



170 LET
DRUŽSTEVNICTVÍ
V ČESKÉ REPUBLICE

ODPOVĚDI POLITIKŮ
NA OTÁZKY SČMBD

JAK PLATIT MĚNĚ
ZA VODU

ZNIČTE ŘASY A PLÍSNĚ
NA FASÁDĚ DOMU

KDE SE V ČR
VYPLATÍ TEPELNÉ
ČERPADLO

PODPÁSOVKY
REALITEK
A NOVINÁŘŮ

MODERNÍ BALKONY
ZVĚŠUJÍ OBYTNOU
PLOCHU

VOLBY 2017 - 20.-21. ŘÍJNA 2017

OPRAVTE NESMYSLY
V NOZ A ZOK!!!

NECHĚME SLIBY.
CHCEME SLIBY.
ČINY!

MOST - LEVNĚ SYDLENÍ ZN. ŠMELINÁŘI
CHCEME
SVĚ PENÍZE -
SVJ A DRUŽSTVA

BYTOVÁ POLITIKA
BEZ POLITIKŮ?

MILUTU ANDREJU ♥



NAKLADATELSTVÍ 1. VOX a.s.

BYTOVÉ DOMY, ZDROJ PŘÍJMŮ I POVINNOSTÍ KOMPLEXNÍ PRŮVODCE OD A DO Z

**Simona Kropáčková, Magdalena Čudová,
Tomislav Šimeček, Tomáš Podškubka,
Martin Laipold, Věra Brodecká,
Romana Hlúšková**

**ZPRACOVÁNÍ PUBLIKACE VYCHÁZÍ
Z PRÁVNÍHO STAVU PLATNÉHO K 1. 7. 2017.**

Chcete investovat do nemovitostí? Máte bytový dům nebo byt? Potřebujete znát všechna práva a povinnosti, které jako pronajímatel nebo výbor SVJ máte? Záleží vám na tom, aby nájemníci nebo vlastníci bytů byli u vás spokojeni? Pak právě pro Vás je tato kniha určena.

Nejedná se jen o výčet všech právních předpisů, kterými se máte řídit. Autoři se soustředili na nejdůležitější otázky, které často přinášejí problémy, a nebáli se přijít s výkladem nové legislativy, jejíž judikatura se teprve ustaluje. Kniha vás srozumitelně a prakticky seznámí se vším, co by pronajímatel nebo investor v oblasti realit měl znát, a to v širších daňových a právních souvislostech. Přes specifické zaměření na bytový fond naleznete v publikaci také odpovědi obecnějšího charakteru, nejen k bytovým domům. **Například celá kapitola daní je zpracována komplexněji, k nemovitostem jako takovým, současně zde čtenář kromě právního stavu platného k 1. 7. 2017 nalezne i upozornění na novinky od 1. 1. 2018.**

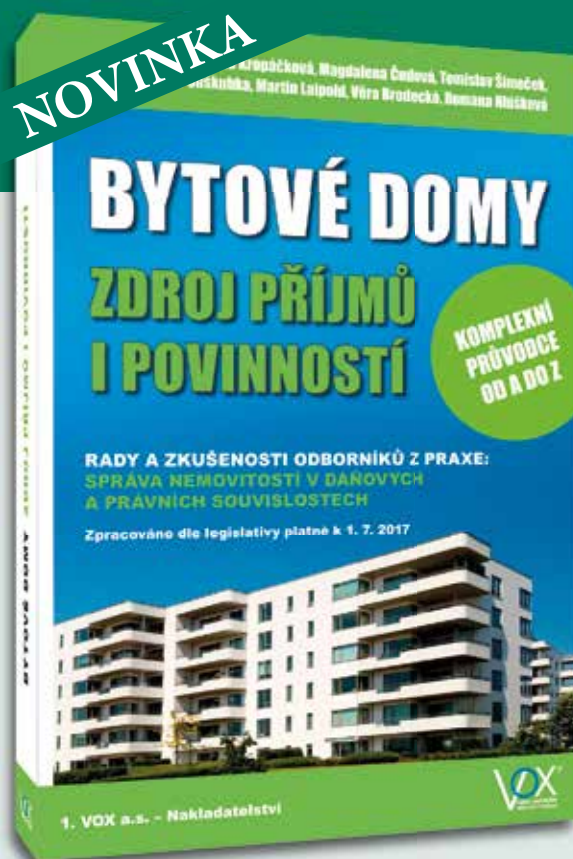
Cílem knihy je poradit čtenářům, jak snížit rizika pronájmu, získat optimální výnos a současně dosáhnout toho, aby i nájemníci nebo vlastníci bytů byli spokojeni se službami, které jim poskytujete, a rádi v domě bydleli.

Kniha je díky své aktuálnosti, komplexnímu pojetí problematiky vlastnictví bytového fondu, zaměřením na časté chyby a příklady z praxe autorů ojedinělou publikací na současném knižním trhu, který se zabývá otázkou vlastnictví bytového fondu.

červenec 2017 | 360 stran

doporučená cena 450 Kč

zvýhodněná cena u nás 395 Kč s DPH



WWW.VOX.CZ

Slovo na úvod

Držíte v ruce číslo časopisu, která nemá obdoby. Ještě ani jednou za naši čtrnáctiletou existenci jsme na stránkách neměli tolik politiků hovořících o bytové politice, jako dnes.

Upřímně, není to jejich zájmem o bytovou politiku a priori, není to ani proto, že objevili náš bezvadný časopis, kde konečně mohou své názory publikovat. Je to proto, že jsme jim to nabídli, položili otázky a upozornili je, že čtenářů máme kolem padesáti tisíc při desetitisícovém nákladu. To se chvíli před volbami už hodí.

Osloveni byli předsedové několika stran, jak to dopadlo, najdete na stranách pět až třináct. Nádavkem ještě čtrnáct až šestnáct. Jestliže zveřejněné příspěvky nějak ovlivnily vaši volbu kandidátů či politických stran při říjnových volbách, *pak naše „anketa“* nebyla zbytečná. Za mne, pokud mohu říci svůj názor, nejsou ony politické příspěvky až tak „směroplatné“, jak ve skvělém filmu Kulový blesk říkávala jedna z důchodkyň zapojených do stěhování „národů“. Co se mnou zaslouhalo, se nachází v příspěvku: KOMU A ČEMU SLOUŽÍ?, s příhodným záhlavím stran: Podpásovky. Jeden odcitovaný příspěvek je z webovek, druhý článek z internetových novin. Jeden i druhý srovnávají výhody a nevýhody družstevních bytů a bytů ve vlastnictví. Jeden i druhý však nejsou nestrannými informátory, ale podpásovými vnucovači výhod soukromého vlastnictví před družstevním. Doporučuji si je přečíst, jsou na stranách dvacet osm až třicet jedna. Četl jsem je třikrát (i kvůli korekturám) a pokaždé se mi zvýšil už tak vysoký tlak. Ten, kdo bydlel v družstevním bytě a převedl si byt do vlastnictví, ví, co mu přinášelo bydlení v družstevním a co přineslo bydlení ve „vlastním“. Už jenom vystřízlivění při zjištění, že se musí společenství vlastníků začít starat zcela samo o sobe se všemi právními i organizačními problémy a následky, o kterých jako „družstevník“ neměl ani ponětí, je pro mnohé překvapující. Proto není žádným tajemstvím, že i když se z družstevních bytů staly byty v osobním vlastnictví, zůstala nemalá část nových SVJ pod správou „svého“ družstva. Nechci se zařadit k těm, kdo na tuto problematiku hledí jednostranně a rozdávají podpásovky. Mohl bych třeba začít vyjmenovávat příklady, v čem je byt ve vlastnictví náchylnější k problémům. Hodně totiž záleží na lidech, sousedských vztazích, finanční gramotnosti a výběru typu bydlení, a s tím spojenými podmínkami, které vám vyhovují. A abych tu moji moralitku ukončil trochu odlehčeně, půjčím si další filmovou hláškou: Nech brouka žít!

Ale, kruci, dělej to objektivně!

Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XIV

Vydává:
Arteedit, spol. s r. o.

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

Redakční rada:
mediální komise SČMBD

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

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

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

Vedoucí inzerce:
Vít Špaňhel
e-mail: spanhel@voccz.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 inzertech redakce neručí.

