblasti rozhodně narůstá a často se důsledně neřeší; cca v 50% námi evidovaných dlužníků je část dluhu již promlčena (evidujeme dluhy např. i za období 2005) – avšak dluhy nadále narůstají a věřitel nemá příliš mnoho možností, jak zamezit dalšímu nárůstu těchto pohledávek. Dlužníci v této oblasti zůstávají v převážné většině pasivní, bez ohledu na fázi vymáhání, zpravidla nejsou vůbec ochotni s lidmi v SVJ komunikovat.“

Inkasní agentury disponují dostatečným množstvím profesionálů a to nejen pro řešení mimosoudního inkasa. Zpravidla dlouhodobě spolupracují s advokátní kanceláří, která se opět specializuje na správu a vymáhání pohledávek. Odborníci z Credit One vždy před ukončením mimosoudní fáze doporučí klientovi, zda je daná pohledávka vhodná k soudnímu, resp. exekučnímu inkasu či nikoliv.

Advokátní kancelář pro klienta zajistí nejen podání žaloby, ale zároveň také to, že klient bude po celou dobu soudního řízení právně zastoupen maximálně kvalifikovaným právníkem.

„Finanční náklady na advokáta jsou přenášeny na dlužníka. V případě nevyhození pohledávky klient hradí pouze soudní poplatky, nikoli však náklady na služby advokáta. Z toho je tedy zřejmé, že cílem naší inkasní agentury, resp. advokátní kanceláře je žalovat a exektovat pouze ty případy, kde vidíme světlo na konci tunelu v podobě úspěšného vymožení. Klientovi v rámci soudní spolupráce připravíme takový model, který jej finančně zatíží pouze platbou soudního poplatku“, doplňuje informace Mgr. Žákovský z Credit One, a.s.

„Využití služeb inkasních agentur pro vymáhání pohledávek SVJ je přínosné a současně nenarušuje dobré sousedské vztahy. S vymáháním pohledávky je dobré začít co možná nejdříve a i desetitisícový dluh se vyplatí vymáhat s inkasní agenturou. Vždyť úkolem každého výboru SVJ je především ochránit ostatní spoluvlastníky před neplatiči a zároveň eliminovat riziko spojené s neplatiči ve prospěch všech ostatních“, říká závěrem Jana Tatýrková.

Asociace inkasních agentur (AIA) je zájmové sdružení právnických osob, které sdružuje významné české společnosti podnikající v oboru správy a inkasa pohledávek.



1,62 mil. ks – počet pohledávek předaných inkasním agenturám za rok 2014

22,4 mld. Kč – objem pohledávek předaných inkasním agenturám za rok 2014

Inkasní agentury vrátily věřitelům v roce 2014 – více než **6,7 mld. Kč**

Členské firmy AIA pokrývají svou činností téměř **80% trhu** vymáhání pohledávek.

Inkasním společnostem se podařilo vrátit věřitelům přes 6,7 mld. Kč, což považují za významný příspěvek pro českou ekonomiku. Nutno však podotknout, že inkaso pohledávek se stává rok od roku náročnější,“ říká Jana Tatýrková, tisková mluvčí AIA

V roce 2014 inkasní agentury vyřešily mimosoudní smírnou cestou více než milion pohledávek, které tak nemuseli věřitelé řešit soudní cestou, čímž dlužníci ušetřili mnoho miliard na soudních poplatcích a nákladech na advokáty.

Přestože věřitelé stále zdokonalují své interní procesy vymáhání, a k inkasním agenturám se tak dostávají pohledávky horší kvality, daří se jim prokázat svůj přínos,“ uvádí Jana Tatýrková.

Na rozdíl od řady jiných zemí se v ČR mimosoudnímu inkasu pohledávek může věnovat kdokoli, rovněž tak je na trhu poněkud neprůhledná situace kolem nákladů na inkasní činnost, přenášejících na dlužníky. Z toho důvodu **Asociace inkasních agentur intenzivně pracuje na přípravě legislativních opatření, která by vedla k eliminaci nekalých praktik**, jež trh s pohledávkami pouze poškozují, a pro dlužníky by znamenala jistotu v podobě jasných pravidel.

Tepelná čerpadla

– vybrání správného zařízení a dodavatele

V MINULÝCH ČTYŘECH ČÍSLECH ČASOPISU JSME POPSALI:

- způsoby snížení ceny tepla pro bytový dům
- vyhodnocení provozních nákladů lokální výtopy s tepelnými čerpadly na vybraných bytových domech
- zkušenosti pana předsedy SVJ bytového domu v Brně s energetickými opatřeními, které vedli ke snížení nákladů na teplo
- úspory tepla vzniklé zřízením lokální výtopy a odpojením od CZT



Jak se rozhodnout pro správného dodavatele tepelných čerpadel bývá nelehkým úkolem pro mnoho bytových domů.

Samotné rozhodnutí změnit dodavatele tepla, vybudovat lokální výtopy s tepelnými čerpadly, trvá velmi dlouhou dobu. Přesvědčit většinu vlastníků bytových jednotek o smysluplnosti tohoto rozhodnutí je někdy velmi těžké. Nedůvěra v nové technologie, neochota měnit zaběhlé zvyklosti, poslouchání rad kamarádů „u piva“ v mnoha případech převažuje nad předkládanými fakty. Na jednu stranu je to logické, stále existuje mnoho neseřízných firem ve všech oborech lidské činnosti, na druhou stranu, pokud by všichni zavrhovali pokrok, tak možná žijeme dosud v jeskyních.