**Číslo 5 vyšlo v říjnu 2017,
následující číslo vyjde v prosinci 2017**

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB • ISTA • OKENTĚS • KASTEN spol. s r.o.

• Nakladatelská 1. VOX a.s.

• Pragotherm, servis fasád s.r.o. • PEKSTRA

**OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT
STANOVISKO SČMBD**

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 150 Kč

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

ZA 270 Kč

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

ZA 375 Kč

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

Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vystavenou fakturou.

Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ:

ULICE:

MĚSTO, PSČ:

TEL./FAX:

IČO: DIČ:

E-MAIL:

150 Kč 270 Kč 375 Kč

DATUM A PODPIS:

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:
spanhel@voccz.cz

170 let českého družstevnictví



Družstva
pomáhají lidem
170 let

V letošním roce si připomínáme 170. výročí vzniku prvního družstva na území České republiky. Dějiny českého družstevnictví jsou velmi zajímavé a tvoří nedílnou a osobitou kapitolu politického, hospodářského a sociálního vývoje i kulturního dění českého národa. V souladu s jeho vývojovými peripetemi bylo formováno a vyvíjelo se i družstevnictví. Česká družstva v období uplynulých 170ti let zažila období úspěšného rozvoje, ale musela překonat také mnoho překážek a projít řadou razantních změn, zvrátů i téměř likvidační snah.

Vznik družstevnictví u nás, podobně jako v sousedních zemích, úzce souvisel s rozvojem kapitalistických výrobních vztahů a vývojem tržního hospodářství. Na obranu proti zvyšujícímu se ekonomickému tlaku a ve snaze zlepšit svoji těžkou situaci se nejvíce postižené společenské vrstvy – dělníci ve městech a rolníci na venkově – pokoušely sdružovat do svépomocných organizací. Začaly tak vznikat první spolky založené na svépomoci, spolupráci a vzájemné solidaritě.

Tradice českého družstevnictví se odvíjí od roku 1847, kdy v Praze byl založen Pražský potravní a spořitelní spolek, který jak sám jeho název napovídá, provozoval smíšenou obchodní a úvěrní činnost. Činnost tohoto družstva dokládá, že i u nás se družstevní forma podnikání z počátku orientovala zejména na oblast spotřeby a vzájemné finanční výpomoci. Bez potřebných znalostí a zkušeností nebyly první pokusy vždy úspěšné, přesto se družstevní myšlení a podnikání prokázalo jako velmi životaschopné a začalo se šířit a postupně zasahovat takřka do všech oblastí materiální výroby i do společenské činnosti. A jestliže na počátku vznikala družstva jako záchranná síť pro sociálně nejslabší vrstvy, postupem doby začala být družstevní forma podnikání využívána i dalšími společenskými vrstvami.

Významným mezníkem v historii českého družstevnictví bylo vytvoření prvního družstevního zákona v roce 1873 (Zákon „O společenstvech pro napomáhání živnosti a hospodářství, později označovaný též jako Zákon o společenstvech výdělkových a hospodářských), který výrazně ovlivnil rozvoj družstevnictví u nás ve druhé polovině 19. století. Jeho autorem byl soudobý vynikající český právník JUDr. Antonín Randa. Význam a funkčnost tohoto zákona potvrzuje i dlouhá doba jeho platnosti. V českých zemích a pozdějším Československu platil (s úpravami) do roku 1954, v Rakousku (s doplněními) platí dosud.

Důležitým počinem postupně se rozrůstajících družstevních odvětví byl vznik družstevních ústředí, která si zakládala družstva k ochraně společných zájmů a pro svou vzájemnou koordinaci.

První družstevní centrála byla založena v roce 1896 pod názvem Jednota českých hospodářských družstev v Království Českém v Praze a stala se vůbec největším družstevním svazem v tehdejší Rakousku – Uhersku.

Ústředí dělnických družstev bylo založeno v roce 1908 z iniciativy sociálně demokratické strany pod názvem Ústřední svaz československých konsumních, výrobních a hospodářských družstev v Praze.

Přelom 19. století a 20. století byl již ve znamení silného rozvoje družstevního podnikání.

Významným mezníkem v historii českého družstevnictví bylo vytvoření prvního družstevního zákona v roce 1873

Vznik samostatného Československa na podzim roku 1918 otevřel pro družstevnictví novou vývojovou etapu. Zejména období prvních poválečných let bývá označováno jako zlatá doba českého družstevnictví. Bylo to krátké období, kdy rozvoj družstev byl přirozený, bez mocenských a politických zásahů, které se začaly postupně projevovat v následujícím období.

Družstva vytvořila bohatě strukturovaný a svojí působností velmi pestrý obraz. Velký nárůst počtu družstev, rozšiřování jejich působnosti a zakládání zájmových svazů vytvořilo z družstevnictví mohutné, ale velmi roztržštěné odvětví, neboť družstva se členila nejen podle profesního zaměření, ale například podle národností, politické příslušnosti či náboženského vyznání.

Nejsilnější typ představovala spotřební družstva s členskou základnou převážně ve městech, s rozsáhlou sítí prodejen, vlastních skladů a výroben.

Na venkově vytvořila zemědělská družstva různorodého zaměření perfektně fungující systém. Zemědělská družstva se dělila na úvěrní – nazývané kampeličky a raiffeisenky

a neúvěrní, což byla družstva obchodního zaměření nákupní, prodejní, hospodářská, dále různorodá zpracovatelská, provozní a výrobní. Vrcholným orgánem zemědělského družstevnictví byl od roku 1921 Centrokooperativ.

Další silný článek československého družstevnictví tvořila peněžní družstva ve městech, zejména živnostenská a občanské záložny.

Velice slibně se rovněž rozvíjela bytová a stavební družstva, družstva výrobní, živnostenská a další.

Všeobecně byla v tomto období družstva svépomocnými zájmovými organizacemi s demokratickou správou, uplatňujícími tradiční družstevní principy – dobrovolnost, demokracii, svépomoc, spolupráci a vzájemnou solidaritu.

Do úspěšného rozvoje družstev u nás zasáhla velice destruktivně nejprve druhá světová válka a okupace Československa, později politický vývoj po únoru 1948.

Nástup totalitního systému znamenal permanentní zneužívání družstevnictví pro státní a stranické účely. Bezohledně byla likvidována celá družstevní odvětví jako např. živnostenská družstva, úvěrní a spořitelní družstva a řada dalších. Bylo zasahováno do základních práv členů. Demokracie se stala prázdňým heslem.

Koncem 60. let 20. století se převážná část družstev, jejich svazů a Ústřední rada družstev postavily plně na stranu pokrokových sil. Po krátkém nadějném období 1968–1969 znamenal nový nástup totality konec tendencí k obnovení demokratického života družstev a jejich hospodářské nezávislosti.

Deformace družstevnictví, ke kterým docházelo, pramenily především z teorie, že družstevní vlastnictví a podnikání je nižší formou socialistického vlastnictví, které stejně bude postupem doby zrušeno.

Proces demokratizace po listopadu 1989 zasáhl plně i do družstevnictví. Bylo nutné zajistit, aby se české družstevnictví znovu vrátilo k mezinárodním družstevním standardům, k plnému uplatňování tradičních, osvědčených družstevních principů a respektování družstevních hodnot. Pro družstevnictví to v praxi znamenalo ubránit se politickým tlakům, usilujícím o jeho celkovou likvidaci. Velkou pomocí v tomto politickém boji poskytl Mezinárodní družstevní svaz. Boj za identitu našich družstev podpořily i západoevropské družstevní centrály včetně poslanců Evropského parlamentu.

V průběhu roku 1990 došlo v družstvech a i v družstevních svazech k demokratickým volbám všech družstevních orgánů. Národní družstevní svazy se opět staly skutečně zájmovými organizacemi družstev. Družstevní legislativa byla upravována tak, aby byly odstraněny všechny deformace vnesené v předchozím období do družstevnictví. Družstva se na základě změn stanov, stávala plnoprávními a na státě nezávislými organizacemi, které se podle vlastních podmínek a potřeb dobrovolně sdružily do zájmových svazů a ústředí.

V současné době, na počátku 3. tisíciletí, jsou družstva důkazem funkčnosti principů vytyčených ve 40. letech 19. století zakladateli družstevnictví a univerzálnosti družstevní formy podnikání. Vedle družstev s tradičním zaměřením vznikají a rozvíjejí se zcela nová družstva s moderními výrobními programy. Družstva se řadí mezi nositele progresivních tendencí a přispívají v rámci svých kapacit k řešení sociálních a ekonomických problémů společnosti.



DRUŽSTEVNÍ ASOCIACE
ČESKÉ REPUBLIKY



SČMBD



Zemědělský svaz
České republiky



SKUPINA COOP



ČSOB vzdělává vlastníky bytových domů



Již v roce 2002 začala ČSOB svými úvěry podporovat proces revitalizace bytového fondu v ČR. Za uplynulých 15 let pak byla více než třetina oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových domů ve vlastnictví bytových družstev (BD) či správě společenství vlastníků (SVJ), financována právě úvěry od této banky. Fakticky to představuje více než 14 000 bytových domů, které se díky využití úvěrových prostředků od ČSOB mohly okamžitě pustit i do komplexní, a tudíž finančně náročné, revitalizace bez toho, aby na provedení oprav museli řadu let šetřit. ČSOB však není jen „prodejcem úvěrů“, ale současně se po celou tuto dobu věnovala, a nadále věnuje, vzdělávání zástupců BD a SVJ ve finanční oblasti.

Jak se ukázalo již v roce 2002, který lze označit za startovní při zahájení masivní regenerace bytového fondu v ČR, obyvatelé bytových domů jsou různého profesního složení a ne v každém domě je odborník, který by měl znalosti ze všech oblastí, které taková revitalizace domu zahrnuje. To byl důvod, proč se ČSOB už v té době zapojila do projektů, seminářů a konferencí, jejichž cílem bylo vlastníky bytových domů upozornit na nevyhovující stav většiny domů, informovat je o možných formách oprav a rekonstrukcí, existenci dotačních programů revitalizace podporujících a v neposlední řadě i o možnosti financování takových investic úvěry. Jedním z projektů, který beze zbytku naplňuje potřeby BD a SVJ na informovanost v této oblasti, je např. projekt s názvem „Jak to dělají jinde“, jehož je ČSOB dlouholetým partnerem. Zde posluchači získávají řadu cenných informací jak z oblasti samotných oprav a rekonstrukcí, ale samozřejmě i z oblasti finanční a právní.

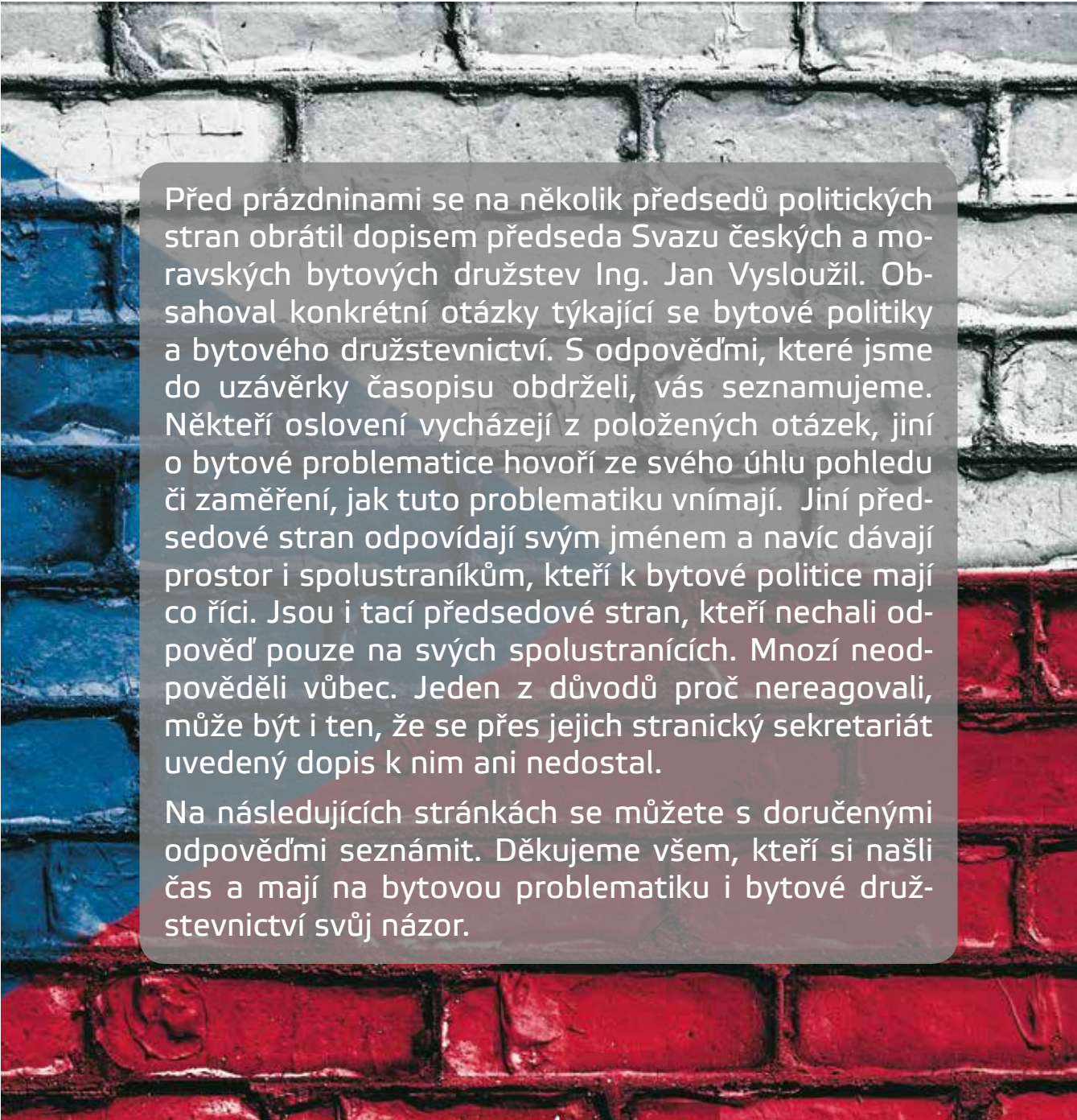
Když už se vlastníci rozhodnou realizovat nějakou investici do společných částí domu, vždy stojí před otázkou – z jakých zdrojů to všechno ale zaplatíme? Odpověď je jednoduchá – buď si na takovou investici budou muset nějakou dobu šetřit a následně ji realizují nebo si na ni půjčí a opravu provedou hned. Zda si vlastníci domu zvolí cestu postupného šetření (a v tom případě i postupného provádění oprav) nebo cestu využití úvěrových prostředků, je jejich výsadním rozhodnutím. „Zástupce banky nikdy na seminářích nezavrhuje cestu postupného spojení, ale těm, kteří o využití úvěru uvažují, se snaží poradit, na co vše se při jednání s bankou připravit, jaká pozitiva i negativa čerpání úvěru obnáší, že cenu úvěru nevyjadřuje jen úroková sazba, ale i případné poplatky a co znamenají pojmy, které jsou s úvěrem přímo spojené jako je celková doba splatnosti, způsob stanovení úrokové sazby, zajištění úvěru či v čem spočívají výhody anuitního splácení“ říká Ladislav Koucký, manažer ČSOB pro obsluhu bytových družstev a SVJ. Na druhou stranu se však banka může s posluchači na těchto akcích podělit o zkušenosti několika tisíc svých

klientů. „Jejich zkušenosti jednoznačně ukazují, že cesta čerpání úvěru je cestou efektivnější“ dodává L. Koucký. Ti, kteří se rozhodli pro komplexní revitalizaci (včetně zateplení a výměny oken) a využili k jejímu financování úvěru, mohli okamžitě těžit z dosažených úspor a zejména celou rekonstrukci zvládli za daleko nižší cenu, než kdyby ji realizovali po částech v několika letech. Současně se prokázalo, že realizovat komplexní (byť finančně náročné) řešení s pomocí úvěru bylo nakonec cestou levnější než když si srovnatelný dům na stejnou investici šetřil a pak ji po částech realizoval – a to i při započtení všech úroků, které bylo nutné v souvislosti s čerpáním úvěru uhradit! V průběhu posledních deseti let došlo nejenom k několikanásobnému navýšení cen stavebních prací a materiálů, ale velký vliv měl např. i nárůst DPH na stavební práce v roce 2012 z 5% na tehdejších 14%. Stejně tak pokud chce dnes BD či SVJ využít nějakého státního dotačního programu (který již za pár let nemusí být k dispozici), není čas na nějaké postupné spojení a v takovém případě je zapojení úvěru jedinou cestou. Důvodem je skutečnost, že investice musí být nejdříve realizována a zaplácena, přičemž dotace je poskytnuta až následně po kolaudaci a doložení splnění projektovaných parametrů. Teprve v tom okamžiku lze dotaci použít na částečné či úplně splacení čerpaného úvěru.