Při rozhodování o dodavateli tepelných čerpadel nyní dostávají investoři, majitelé bytových jednotek, do rukou „nástroj“, jak porovnat jednotlivá tepelná čerpadla. Je již standardem, že jsou domácí spotřebiče označovány energetickými štítky, že každá budova musí mít energetický štítek, který vypovídá o energetické náročnosti budovy. Na základě Nařízení Komise 811 až 814, které bylo přijaté v roce 2013, a které předepisují pravidla pro energetické štítkování a uvádění výrobků, které se přímo nebo nepřímo podílí větší měrou na produkci skleníkových plynů, na trh v Evropské unii, jsou povinni výrobci a dovozci tepelných čerpadel **od 26. září 2015 označit každé tepelné čerpadlo energetickým štítkem**. Na základě energetického štítku bude moci každý jednoduše posoudit nabízené tepelné čerpadlo. Na-

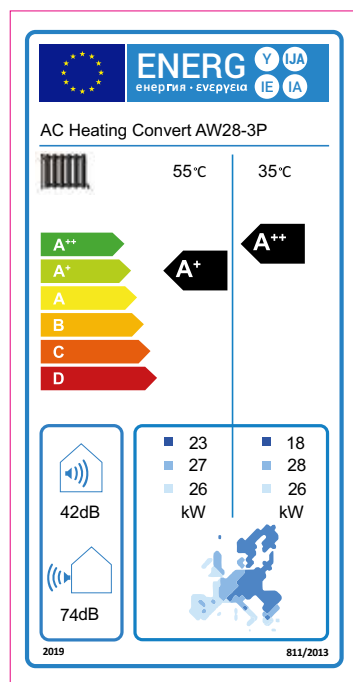
řízení určuje pro tepelná čerpadla i maximální hladinu akustického výkonu.

Za úplnou dokumentaci a vyhovění požadavkům definovaných v nařízeních má odpovědnost:

1. výrobce z Evropského hospodářského prostoru (EHP), který vyrábí tepelná čerpadla pro EHP,
2. dovozce tepelných čerpadel pro EHP ze zemí mimo EHP,
3. autorizovaný zástupce z EHP zastupující výrobce pocházejícího mimo EHP.

Kontrolu nad pravdivostí údajů uváděných na štítku provádí stát.

Sdělení Komise 2014/C 207/02 popisuje zkoušení a hodnocení tepelných čerpadel pro vytápění. Základem je norma ČSN EN 14825:2013, která hodnotí sezónní topný faktor



(SCOP). Tato norma vychází z ČSN EN 14511, která udává zkoušení tepelných čerpadel.

Sezónní topný faktor (SCOP) udává informaci o průměrném topném faktoru za celé topné období při výpočtové tepelné ztrátě objektu určené při výpočtové venkovní teplotě a výpočtové teplotě spínání bivalentního zdroje. Uváděné parametry zahrnují veškerou spotřebu elektrické energie topného zdroje (tepelné čerpadlo, bivalentní zdroj, oběhové čerpadlo otopné soustavy, odtávání tepelného čerpadla, cyklování, spotřebu řídicího systému, atd.).

Štítkování tepelných čerpadel umožňuje objektivnější pohled na jejich hodnocení. Dosud byla tepelná čerpadla srovnávána pouze podle jediné hodnoty jmenovitého topného faktoru (COP) stanoveného za ustálených podmínek. Podle ČSN EN 14511 se obvykle u tepelných čerpadel vzduch-voda udává topný faktor (COP) pro venkovní teplotu +2 °C a teplotu topné vody 35 °C. Energetický štítek vychází z provozní účinnosti za definovaných podmínek během celé topné sezóny, celého roku a dokládá více vypovídající informaci o energetické náročnosti tepelného čerpadla v reálném provozu.

Jednotlivé energetické třídy jsou společné pro všechny zdroje tepla. Lze tedy porovnávat mezi sebou i zdroje tepla různého druhu - tepelné čerpadlo, elektrický kotel, plynový kotel.



Každý dodavatel tepelných čerpadel je povinen doložit energetický štítek. Neváhejte si jej vyžádat, tak jako certifikáty, na jejichž základě jej výrobce či dovozce vystavil.

U našich tepelných čerpadel **AC Heating Convert AW** byla provedena požadovaná měření dle ČSN EN 14825:2013 již minulý rok. Důvodem bylo uvedení na britský trh. Tepelná čerpadla AC Heating Convert AW splňují požadavky britského trhu, který je vyžaduje v návaznosti na dotační program (MCS). Zároveň tak s ročním předstihem splňují požadavky Nařízení Komise 811 až 814 z roku 2013. Měření prováděl Strojírenský zkušební ústav, s.p. Brno, registrovaný centru EHPA.