ČSOB při vzdělávacích seminářích, kromě prezentace a vysvětlení všech věcí spojených se samotným úvěrem, klade důraz např. i na prohloubení znalosti zástupců BD a SVJ v oblasti právní. „Praxe posledních dvou let nám ukázala, že ne všechna SVJ se vypořádala s dopady a požadavky Nového občanského zákoníku“ říká L. Koucký a dodává „Stále se ještě setkáváme s klienty, kteří dosud nepřizpůsobili své stanovky požadavkům NOZ, byť už zákonná lhůta na jejich změnu uplynula“. Ukazuje se proto stále potřebné, se na vzdělávacích akcích pro tyto subjekty, podrobně zabývat takovými věcmi jako je správný způsob zápisu usnesení o schválení investiční akce, přijetí úvěru a popř. i jeho zajištění na členské schůzi a shromáždění vlastníků, co je u SVJ nutné splnit v případě potřeby hlasování per rollam za situace, kdy tento způsob není uveden ve stanovách apod.

„Obchodní výsledky ČSOB v segmentu BD a SVJ prokazují, že klient nehledá pouhého „prodejce úvěrů“, ale rád upřednostní tu banku, která má bohaté zkušenosti s obsluhou těchto klientů a ve které mu umí poradit i ve věcech, jež na první pohled nemají s možným využitím úvěru přímou souvislost“ říká závěrem L. Koucký. To, že ČSOB těmto klientům rozumí a dlouhodobě si jejich přízně váží, je poznat mj. i v bankou nabízených benefitech, kterými se snaží BD a SVJ využít úvěru maximálně zlevnit. No a které výhody jsou právě nyní nabízeny, máte možnost slyšet buď na nějakém nejbližším vzdělávacím semináři pro zástupce BD a SVJ nebo si je přečíst na www.csob.cz.

VOLBY 2017 DO POSLANECKÉ SNĚMOVNY PARLAMENTU ČR 20.–21. ŘÍJNA 2017



Před prázdninami se na několik předsedů politických stran obrátil dopisem předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Ing. Jan Vysloužil. Obsahoval konkrétní otázky týkající se bytové politiky a bytového družstevnictví. S odpověďmi, které jsme do uzávěrky časopisu obdrželi, vás seznamujeme. Někteří oslovení vycházejí z položených otázek, jiní o bytové problematice hovoří ze svého úhlu pohledu či zaměření, jak tuto problematiku vnímají. Jiní předsedové stran odpovídají svým jménem a navíc dávají prostor i spolustraníkům, kteří k bytové politice mají co říci. Jsou i tací předsedové stran, kteří nechali odpověď pouze na svých spolustranících. Mnozí neodpověděli vůbec. Jeden z důvodů proč nereagovali, může být i ten, že se přes jejich stranický sekretariát uvedený dopis k nim ani nedostal.

Na následujících stránkách se můžete s doručenými odpověďmi seznámit. Děkujeme všem, kteří si našli čas a mají na bytovou problematiku i bytové družstevnictví svůj názor.



Obeslané politické strany:

Ano 2011 – Andrej Babiš, lídr hnutí

ČSSD – Bohuslav Sobotka, předseda strany
(odpověděl dodatečně oslovený JUDr. Jan Chvojka)

KSČM – Vojtěch Filip, předseda strany

ODS – Petr Fiala, předseda strany
(za předsedu odpověděl Vladislav Vilímek, poslanec PSP ČR)

KDU-ČSL – Pavel Bělobrádek, předseda strany

TOP 09 – Miroslav Kalousek, předseda strany **BEZ ODPOVĚDI**

Svoboda a přímá demokracie – Tomio Okamura, předseda hnutí
BEZ ODPOVĚDI

Česká pirátská strana – Ivan Bartoš, předseda strany **BEZ ODPOVĚDI**

Úsvit – Národní Koalice – Miroslav Lidinský, předseda strany
BEZ ODPOVĚDI

Zelení – Matěj Stropnický, předseda strany



Vážený pane předsedo,

dovolte mi, abych se na Vás z pověření delegátů 24. valné hromady Svazu českých a moravských bytových družstev obrátil ve věci postoje Vaší strany k problematice bytových družstev, správy bytových domů a bydlení obecně.

Úvodem mého dopisu pouze konstatuji, že **Svaz českých a moravských bytových družstev** je zájmovým sdružením bytových družstev a společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice. V současné době svaz sdružuje 641 bytových družstev a společenství vlastníků bytových jednotek, která vlastní či spravují více jak 650 tis. bytových a nebytových jednotek, což je 18% všech bytů v ČR. Mimo správy vlastních bytů a domů naše členská družstva vykonávají správu pro cca. 13 tis. společenství vlastníků jednotek. Svaz je tak prostřednictvím svých členů jednoznačně největším organizovaným správcem bytových domů v ČR. V námi spravovaných bytech žije více jak 2 miliony občanů ČR.

Již výše zmíněná 24. valná hromada SČMBD projednala aktuální situaci v oblasti bydlení. Delegáti shrnuli nejvýznamnější problémy správců bytových domů do stručné tiskové zprávy, kterou přikládám jako přílohu mého dopisu. Obecnou výtkaou směrem k politické reprezentaci je fakt, že bydlení jako takové, není v oblasti zájmů žádné z politických stran a politické strany nikde neprezentují své postoje k této problematice. Po svém zvolení do funkce předsedy svazu jsem prostudoval programové dokumenty největších stran a konstatuji, že v žádném z nich nejsou problémy související s bydlením v dostatečném rozsahu reflektovány (ve většině případů nejsou kromě obecných proklamací zmíněny vůbec). Není-li problematika bydlení v zájmu politiků, pak logicky není ani prioritou dotčených orgánů státní správy. Přitom fungující, slušné a cenově dostupné bydlení je jedním ze základních předpokladů pro zachování sociálního smíru a udržitelného rozvoje každé společnosti.

Z výše uvedených důvodů jsem se proto rozhodl oslovit vedení nejvýznamnějších politických subjektů, tedy i toho vašeho a nabízím v období před parlamentními volbami možnost bezplatné prezentace Vašich postojů k otázkám bydlení, a to na stránkách našeho tematického časopisu „BD, SVJ a správa domů“. Tento časopis vychází v nákladu 10 tis. výtisků a je zdarma distribuován na jednotlivé domy či samosprávy našich BD a SVJ, v rámci kterých pak koluje. Dle provedených zjištění máme ověřeno, že se časopis tímto způsobem dostane do rukou cca 50 tisíc čtenářů. Celé číslo 5, které vychází v září 2017, bude věnováno prezentaci postojů politických stran k uvedené problematice.

V základní podobě by tato prezentace měla vyjadřovat stanovisko a názor jednotlivých stran k tématům, která jako zásadní definovala 24. valná hromada SČMBD. Jsou to:

1 Postoj strany k podpoře družstevních principů obecně. V této souvislosti uvádím, že 1. družstvo na historickém území „Zemí Koruny české“ bylo založeno v roce 1847. V letošním roce tak oslavíme 170. výročí družstev u nás. Všechny formy družstev (bytová, spotřební, výrobní, zemědělská a další) patří nejen u nás, ale i v celém vyspělém světě k základním pilířům ekonomik, a to navíc s přidanou hodnotou sociálního aspektu jejich činnosti. Bohužel, přístup našeho státu a dotčených orgánů k družstvům tuto skutečnost na rozdíl od ostatních zemí nereflektuje.



2 Aktivity strany v oblasti bydlení, problematika bydlení v programových a volebních dokumentech strany. Hlavní problémy v oblasti bydlení, které strana vnímá a je připravena se podílet na jejich řešení.