Na základě provedených měření byla tepelná čerpadla AC Heating Convert AW zařazena do energetických tříd. Spadají do energetické třídy **A++** a **A+**, dvou nejvyšších (nejúspornější) energetických tříd. Provedená měření ve Strojírenském zkušebním ústavu, s.p. Brno prokázala, že některé modely splňují i podmínky pro energetickou třídu **A+++**, kterou je možné uvádět až od 26. 9. 2019. Potvrzením kvality tepelných čerpadel AC Heating Convert AW jsou udělené značky kvality Q label a MCS.

Zajímá-li vás možnost změny topného zdroje pro váš bytový dům, instalování lokální výtopny s tepelnými čerpadly, neváhejte nás kontaktovat pro bližší informace. Jsme připraveni vám zpracovat konkrétní návrh na váš bytový dům, včetně ekonomické rozvahy návratnosti investice.

Ing. Jiří Honzík, Ing. Michal Fiala
www.ac-heating.cz, info@ac-heating.cz
KuFi INT s.r.o., divize AC-Heating



Reakce na článek

„Rozhodli jsme se správně“

Ve 3. čísle byl uveřejněn článek „Rozhodli jsme se správně“ o úsporách tepla v bytovém domě Poznaňská 12, Brno, které po revitalizaci instalovalo tepelné čerpadlo typu vzduch – voda. Zařízení bylo z části zásobováno elektrickou energií z fotovoltaických panelů nainstalovaných na střeše domu. Autor článku hrdě tvrdil, že se tak podařilo snížit náklady na teplo o 86 % a pochvaloval si, jak se odpojení od centrálního zásobování teplem obyvatelům domu vyplatilo. Skutečnost je ale trochu jiná.

Takové masivní úspory by jistě přivítali i jinde. Otázkou ale zůstává, jak k podobnému výsledku dotčným autor článku vůbec přišel. Tvrdí, že instalací uvedených zařízení dosáhl SVJ při výrobě tepla na ohromující částku 92 Kč/GJ. Zřejmě však opomněl skutečnost, že cenu tepla netvoří jen

cena elektrické energie, ale že k této částce je nutno přičíst náklady na pořízení tepelného čerpadla a fotovoltaické elektrárny, náklady na jejich provoz, údržbu a servis. Tyto položky sice vlastníci bytu neuvidí na svém ročním vyúčtování za cenu tepla, neboť je uhradil zpravidla z fondu oprav, do něhož pravidelně měsíčně přispívá, to ale neznamená, že neexistují. Pokud tyto částky (jen pro připomenutí v tomto případě cena tepelných čerpadel činila 1 447 000 Kč, fotovoltaická elektrárna stála 683 531 Kč a vyvážení soustavy 65 810 Kč) započítáme do ceny tepla, jde o 2,2 miliony korun, což není zanedbatelná suma. A pokud nezapomeneme ani na náklady související s navýšením velikosti jističe pro tepelné čerpadlo a náklady na provoz, údržbu a servis, tak získáme reálnou cenu tepla, která je zcela srovnatelná s cenou od předchozího dodavatele tepla – Tepláren Brno, a.s.

Nutno upozornit také na to, že předmětný dům má oproti současným zájemcům o obdobný způsob vytápění jednu velkou výhodu. Fotovoltaické panely byly na střechu objektu instalovány ještě v době, kdy stát „odměňoval“ takto vyrobenou elektrickou energii formou zelených bonusů. Obdobným způsobem zůstává zatím zvýhodněn i tarif pro tepelná čerpadla D 56d. Takovou nerovnoměrnou preferenci jednoho způsobu vytápění vůči jiným si uvědomuje už i náš zákonodárce a od roku 2017 připravuje výraznou změnu, která postihne navýšením ceny zejména odběry s jističi o vysoké kapacitě, mezi které se řadí tepelná čerpadla.

Zimy v letech 2013 a 2014 byly oproti těm předchozím výrazně teplejší, v průměru až o 2 °C. Tento fakt se jistě projevil i při porovnávání úspor s částkami, kdy byl objekt zásobován tepelnou energií ze soustavy zásobování teplem Tepláren Brno. Účinnost tepelného čerpadla je totiž tím vyšší, čím je vyšší teplota okolního vzduchu. Bude se tedy tato přívětivá situace nahrávající tepelným čerpadlům opakovat i v následujících letech? Pokud ne, tak se bude muset voda pro vytápění i mytí částečně ohřívát prostřednictvím elektrických kotlů, což výslednou cenu tepla výrazně prodraží.



Zdroj: Ilustrační foto

Za necelý rok tak nájemníci uspořili zhruba 150 tisíc korun, a to i když museli za prvních šest týdnů „odevzdat“ teplárně 60 tisíc korun, posteskl si autor článku. Na první pohled se tato částka může zdát v poměru s ušetřenými penězi jako neuvěřitelná. Nicméně je potřeba si uvědomit, že v roce 2014 činila průměrná spotřeba tepla za měsíc leden 17% celkové roční spotřeby a za uvedených šest týdnů se tedy mohla pohybovat kolem 21% roční spotřeby tepla (což odpovídá i tomu, že v roce 2013 zaplatil dům za teplo částku 278 000 korun). Rovněž uvedené slůvko „odevzdali“ je přinejmenším nepřesné, neboť si zákazník zaplatil za teplo, které spotřeboval, a cena obsahovala všechny opodstatněné a v úvodu článku popsané náklady. Což například znamená, že se o údržbu domovní předávací stanice starají teplárny a po dožití zařízení dostane zákazník automaticky zdarma novou. V případě vlastního tepelného čerpadla si musí uvědomit, že veškeré tyto náklady hradí sám a proto je musí započítat do ceny tepla.