3 Úprava problematických ustanovení NOZ a ZOK. Praxe správců bytového fondu naráží na problematická ustanovení nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích a družstvech. Jejich zapracování do vnitřních předpisů družstev bylo a je vzhledem na jejich neprovázání s navazujícími předpisy komplikované. Důsledkem negativních zkušeností při aplikaci NOZ a ZOK, které družstva v uplynulém období získala, byla práce svazu na přípravě iniciativ vedoucích k úpravě problematických ustanovení (dlouhodobý požadavek na komplexní novelu uvedených kodexů v oblastech, které řeší otázky bytového spoluvlastnictví a činnost bytových družstev, spoluúčast na přípravě návrhu poslance Jeronýma Tejce na změnu NOZ a ZOK – poslanecký tisk č. 920). Vzhledem k tomu, že projednané změny nebyly doposud do uvedených předpisů zapracovány, zajímá nás, zda jednotlivé strany tyto návrhy podporují, případně proč ne.

4 Řešení situace v lokalitách s koncentrací nepřizpůsobivých obyvatel. Toto je problém s celospolečenským přesahem, a to zejména v rámci panelových sídlišť v některých lokalitách. Tento problém není mezi politiky „populární“ a dotčené orgány bez jednoznačné politické podpory nemají odvahu tento problém řešit. Je otázkou, která ze stran najde odvahu a přihlásí se k jeho řešení. Řešením situace je nastavení psaných i nepsaných pravidel společného soužití, jejichž dodržování bude důsledně vyžadováno a vymáháno po všech obyvatelích problémových lokalit bez ohledu na jejich věk, pohlaví, sociální či etnickou příslušnost. Jen tak je možné docílit zachování sociálního smíru v rámci celé ČR.

5 Úprava postavení BD a SVJ v procesu vymáhání pohledávek spojených s užíváním bytů. Problematické vymáhání pohledávek je významným ekonomickým rizikem pro činnost BD a SVJ. Členská BD a SVJ v současné době evidují pohledávky po splatnosti za svými členy v řádech stovek milionů Kč. Závažnějším faktem než samotná výše pohledávek je skutečnost, že cca 25 % z těchto pohledávek je klasifikováno jako nedobytné pohledávky. Aktuální stav dotčené legislativy, NOZ, exekuční řád či insolvenční zákon, nejen že existenčně ohrožuje dotčená družstva a společenství, ale především přímo ohrožuje jejich jednotlivé řádně platící členy, kteří jsou v důsledku špatné legislativy nuceni platit dluhy za své sousedy. Komplexní řešení tohoto problému ze strany MSp opět chybí. Proto svaz podporuje senátní návrh zákona senátorů vedených senátkou RNDr. Jitkou Seitlovou, jehož cílem je změnit současný nepřijatelný stav, kdy řádně platící vlastníci jednotek v domech nesou plnou tíži dluhů za neplatící. Věříme, že pro podporu tohoto návrhu zákona by neměl být problém získat podporu napříč celým politickým spektrem.

Vážený pane předsedo, stanoviska k výše uvedeným bodům by měla tvořit kostru materiálů, které očekáváme od jednotlivých stran. Samozřejmě, cítíte-li potřebu vyjádřit se či okomentovat další aspekty bydlení v ČR, pak to jen uvítáme. Podklady, které nám budou zaslány, nebudeme obsahově upravovat. Pouze v případě, kdy by byly příliš rozsáhlé, vyhrazujeme si právo je redakčně zkrátit. V rámci tohoto speciálního čísla jistě najdeme prostor pro představení odborníků z jednotlivých stran, kteří mají problematiku bydlení v gesci. Nebráníme se formě jejich osobních příspěvků či rozhovoru s nimi. Plná verze materiálů bude mezi naše členy rovněž šířena i v elektronické podobě.

V případě, že budete mít zájem se na obsahu speciálního čísla našeho časopisu podílet, prosím Vás o zaslání Vašich podkladů nejpozději do 31. 8. 2017. V případě jakýchkoliv dotazů či návrhů na jiné formy spolupráce kontaktujte prosím mne (jan.vyslouzil@scmbd.cz) nebo ředitele metodického odboru svazu Ing. Martin Hanáka (martin.hanak@scmbd.cz). Obdobnou nabídku, kterou Vám tímto dopisem zasílám, učiníme všem stranám, jejichž volební preference přesáhly v červnovém volebním modelu společnosti STEM hranici 2 %.

Vážený pane předsedo, věřím, že pro naši nabídku najdete pochopení a rozhodnete se ji využít. Jsem přesvědčen, že je jednou z cest, jak by se nám mohlo podařit otevřít konstruktivní diskusi nad problémy, se kterými se v oblasti bydlení potýká velká část obyvatel ČR. Ti mají, zvláště v předvolebním období, právo znát názory politiků na problémy, které se jich přímo dotýkají.

Předem Vám děkuji za čas Váš i čas Vašich kolegů, kteří se případně budou odpovědi na můj dopis věnovat.

S pozdravem

Ing. Jan Vysloužil
předseda SČMBD



Ing. Andrej Babiš předseda hnutí ANO 2011

☛ Má mít stát program bytové politiky?

Já na tuhle oblast nejsem úplný expert, na to máme v hnutí jiné lidi, ale je jasné, že stát by program bytové politiky určitě mít měl. Jasně by měl říkat, co je úloha státu a o co už se mají postarat samy obce, které přesně vědí, co jejich občané potřebují. Pokud vím, koncepce bydlení na vládě existuje i dneska a stát ročně na podporu bytové politiky vydává nemálo peněz.

☛ Pokud ano, tak proč a v jakém směru a rozsahu?

Není nutné, aby byla rozsáhlá. Máme pět procent obyvatel, kteří si z různých důvodů nejsou schopni zajistit a udržet bydlení sami a těm je nutné prostřednictvím obcí a měst pomoci. Možná bych jen celou bytovou politiku přesunul pod hlavičku jednoho ministerstva. Dnes je to pod MMR, MŽP a MPSV, té byrokracie je pak hodně a je to nepřehledné. Celkově by totiž stát měl být vidět co nejméně. Neměl by rozdávat byty, nebo peníze na ně jen tak bez příčiny, ani narušovat trh s bydlením nějakými nepřiměřenými zásahy. V tom by podle mě měla být zásadní role obcí. Starostové moc dobře vědí, kdo v jejich městě žije a komu je potřeba pomoci.

☛ Jak by měl stát podporovat sociální bydlení, aby města a obce mohly svým občanům pomáhat?

Jak už jsem to vlastně říkal, v oblasti sociálního bydlení jsou podle našeho názoru přirozenou autoritou obce. Stát by měl pomáhat legislativně a finančně. Ale obce musí mít volnost v tom, jak byty zajistí a komu je poskytnou. Současná legislativa bohužel umožňuje kšeftování s pronájmy a obchodování s chudobou. To musíme změnit! A zároveň není možné, aby lidi, kteří nepracují, i když by mohli, přišli k bytu bez vlastního přičinění. Štve mě, že MPSV předložilo návrh zákona o sociálním bydlení teprve před pár měsíci a nebylo pak schopné se vypořádat se stovkami připomínek. Tohle lidem dlužíme.



Mgr. Jan Richter

předseda krajského předsednictva
hnutí ANO 2011 Ústeckého kraje

☛ Jak definujete pojem sociální bydlení a pro koho by mělo být?

No, to je zajímavý a správný dotaz. U nás ten pojem není definován a i proto asi dochází k mnoha nedorozuměním. Hezky je to vidět na výsledcích dotazníkových šetření. Všichni souhlasí s tím, že je třeba sociální bydlení řešit, ale každý si pod tím představuje něco trochu jiného.

Sociální bydlení by mělo být pro lidi, kteří se z nějakého důvodu ocitnou v sociální tísní a nejsou schopni ji ani za pomoci blízké rodiny vyřešit. Týká se to především seniorů, rodičů samoživitelů, zdravotně postižených, dětí opouštějících dětské domovy nebo pěstounské rodiny. U skupin lidí, kteří se dlouhodobě vyhýbají práci a žijí jen z dávek, neposílají děti do škol nebo nedodržují noční klid, je poskytnutí možnosti přidělení sociálního bydlení nutné podmínit spoluprací se sociálními pracovníky obcí a měst na nápravě těchto skutečností.

☛ V čem je v této oblasti úloha státu a v čem měst a obcí?

Stát musí městům i obcím umožnit jak dobrou legislativou, tak i podpůrnými programy, v čemž má ještě dost rezervy. Klíčová je ale samozřejmě úloha obcí. Právě s jejich představiteli je potřeba si sednout, protože hodně z nich má velmi užitečné zkušenosti. Musíme se bavit s lidmi z úřadů a se sociálními pracovníky, jak to dělám

já ve většině měst, kam přijedu, a kde se se mnou chtějí potkat. S nimi je šance najít smysluplné a funkční řešení. Nejde o direktivní recepty státu, v téhle oblasti musí být přesně tolik řešení, kolik jich sama praxe potřebuje.





JUDr. Jan Chvojka

ministr pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu

☑ *Jak definujete pojem sociální bydlení a pro koho by mělo být?*

Jsem přesvědčen, že důstojné bydlení představuje základní hodnotu a právo člověka. Pokud nemáte zajištěno důstojné bydlení, jen velmi obtížně jste schopni řešit další složité životní situace, jako je hledání zaměstnání, předlužení, nebo vzdělávání svých dětí.

Právě díky programu sociálního bydlení“ budeme schopni zajistit, aby i nejméně lidé mohli bydlet v bytech, a nebyli nuceni využívat například předražených ubytoven, čím se sníží prostor pro kšefty s chudobou. Zákon kromě toho pomůže také například také ovdovělým seniorům, rodinám s jedním rodičem, či obětím domácího násilí.

Sociální bydlení pro mne znamená i šanci na úspěšnější integraci zpět do společnosti a na trh práce, neboť v případě, že žadatel o sociální byt bude potřebovat podporu, bude mu sociální byt poskytnut pouze za podmínky, že bude ochoten aktivně spolupracovat se sociálními pracovníky.

☑ *Jak by měl stát podporovat sociální bydlení, aby města a obce mohly svým občanům pomáhat?*

Stát by měl umožnit obcím, které vstoupí do systému sociálního bydlení, získat přístup k dotační podpoře výstavby a nastavit těmto obcím přehledné a transparentní podmínky pro čerpání dotací pro poskytování sociální práce. V návrhu zákona, který připravila vláda, byla rovněž zahrnuta nová dávka na bydlení, která by zjednodušila současný systém dávek na bydlení, debatovali jsme i posílení integrovaných regionálních operačních programů.

Chápu, že nyní jsou mnohé obce jakoby v kleštích. Už při přípravě návrhu zákona vyjadřovala část starostů obavy, zda se vyplatí investovat prostředky do něčeho, co se za pár let hodí z okna, nebo to nebude sloužit původnímu účelu. Přitom na doplatek za bydlení vynakládáme přes 200 milionů měsíčně. Zákon, který by udržitelně definoval a do našeho právního řádu zakotvil institut sociálního bydlení, by opravdu pomohl. Užitek z něj by byl okamžitý.

☑ *Má mít stát program bytové politiky?*

V současné době neexistuje žádný právní předpis, který by definoval sociální bydlení, chybí nám jasné vymezení práv a povinností jednotlivých subjektů realizujících sociální bydlení jakož i jejich odpovědnost. Podpora v oblasti sociálního bydlení je tak roztržštěná a je narušena její efektivita. Vzhledem k tomu, že sociální bydlení není jasné vymezeno v žádném specifickém právním předpisu, města a obce pod tento pojem zahrnují různé druhy bydlení pro různorodé cílové skupiny. Práva a povinnosti se tak pro občany České republiky liší podle místa trvalého bydliště. Nesjednocenost systému a práv a povinností měst a obcí má rovněž za následek, že na některá města je kladena vysoká zátěž, která je způsobena sestěhováním sociálně znevýhodněných lidí do vybraných lokalit, kde vznikají vyloučené oblasti a koncentrují se problémy spojené se sociálním vyloučením.

☑ *Co bude nyní s připravovaným návrhem zákona o sociálním bydlení, když už se do voleb nestihne ve sněmovně projednat?*

Zákon o sociálním bydlení v tomto volebním období nebude. Nebyl jsem příliš spokojen už s tím, jak fungovala mezi-rezortní spolupráce při jeho přípravě, docházelo i k průtahům ze strany koaličních partnerů.

Když jsem se stal ministrem, požádal mě premiér, abych byl spolugestorem přípravy tohoto zákona. Zrychlili jsme tempo vypořádávání se s připomínkami od ostatních ministerstev a institucí a zákon jsem s kolegyní Marksovou předložil vládě. Ta jej v březnu tohoto roku schválila. Ovšem v poslanecké sněmovně se už nestačila dokončit všechna čtení a návrh zákona spadl pod stůl. Je tedy na příští vládě zda a v jaké podobě návrh zákona o sociálním bydlení předloží.

Mrzí mne to, neboť jsme byli první vládou, která dokázala zpracovat paragrafované znění zákona, protože ty předchozí vlády o potřebě sociálního bydlení jen mluvily.



JUDr. Vojtěch Filip předseda ÚV KSČM

1 Postoj strany k podpoře družstevních principů

KSČM družstva podporuje. Ukázalo se totiž, že v podmínkách krize je právě družstevní forma vlastnictví a podnikání vůči otřesům trhu nejodolnější. Nejsou to jen kooperativy ze Španělska, které prosadil biskup José Arizmendi, ale i družstva rakouská (Matrei), německá nebo dánská. V EU pracuje více než 60 milionů lidí v podnicích s družstevní formou. To je asi jedna pětina všech pracujících. Pro nás, kteří jsme zažili drsné útoky proti družstvům všeho druhu, je to povzbuzující informace.

KSČM podporuje všechny formy družstev. Bytová, spotřební, výrobní i zemědělská.

2 Aktivita strany v oblasti bydlení

Relativně významná část bytového fondu ještě zůstává v majetku měst a obcí, i když někde v 90. letech minulého století došlo k privatizaci většiny těchto bytů. **KSČM požaduje využívat bytový fond měst a obcí jako jeden z nástrojů účinné sociální politiky** ve prospěch sociálně slabších občanů. Města potřebují nájemní byty pro zhruba 15 % občanů, tj. 60 bytů na tisíc obyvatel. Nájemné v obecních bytech ve výši do 50 - 60 Kč za metr čtvereční měsíčně postačuje nejen pro udržení obecních domů dlouhodobě v dobrém stavu, ale přináší i zisk, který by měl být použit prioritně na rozvoj obecní infrastruktury.

Sněmovní výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj, který v tomto volebním období vede poslankyně Mílada Halíková zvolená za KSČM, uspořádal řadu seminářů a kulatých stolů k přípravě **zákona o sociálním bydlení**. Jsme zklamaní, že kvůli rozporům mezi ministerstvy řízenými ANO a ČSSD k jeho přijetí už nedojde. KSČM bude požadovat, aby nová vláda co nejdříve návrh zákona projednala. Kabinet by neměl připustit podezření, že jeho přijetí oddaluje kvůli zájmům developerů, kteří chtějí udržet přemrštěné ceny nových bytů nebo nájemného v nich.

Chceme podporu bydlení soustředit do resortu ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení, a to včetně prostředků z podpory Zelená úsporám ze Státního fondu životního prostředí. Chceme zavedení zápisu nájmu družstevních bytů do katastru nemovitostí. Požadujeme **efektivní využívání evropských fondů pro rovnoměrný rozvoj regionů** a výstavbu infrastruktury.

3 Úprava problematických ustanovení NOZ a ZOK

Praxe ukázala, že je třeba řešit řadu praktických potíží BD a SVJ, která vyplývají z NOZ a ZOK. KSČM nepodporovala zařazení BD a SVJ mezi korporace, jejichž hlavním účelem je obchodní zisk. Zde přece jde o zajištění bydlení a peníze na fondu oprav slouží kromě jiného na opravu střech, výměnu oken, výtahů, zateplování a další investice. Nelze se divit, že zejména menší BD a SVJ se potýkají s tím, že v představenstvech a výborech nechce nikdo pracovat. Funkce často zastávají důchodci, pro něž jsou úkoly vyplývající ze zákonů velmi zatěžující. KSČM se už nyní podílí na legislativních úpravách, které by zjednodušily a zpřehlednily fungování BD i SVJ.