Podobně zavádějící jsou i údajně „nehorázní“ požadavky tepláren na placení paušálu při zachování tepla z teplárny jako špičkového zdroje vytápění. Pokud má však teplárna zajišťovat celoroční zálohu pro případ nízkých, ale i vysokých venkovních teplot, kdy už tepelné čerpadlo nedokáže



Zdroj: Ilustrační foto

efektivně vyrobit tepelnou energii, nebo pro případ výpadku tohoto zařízení a má-li být tento systém zásobování teplem trvale udržitelný, musí být za tyto služby řádně zapláceno. V současnosti je přece zcela běžné, že platíme stálou platbu za odběr elektrické energie, plynu a v některých městech i za odběr vody. Stejně jako vodárny, dodavatelé elektrické energie či plynu se musejí i teplárenské společnosti chovat tržně a do stálé měsíční platby zahrnout stálé náklady související s dodávkou tepla.

Závěrem dovolte ještě jednu připomínku. Údajným důvodem k instalaci tepelného čerpadla a fotovoltaické elektrárny byla na Poznaňské 12 stále vzrůstající cena tepla v Brně. Teplárny Brno, a.s., však od roku 2012 drží stále stejnou cenu tepla, kterou neplánují navýšit ani v roce 2016. Je tedy na zvážení, zda uváděné úspory ve výši 86% jsou skutečnými úsporami v nákladech na teplo, nebo pouze zavádějící reklamou, mající za úkol nalákat další zájemce o tepelná čerpadla.

Pavel Kaufmann, Teplárenské sdružení ČR

ista

Váš partner pro energetický management budov

- ista24.cz – online portálové služby, monitoring spotřeb, analýzy z pohodlí domova
- Nový rádiový systém **symphonic®3 AMM** – odečty bez nutnosti vstupu do bytů a narušování soukromí uživatelů bytových jednotek
- Spolehlivé bytové vodoměry vysoké kvality pro teplou a studenou vodu
- Komplexní systém poměrového měření spotřeby tepla v bytovém i nebytovém sektoru
- Rozúčtování spotřeby tepla a vody na jednotlivé uživatele bytů a nebytových prostor

www.ista.cz

ista Česká republika s.r.o. • Jeremiášova 947 • 155 00 Praha 5
Tel. 296 337 511 • ista@ista.cz



Revize a lhůty pro jejich provádění

Provádění kontrol a revizí technických zařízení je jednou z podmínek pro vytvoření účinné ochrany života a zdraví občanů a jejich majetku před požáry a jinými mimořádnými událostmi. V zájmu vytváření podmínek bezpečného provozu bytových domů je nezbytné zabezpečovat v předepsaných lhůtách provádění revizí a kontrol technických a technologických zařízení. Lhůty provedení revizí a kontrol vyplývají z příslušných právních předpisů a v případě jejich nedodržení se právnické osoby (vlastníci bytových domů) vystavují nebezpečí sankcí, které jim mohou být uloženy orgány státního odborného dozoru. Revize se provádí podle plánu revizí. O všech revizích by měla být vedena jednotná dokumentace, která musí být k dispozici kontrolním orgánům.

Druh zařízení	Právní předpis/ČSN	Termín revize-kontroly	Revize/kontroly provádí
Kotelny	Vyhláška ČÚBP č.91/1993 Sb.	a) před uvedením kotelen do provozu	odborný pracovník
		b) po každé GO a rekonstrukci kotlů	
		c) při změně paliva	
		d) vždy po jednom roce provozu kotelny	
		e) u sezónního provozu před zahájením každé sezóny	
	Nařízení vlády č. 101/2005 Sb.,	Odborná prohlídka nejméně 1 x za 12 měsíců (není-li v provozním řádu stanoveno jinak)	osoba odborně způsobilá
Tlakové nádoby stabilní	ČSN 69 0012	1 x za rok	revizní technik
Komíny	ČSN 73 4201	zkouška před dokončením stavby a změna stavby, před změnou druhu paliva, před připojením spotřebiče nebo otopné soustavy	oprávněná osoba
Domovní plynovody	Vyhl. ČÚBP č.85/1978 Sb.	kontrola zařízení 1x ročně (§3)	odborný pracovník
		výchozí revize (§6)	dodavatel
	ČSN EN 1775	provozní revize (§7)	revizní technik
Plyn. spotřebiče, sporáky	ČSN 38 6405	po převodu na jiný topný plyn	revizní technik
		po běžných úkonech oprav	
Vařiče, ohříváče vody		1x za 3 roky	servisní firma
Elektrické spotřebiče (nepřípevněné)	ČSN 33 1600 ed. 2	Sk.A – poskytované formou pronájmu dalšímu provozovateli nebo přímému uživateli	pracovník znalý revizní technik
		kontrola a revize - při vydání uživateli nebo provozovateli a dále podle skupiny užívání	
		Sk.B – spotřebiče používané ve venkovním prostoru kontrola před použitím, revize 1x za 6 měsíců	
		Sk.C – při průmyslné a řemeslné činnosti ve vnitřních prostorách revize 1 x 24 měsíců	
		Sk. D – používané ve veřejně přístupných prostorách vize 1 x 24 měsíců	
Sk.E – používané při administrativní činnosti vize 1 x 24 měsíců			
El. rozvody	ČSN 33 1500	zděné obytné a kancelářské budovy (nevztahuje se na bytové prostory a příslušenství bytu) 1x za 5 let ¹	revizní technik
		objekty nebo části objektů provedené ze stavebních hmot stupně hořlavosti C2,C3 dle ČSN 73 0802 (nevztahuje se na bytové prostory a příslušenství bytů) 1x za 2 roky	
		pojízdné a převozní prostředky (např. pojízdné a převozní míchačky, dopravníkové pásy apod.) 1x ročně	
		prozatímní zařízení stavenišť 1x za ½ roku	