4 Řešení situace v lokalitách s koncentrací nepřizpůsobivých obyvatel

KSČM již několik let rázně vystupuje proti kšeftařům s chudobou a podílí se na legislativních úpravách, které by je omezily. Je ale skutečností, že pro řadu rodin i osamělé žijící osob na hranici chudoby neexistuje alternativa, tedy dostupné bydlení. KSČM proto podporovala a bude po volbách dále prosazovat tzv. širší verzi zákona o sociálním bydlení. Podstatnou roli hrají i ceny dalších služeb a komodit spojených s bydlením, protože jde většinou o dominantní dodavatele, bez možnosti výběru.

Bytová družstva ukázala, že dostupné nájemné je možné. KSČM již několik let kritizuje, že byl pozastaven program podpory výstavby družstevních bytů ze SFRB. Je zapotřebí řešit nejen situaci lidí v hmotné nouzi, ale nedovolovat pád do chudoby či dokonce bezdomovectví těch, kteří dosud poctivě pracovali, ale za malou mzdu, či pobírají nízký důchod. Právě v lokalitách zvaných ghetta nezískávají děti motivaci k učení a uplatnění v dalším životě, když vidí bezvýchodnost situace i těch, kteří se ze začarovaného kruhu chtěli dostat. Příklady rodičů, kteří nepracují a žijí pouze ze sociálních dávek, taky nedávají dětem chuť něco se svým životem udělat. Jedním z nástrojů, jak situaci změnit, je to, že pracovat se musí vyplácet. I proto KSČM prosazuje zvýšení minimální mzdy na 50% průměrné, což by zvyšovalo tlak na zvýšení i ostatních mezd. Zároveň je třeba v uvedených lokalitách posílit dohled nad veřejným pořádkem a zaměřit se v činnosti policie i na odhalování pachatelů drobných krádeží.

5 Vymáhání pohledávek spojených s užíváním bytu

Dluhy na příspěvcích za správu domu a na příspěvcích do fondu oprav vyvolávají v BD a SVJ velkou nespravedlnost. Ostatní nájemníci či vlastníci bytů totiž platí za dlužníky. KSČM na to upozorňovala již několik let. Po dlouhém váhání, i když na poslední chvíli před volbami, by podle novely BD a SVJ neměly stát na chvostě mezi věřiteli až za razantními bankami, ale zařadit se se svými pohledávkami hned za úhradu dluhů státu. KSČM bude hledat další tzv. slabá místa, kde by bylo potřeba upravit zákony ve prospěch hladkého fungování bytových družstev.



Vladislav Vilímek, poslanec PSP ČR

1 Postoj strany k podpoře družstevních principů obecně. V této souvislosti uvádím, že 1. družstvo na historickém území „Zemí Koruny české“ bylo založeno v roce 1847. V letošním roce tak oslavíme 170. výročí družstev u nás. Všechny formy družstev (bytová, spotřební, výrobní, zemědělská a další) patří nejen u nás, ale i v celém vyspělém světě k základním pilířům ekonomik a to navíc s přídavnou hodnotou sociálního aspektu jejich činnosti. Bohužel, přístup našeho státu a dotčených orgánů k družstvům tuto skutečnost na rozdíl od ostatních zemí nereflexuje.

Družstevní byty respektujeme jako jednu z forem bydlení, která má v Česku jistou tradici. Týká se statisiců bydlících, a proto považujeme za důležité, aby existovala jasná a srozumitelná pravidla pro fungování bytových družstev.

2 Aktivity strany v oblasti bydlení, problematika bydlení v programových a volebních dokumentech strany. Hlavní problémy v oblasti bydlení, které strana vnímá a je připravena se podílet na jejich řešení.

ODS jako pravicová strana především ctí volný trh a to se týká i bytové oblasti. Volný trh považujeme za nejvíce spravedlivý, protože každý nadbytečný zásah do něj a regulační opatření vedou k jeho pokřivení. Ve výsledku pak taková opatření často dopadají na ty, kterým měla původně pomáhat. Současně však považujeme za nutné, aby stát bytovou výstavbu a vznik cenově dostupného bydlení podporoval. Měl by tak ale činit cestou obecné podpory především obcím a nastavením rozumné legislativy, která vytvoří k bytové výstavbě a cenově dostupné nabídce bytů vhodné podmínky, konkrétně třeba v oblasti stavebního práva a povolovacích procesů. Odstrašujícím příkladem je postoj současného vedení hlavního města Prahy, které se vydalo přesně opačným směrem a výstavbu v hlavním městěablokovalo.

Otázku sociálního bydlení pro skutečně nejohroženější skupiny lidí, kteří na standardní bydlení nedosáhnou, by podle našeho názoru měly řešit především obce. Ty znají podmínky na svém území nejlépe a drtivá většina z nich už sociální byty zřídila nebo zřizuje. Pokud by měl vzniknout zákon o sociálním bydlení, musel by být několikastupňový a především motivační. Nelze automaticky distribuovat byty lidem, kteří si jich nevědí, zatímco jiní se kvůli jejich získání a splácení hypoték zadlužují na celý život. ODS proto zásadně nesouhlasila s návrhy ministryně Marksové, která přesně takový systém – navíc s miliardovými náklady – navrhovala zavádět.

3 Úprava problematičtých ustanovení NOZ a ZOK. Praxe správců bytového fondu naráží na problematičtá ustanovení nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích a družstvech. Jejich zapracování do vnitřních předpisů družstev bylo a je vzhledem na jejich neprovázání s navazujícími předpisy komplikované. S ohledem na negativní zkušenosti při aplikaci NOZ a ZOK, které družstva v uplynulém období získala, svaz v průběhu roku pracoval na přípravě iniciativ vedoucích k úpravě problematičtých ustanovení (dlouhodobý požadavek na komplexní novelu uvedených kodexů v oblastech, které řeší otázky bytového spoluvlastnictví a činnost bytových družstev, spoluúčast na přípravě návrhu poslance Jeronýma Tejce na změnu NOZ a ZOK – poslanecký tisk č. 920). Vzhledem k tomu, že projednané změny nebyly doposud do uvedených předpisů zapracovány, zda jednotlivé strany tyto návrhy podporují, případně proč ne.

Problémy plynoucí z aplikace nové právní úpravy, která často naráží na praktickou činnost SVJ a bytových družstev, dlouhodobě vnímáme a jsme připraveni je řešit. Poslanci ODS také proto na půdě poslanecké sněmovny debatu o zmiňovaných návrzích podporovali a aktivně se jí účastnili. Samozřejmě s vědomím, že některé jednotlivosti, jako



ODS

1

třeba nastavení předkupního práva, je třeba pečlivě zvažovat i s ohledem na ústavněprávní principy a další právní souvislosti. Považujeme však za selhání končící vlády (zejména ministerstva spravedlnosti), že nebyla schopná předložit komplexní a vnitřně soudržný návrh, který by na tuto situaci reagoval, a že návrhy řešení se do poslanecké sněmovny dostávaly formou poslaneckých novel, jejichž projednávání je vždy obtížnější. ODS bude v příštím volebním období podporovat, aby vznikla jednotná a účelná právní úprava, která usnadní praktické fungování SVJ a družstev. S jejich zástupci jsme připraveni jednat a spolupracovat.

4 Řešení situace v lokalitách s koncentrací nepřizpůsobivých obyvatel. Toto je problém s celospolečenským přesahem, a to zejména v rámci panelových sídlišť v některých lokalitách. Tento problém není mezi politiky „populární“ a dotčené orgány bez jednoznačné politické podpory nemají odvahu tento problém řešit. Je otázkou, která ze stran najde odvahu a přihlásí se k jeho řešení. Řešením situace je nastavení psaných i nepsaných pravidel společného soužití, jejichž dodržování bude důsledně vyžadováno a vymáháno po všech obyvatelích problémových lokalit bez ohledu na jejich věk, pohlaví, sociální či etnickou příslušnost. Jen tak je možné docílit zachování sociálního smíru v rámci celé ČR.

Nelze než souhlasit. Mimo jiné i absence takových jasných pravidel v návrhu zákona o sociálním bydlení, který se snažila prosazovat vláda ČSSD, ANO a KDU-ČSL, vedla k tomu, že ODS tento návrh jednoznačně odmítla. Návrh z dílny ministryně Marksové a spřízněných neziskových organizací by navíc podle všeho vedl k vytváření nových ghatt, protože by tlačil na sociálně slabší lidi, jako jsou senioři či lidé v dočasné finanční nouzi, aby se vystěhovali ze svého současného bydlení a přesunuli se do nově stavěných sociálních bytů. Za alarmující považujeme fakt, že doposud nebyly například stanoveny ani standardy bytů, do nichž proudí sociální dávky na bydlení, a že stát tzv. byznys s chudobou trvale podporuje.