Hromosvody	CSN 33 1500	zařízení pro ochranu před účinky atmosférické a statické elektřiny <i>1 x za 5 let</i>	revizní technik
	ČSN 62305-3 Hladina ochrany I a II	Vizuální kontrola <i>1 x ročně</i> Revize <i>1 x 2 roky</i>	
	Hladina ochrany III a IV	Vizuální kontrola <i>1 x ročně</i> Revize <i>1 x 4 roky</i>	
El. Instalace	ČSN 33 2000-3	protokol o určení druhu prostředí	odborná komise
Požárně bezpečnostní zařízení	Vyhl. MV č. 246/2001 Sb.	kontrola provozuschopnosti nejméně jednou za rok, pokud není jinými předpisy nebo dokumenty stanovena kratší lhůta	oprávněná osoba
Tlakové zkoušky a provozní kontroly zařízení pro zásobování požární vodou	ČSN 73 0873 ČSN 75 5411 ČSN 73 6660	provedení výchozí kontroly a tlakové zkoušky před uvedením odběrních míst požární vody do provozu	dodavatel
		provozní kontroly (hydrantové systémy) <i>1x za rok</i>	odborný pracovník
		(suchovody) v budovách s výškou „h“ větší než 30m <i>1x za rok</i>	
Hasicí přístroje	Vyhl. MV č. 246/2001 Sb,	kontrola provozuschopnosti (dle návodu výrobce) minimálně <i>1x za rok</i>	oprávněná osoba
		periodická zkouška vodních a pěnových <i>1x za 3 roky</i>	
		periodická zkouška ostatních druhů <i>1x za pět let</i>	
		první kontrola provozuschopnosti musí být provedena nejvýše jeden rok před jeho instalací	
Pravidelné kontroly dodržování předpisů o požární ochraně	Z.č. 133/1985 Sb. Vyhl. MV č. 246/2001 Sb.	preventivní požární prohlídky v objektech bez zvýšeného požárního nebezpečí min. <i>1x za rok</i>	preventista požární ochrany
		preventivní požární prohlídky v objektech se zvýšeným požárním nebezpečím min. <i>1x za 6 měsíců</i>	technik požární ochrany
		preventivní požární prohlídky v objektech s vysokým požárním nebezpečím min. <i>1x za 3 měsíce</i>	osoba odborně způsobilá

1) Nevztahuje se na bytové prostory a příslušenství bytu. Uvedená lhůty platí pro provedení vnitřních elektrických rozvodů odpovídajících současným požadavkům (zatížitelnost, průřez středního vodiče atd.). Pro hlavní domovní vedení na komunikacích (schodištích, chodbách) a ve společných prostorách bytových domů provedených podle dříve platných požadavků, která neodpovídají v současné době uplatňovaným zásadám pro vnější vliv BD 2 se doporučují revizní lhůty 2 roky, pro vedení na komunikacích a ve společných prostorech bytových domů pro invalidy a holobytů se doporučují revizní lhůty 1 rok. Prádelny (mokrě prostředí) doporučená revizní lhůta 1 rok.

Komíny

NV 91/2010 Sb.

ČSN 73 4201 Kontrola spalinových cest

Činnost		Palivo			
		plynné (pozn)	kapalné	tuhé	
				celoroční provoz	sezónní provoz
Do 50 kW včetně	Čištění spalinové cesty	1 x	3x	3x	2x
	Kontrola spalinové cesty	1 x	1x	1x	
	Výběr pevných (tuhých)	1 x	1x	1x	
Nad 50 kW	Kontrola a čištění spalinových cest	1 x	1x	2x	
	Výběr tuhých znečišťujících částí a kondenzátu	1 x	1x	2x	
	Spotřebiče paliv	Četnost provádění kontrol a čištění se řídí návodem k obsluze příslušného spotřebiče paliv.	Četnost provádění kontrol a čištění se řídí návodem k obsluze příslušného spotřebiče paliv.	2x	

Pozn) U jednovrstvých zděných komínů pro spotřebiče na plyná paliva se kontrola a čištění provádí min. 4 x ročně.

Příště: Revize výtahů a Údržby a opravy bytových domů

V POSLEDNÍCH 2 LETECH VZROSTL ZÁJEM O TUTO SLUŽBU O 614 % U SVJ

Využijte toho i pro vaše domy a získejte výhodu!

Vážení předsedové,

protože spravujete jak vlastní domy, tak i domy SVJ, řekl jsem si, že by Vás mohlo zajímat, jak si ulehčit práci a přitom získat čas i další profit ze služby, která to zajistí.

Pokud se navíc při své činnosti setkáváte i s měřením vody a tepla, tak mám pro Vás způsob, který Vám právě toto usnadní a zrychlí. Navíc vše budete mít pod vlastní kontrolou a online.

O co je zájem ze strany bytových domů SVJ?

Naše společnost Maddalena CZ už po dobu 8 let osazuje přesné měření vody, a před 3 lety jsme začali osazovat teplotní senzory pro měření tepla. K tomu využíváme naše proškolené montážníky a montujeme po celé ČR. Výsledkem je, že jak voda tak i teplo je monitorováno online, takže víme ihned, kde co funguje a kde ne. Tím správcům přinášíme důležité informace, třeba o nefunkčních měřidlech, odběrech, prasklém potrubí a dalších, které předávají svým zákazníkům a šetří jim tak jejich peníze. Navíc jsou veškeré stavy evidovány a jsou zpětně doložitelné. Do online systému lze přidat i další měřidla, která se tímto dostanou také pod Vaší kontrolu.

Obracím se na Vás s myšlenkou poskytnout společnými silami tuto službu na klíč i pro Vaše objekty

Jaký je zájem klientů o "spravedlivé měření vody nebo tepla"?

Za poslední 2 roky jsme osadili o 614 % bytových domů více než za předchozí srovnatelné období. Přitom se stále projevuje zvyšující se zájem o službu přesného a spravedlivého měření.



Stavební bytové družstvo ŠKODOVÁK

ul. Edvarda Beneše 21, 301 00 Plzeň

Maddalena CZ
 Distributor Maddalena pro ČR
 Pobřežní 370/4
 186 00 PRAHA 8

VÁS DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘEŠENÍ / LINKA

PLZEŇ

VĚC:

22/ÚNÚ/14

Ing. Kovařík/204

2014-07-22

Reference

Stavební bytové družstvo Škodovák zajišťuje pro své objekty v majetku a správě veškeré činnosti spojené se správou a údržbou objektů v souladu s platnou legislativou a zákonnými ustanoveními.

Jedním z nejdůležitějších pravidelných servisních úkonů je i provádění cyklické výměny vodoměrů teplé a studené vody v bytových a nebytových jednotkách. Z dlouhodobých zkušeností je patrné, že dochází k rozdílu mezi hodnotou patního vodoměru a součtu hodnot bytových vodoměrů. Tento rozdíl se pohybuje na úrovni cca 15 – 35 %, uživatelé bytových jednotek jej musí zaplatit a proto je snaha družstva snažit se tento rozdíl co nejvíce eliminovat.

Již v roce 2010 jsme situaci začali řešit pomocí „Přesných neovlivnitelných vodoměrů Maddalena, varianta TOP“ a do roku 2011 jsme instalovali 221 ks těchto vodoměrů. Pozitivní výsledky po instalaci těchto vodoměrů na studenou vodu na sebe nenechaly dlouho čekat a zdánlivě neřešitelný problém s „rozdíly“ se nám podařilo odstranit. V letech 2012 – 2013 jsme nainstalovali dalších 233 ks a v letošním roce 2014 prozatím 659 ks „Přesných neovlivnitelných vodoměrů Maddalena, varianta TOP“.

V letošním roce uplynuly již čtyři roky od prvotní instalace mokroběžných vodoměrů, poznatky z jejich instalace a výsledky měření se stále více dostávají do povědomí výborů společenství jednotek a jednotlivých uživatelů bytových jednotek. Lze předpokládat, že vzhledem ke stále vyšším nákladům na spotřebu teple a studené vody dojde v následujících letech k rostoucím požadavkům na instalaci „Přesných neovlivnitelných vodoměrů Maddalena, varianta TOP“, se kterými máme dobrou zkušenost.

Kontakt: Ing. Pavel Kovařík, tel. 378 228 204, 606 662 520, e-mail: kovarik@skodovak.cz.

S pozdravem

Ing. Pavel Kovařík
 vedoucí úseku nákupu a údržby

Stavební bytové družstvo ŠKODOVÁK
 Plzeň, E. Beneše 21, 301 00
 vedoucí úseku nákupu a údržby

Uhraní hodiny: v úterý 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.00 hod.
 ve středu 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.00 hod.

TELEFON: 378 228 111
 FAX: 377 422 734
 e-mail: info@skodovak.cz

IČO: 00039276 DIC: CZ00039276
 zapsáno v Obchodním rejstříku Krajským soudem v Plzni
 dne 27. 10. 1959 v oddělu Dr. XXV, vložka 11

Maddalena CZ s.r.o.
 Pobřežní 249/46
 186 00 Praha 8

obchod, expedice
 Jiráskova 899
 516 01 Rychnov n/Kn.

e-mail: asistentka@maddalena.cz
 linka zdarma: 800 778 778
 mobil: 734 448 819

www.maddalena.cz



Máme pro Vás vytvořený partnerský systém.

Ctím to, že každá strana musí za svůj díl práce obdržet odměnu. Jako partner ji získáte. Stejně jak Vy, tak i já a celý náš tým si je vědom, že ve spolupráci je síla. Vaším klientům přinesete přidanou hodnotu v podobě přesného a spravedlivého měření vody a tepla bez otazníků. Vaší správě to přinese přehled nad všemi měřidly online, 100% prokazatelnost naměřených hodnot a možnost zapojit i další měřidla do online systému...

Chcete vědět více o spolupráci nebo se jen tak zeptat?

Pro tento projekt jsem pro Vás zajistil našeho konzultanta, který Vám poskytne další informace a bude Vám nápomocen: Lukáš Kloz, 773 669 073, obchod@maddalena.cz. Nebo mi můžete napsat na můj email.

Zatím neuvažujete o spolupráci, ale zajímají Vás informace?

Pak přejděte na www.maddalena.cz/sbd a dozvíte se více.

Děkuji Vám za čas, který jste věnovali do možnosti spolupráce.



Ing. Radek Myšák, majitel společnosti
radek.mysak@maddalena.cz

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XII

Vydává:
Arteřit, spol. s r. o.

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

Redakční rada:
Jiří Bárta
a mediální komise SČMBD

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

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

Adresa redakce:
bytová družstva – SVJ –
správa domů
Podolská 50, 140 00 Praha 4
Tel./fax: 241 402 502

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

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

Rozšiřování časopisu
SČMBD a krajské rady

A.L.L. Production

Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzerátech redakce neručí.

**Číslo 5 vyšlo v říjnu 2015,
následující číslo vyjde v prosinci 2015**

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB • ISTA • KASTEN • PKV • MADDALENA • CREDIT ONE
• OKENTĚS • PEKSTRA • TECHEM • KATASTR SVJ

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT STANOVISKO ČSMBD

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

Servis termostatických ventilů a hlavic

Revitalizace radiátorových armatur

Společnost Techem jako dodavatel regulační a registrační techniky vytápění zajišťuje následný pozáruční servis stejně jako poradenství a doporučení k optimalizaci nákladů na vytápění. První instalace termostatických ventilů, indikátorů vytápění a vyregulování otopných soustav probíhaly již od roku 1993. Techem vždy preferoval odborná řešení s produkty renomovaných výrobců. S odstupem času cca 15-20 let je však morální stárnutí zařízení objektivní skutečností a tudíž úpravy a vyvážení otopných soustav téměř nezbytností. Kontrola, seřízení nebo případná výměna za modernější prvky je tak na pořadu dne. To platí zejména s ohledem na povinnou registraci spotřeby tepla, kde je základním předpokladem plně funkční, správně seřízená a řádně provozovaná otopná soustava. A také konečný spotřebitel musí mít možnost nastavení vlastní tepelné pohody v rámci povolených limitů – a k tomu slouží právě kvalitní termostatická hlavice.



Přehled radiátorových armatur

Ventilová tělesa a šroubení radiátorů

Pro radiátory byly vybírány přednostně termostatické ventily, které umožňují **plynulé nastavení hodnoty průtoku** s ohledem na dispoziční podmínky konkrétního radiátoru (výpočtový tlak, teplota média u konkrétního radiátoru, velikost resp. výkon radiátoru atd.). To je nyní výhodou, protože v rámci změn parametrů a vyregulování soustav je ve většině případů dostačující přenastavení hodnoty průtoku bez nutnosti jejich výměny. Radiátorová šroubení zůstala zpravidla původní. Pouze v případech, kde to vyžadovalo hydraulické vyvážení soustavy, byla šroubení měněna za regulační. Nová šroubení jsou minimálně servisním přínosem. Mohou být vybavena funkcí uzavírací, regulační a vypouštěcí. Došlo by tak eliminaci mnohdy havarijních stavů s vyšším komfortem pro případné výměny radiátorů apod.

Servisní a úsporná opatření Techem

- posouzení, projekt a realizace úsporných opatření pro konkrétní objekt
- možnost revitalizace termostatických ventilů a hlavic, vyvážení vnitřních rozvodů
- zamezení přetápění objektu – dosáhnete úspor projektovaných zateplením
- stabilizace hydraulických poměrů v otopné soustavě, snížení hlučnosti a rizika zavzdušnění
- prodloužení životnosti rozvodů a armatur snížením dilatačního a teplotního namáhání

S Techemem získáte

- otopný systém kompatibilní se směrnici o energetické účinnosti EED (2012/27/EU) i českou legislativou
- ukazatele hodnot odečtů v jednotlivých bytech – online – Techem Portál, archiv rozúčtování energií
- úspory nákladů v budoucnu – u systému adaptorem nejsou nutné další investice do zařízení pro online data

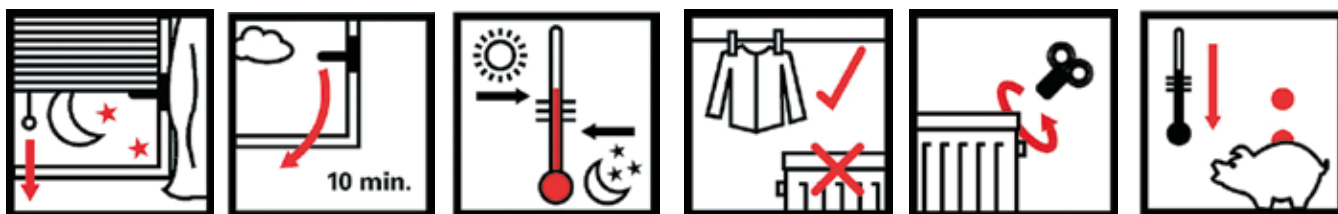
Tomáš Hliva, Techem, spol. s r. o.

Termostatické hlavice

Hlavice byly u většiny zákazníků voleny na doporučení s paroplynovou naplněnou řadou **RA2000**. Výhodou paroplynové hlavice proti kapalinové je její cca 3–4x rychlejší reakce na změny prostředí (méně než 8 min.) a delší životnost. U kapalinových hlavic **RAE** nebo **RAS-C2** jsou výhodou nižší pořizovací náklady. I kvalitní výrobky mají svou životnost omezenou přirozeným opotřebením a proto lze výměnu hlavic nad horizontem 15 let doporučit. Náklady na ně vynaložené se již několikanásobně vrátily. Výměnou hlavice lze mimo vyšší komfort dosáhnout dalších úspor energie, některé zdroje uvádějí až 7 %.



Několik tipů pro úspory nákladů za vytápění





Optimální vyregulování otopné soustavy s pomocí termostatických prvků Techem

Základním předpokladem dosažení úspor po zateplení objektu je optimálně vyregulovaná otopná soustava. Firma Techem má více než 20 let zkušeností v oblasti regulace tepla v bytových domech. Chcete-li dosáhnout projektovaných úspor v nákladech na vytápění, s důvěrou se obraťte na Techem, ochotně Vám poradíme a společně najdeme optimální koncept pro Váš objekt.

Najdete nás v celé České republice na našich pobočkách:

Hradec Králové, Mladá Boleslav, Most, Praha, Brno, Olomouc, Ostrava, Uherské Hradiště.

A na našich kontaktních místech v Českých Budějovicích a v Plzni.



BÝT ŘÁDNÝ HOSPODÁŘ JE VYŽADOVÁNO ZÁKONEM

Víte, že § 159 NOZ popisuje, jak má pracovat člen statutárního orgánu (výboru SVJ) a s jakou péčí je nutné přistupovat k výkonu funkce?

Dle § 159 NOZ spočívá péče řádného hospodáře v nezbytné loajalitě, potřebných znalostech a pečlivosti. Za porušení této péče se výslovně považuje i situace, kdy určitá osoba přijme funkci, byť si musela být vědoma, že na ni znalostmi nebo z jiných důvodů nestačí.

Nově je zásada péče řádného hospodáře modifikována tzv. pravidlem podnikatelského úsudku, které umožňuje při posuzování „řádnoti“ rozhodování členů orgánů obchodní korporace zohlednit faktor hospodářského rizika (§ 51 a násl. ZOK).

§ 51 ZOK a násl. věnuje, mimo jiné, zvláštní pozornost odpovědnosti za škodu.



JAK VZNIKÁ ŠKODA NA MAJETKU SVJ?

Vlastník jednotky má více dluhů. Jedním z jeho nesplacených závazků je i platba vůči SVJ. Pokud bude SVJ otálet s vymáháním dluhu (typicky v případě, kdy o dalších dlužících neví), může se stát, že jiný věřitel získá exekuční příkaz k prodeji bytu a výbor své pohledávky nestihne včas přihlásit nebo bude v seznamu přihlášených mezi posledními, a tedy s nízkou pravděpodobností uspokojení. Druhým významným rizikem jsou insolvenční řízení dlužníků. Nepřihlásí-li výbor pohledávky SVJ do insolvenčního řízení včas, obvykle soud poskytuje lhůtu 30–60 dnů, lze členům výboru oprávněně namítat pochybení a žádat úhradu způsobené škody. Oba typy řízení (exekuční a insolvenční) lze monitorovat v **katastru nemovitostí**.

JAK BÝT ŘÁDNÝ HOSPODÁŘ?

Základem je mít informace o komplikované finanční situaci spoluvlastníka včas, respektive co nejdříve. Nejčastějším znamením, že cizí exekuce zapsaná do LV jednotky, Výbor pak může reagovat okamžitě, zajistit notářský zápis s přímou vykonatelností, rozložit zátěž spoluvlastníka nebo okamžitě podávat žalobu. Cílem je nebyt ve svém nároku poslední v seznamu věřitelů.

CO HROZÍ HOSPODÁŘI, KTERÝ NENÍ ŘÁDNÝ?

Vznikne-li SVJ škoda, jsou členové výboru za tuto škodu plně odpovědní, zvláště pak, jedná-li se o škodu, které šlo předejít. SVJ má plné právo na člena výboru, který své povinnosti neplnil s péčí řádného hospodáře, podat žalobu a domáhat se náhrady škody, která jeho pochybením vznikla. A to i 3 roky zpětně.

UŠETŘETE

10 %

zadejte při platbě kód
SVAZ10

Akce platí do 31.10.2015

Více informací o službě pro výbory SVJ:

WWW.KATASTRSVJ.CZ/SVAZ

Nevíte si rady? Volejte telefonní číslo **214 214 862**