ODS se debaty o řešení bytových ghatt nebojí. Jako opoziční strana jsme podpořili a navzdory ministryni Marksové prosadili náš návrh, který do budoucna umožní obcím iniciovat stopku na vyplácení doplateků na bydlení do lokalit, kde dochází ke zvýšenému výskytu nežádoucích jevů, jako je kriminalita, obchod s drogami a podobně. Je třeba se postavit hysterii, kterou tento návrh vyvolal především u některých neziskových organizací, a zdůraznit, že nikdo o doplatek na bydlení nepříjde a nikdo nebude muset své stávající bydlení opouštět. Pouze se předejde dalšímu rozrůstání ghatt, jejichž obyvatelé často šikanují své okolí. Současně se zmenší manévrovací prostor pro majitele dotčených nemovitostí, jejichž jediným zájmem je inkasovat peníze ze státních sociálních dávek od svých nájemníků. Na vytyčení problematičtých lokalit se navíc budou podílet i policie nebo orgány sociálně-právní ochrany dětí a půjde o soudně přezkoumatelné rozhodnutí. Jde o dílčí opatření. Považujeme ale za důležité, aby obce měly alespoň nějakou možnost, jak pomoci svým občanům, kteří v okolí takových lokalit žijí.

MVDr. Pavel Bělobrádek, Ph.D., MPA předseda KDU-ČSL

Vážený pane předsedo,

děkuji Vám za Váš dopis s tematikou bytových družstev a bydlení, jako jedné ze základních lidských potřeb. Děkuji za možnost vyjádřit se k problematice bytových družstev, správy domů a bydlení obecně.

Úvodem bych chtěl vyjádřit naše přesvědčení, shodné s Vaším, že bydlení je jednou ze základních lidských potřeb. Vytváří domov, bezpečí, dává možnost správného vývoje rodin a uspokojování základních lidských potřeb.

Chtěl bych Vám a Vaším prostřednictvím všem představitelům, členům a zaměstnancům Svazu českých a moravských družstev velmi poděkovat za Vaši práci, kterou ve prospěch uspokojování bydlení a všech s tím souvisejících témat, děláte. Jsme proto přesvědčeni, že družstevní princip jak pro bydlení, tak i v jiných oblastech, je správný a výrazně obohacuje nabídku řešení jednotlivých lidských potřeb, nabídku služeb i výroby.

Nemyslím si ale, že politická reprezentace nevěnuje bydlení dostatečnou pozornost. Spíše se možná nedaří sladit jednotlivé koncepty pomoci bydlení, popř. praxe ukazuje nepružnost legislativy, ale i nové problémy, které dříve nebyly tak výrazné. Vezměme také v potaz to, že politika a politikové mají vytvářet rámec a pozitivní prostředí pro všestranný rozvoj společnosti, kam samozřejmě bydlení patří. Konkrétní záměry jsou pak otázkou individuální lidské aktivity. Bohatost nabídky řešení jak bydlení, tak i dalších služeb, popř. výroby jednoznačně vítáme.

Věnujme se ale nadále bydlení a Vaším otázkám:

1 Jak vyplývá z výše uvedeného, KDU-ČSL jednoznačně podporuje družstevní princip jak obecně, tak i konkrétně družstevní bydlení a aktivně vytváříme pozitivní rámec svébytného rozvoje družstevního principu ve prospěch zdravého a férového vývoje družstev, jako nedílné součásti bohatství společnosti.

2 Náš volební program se opírá o vizi dostupného bydlení. To je však jiný koncept, než sociální bydlení. U formy dostupného bydlení formou nájmu, se opíráme o obce a města. U vlastnického bydlení podporujeme také formu družstevního bydlení s cílenou finanční podporou zvýhodněných hypoték a s formou částečné úhrady za každé využívané dítě. Navrhujeme možnost vzniku nových družstev za účasti obcí, jejichž úvodní dominantní podíl by se postupně snižoval podle přístupování nových členů družstva až k nule, při zachování finanční podpory.

Jako hlavní problém vnímáme dostupnost bydlení. Aktuálně je nedostatek jak nových bytů, tak i rodinných domů. K tomu stále velmi levné úvěry ženou ceny bydlení vzhůru nahoru rychleji, než je růst platů. Vytváří se nemovitostní bublina. Její „splasknutí“ může vyvolat sociální tenzi i osobní tragédie. Je to zřetelné zejm. ve velkých aglomeracích. Na vině je částečně stále ještě komplikovaná legislativa, ale také nepochopení některých samospráv obcí a občanských iniciativ, které si další rozvoj obcí nepřejí.

3 O problematice ustanovení NOZ a ZOK víme. Souhlasíme s komplexní novelou těchto zákonů po příslušné diskusi a vyjádření všech relevantních stran a standardním připomínkovým řízením. Základem diskuse a novely může být návrh skupiny poslanců vedených Jeronýmem Tejcem (sněmovní tisk 920). Ten sám o sobě však bohužel obsahuje pouze dílčí změny a neřeší všechny problémy stávající právní úpravy. Proto by měl být doplněn.

4 Řešení otázky vyloučených lokalit souvisí s jejich začleňováním do společnosti a s jejich vzděláváním. První musí být dialog a trpělivé odstraňování předsudků. Je



24



to otázka pro Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo pro místní rozvoj a místní samosprávy, které mají dostatečné kompetence. Podle našeho názoru je vhodné postupně rozpouštění koncentrovaných vyloučených lokalit nabídkou dostupného sociálního bydlení, v kombinaci s vhodnou nabídkou práce a důsledným požadavkem na pravidelné vzdělávání zejména dětí a mladých v důstojných podmínkách. V tomto ohledu jsme pro dokončení přípravy zákona o sociálním bydlení.

5 Návrh skupiny senátorů vedených senátkou RNDr. Seitlovou jsme podporovali. Chápeme specifickou pohledávek bytových družstev a v tomto smyslu rozšíření principu privilegovaných pohledávek. Jsme rádi, že i s naší podporou návrh prošel a byl již podepsán i prezidentem.

Vážený pane předsedo, ještě jednou děkuji za možnost vyjádřit se k problematice družstevního principu, k tématu bytových družstev a odpovědět na Vaše otázky. Věřím, že odpovědi najdou příznivou reakci v rámci vašeho Svazu. Přeji Vám, všem členům a zaměstnancům Svazu českých a moravských bytových družstev všechno dobré a úspěšné dořešení všech nastíněných problémů. S přátelským pozdravem

Ing. Josef Uhlík, poslanec PSP ČR



Z iniciativy poslanců, která vzešla z podnětu Svazu bytových družstev, se v Poslanecké sněmovně pod záštitou Ústavně právního výboru PS od léta roku 2015 scházela expertní skupina. Byla složena ze zástupců svazů a sdružení bytových družstev, příslušných ministerstev a poslanců ze všech poslaneckých klubů. KDU-ČSL jsem zastupoval já. Cílem bylo připravit návrh zákona měnící problematiku ustanovení novely občanského zákoníku (NOZ) a zákona o obchodních korporacích (ZOK). Hledalo se kompromisní řešení návrhu, akceptovatelné pro všechny předkladatele a odbornou veřejnost, se záměrem co nejrychlejšího projednání ve Sněmovně. Výsledkem byl poslanecký návrh podaný až v prosinci roku 2016 (sněmovní tisk 920). Z desítek problémů, jenž trápí bytová družstva a SVJ, se do novely nakonec dostala jen ta řešení, na kterých se shodli poslanci s ministerstvy, s nimiž byla novela konzultována. Bohužel se novela nepovedlo v tomto volebním období projednat a nedošlo ani ke druhému čtení, kde byla navíc avizována řada pozměňovacích návrhů a komplexní pozměňovací návrh z pera Ministerstva spravedlnosti. Tento nedokončený, dva roky trvající proces dokladuje, jak složité je najít konsenzus mezi všemi do konzultací zapojenými resorty a dalšími subjekty z této oblasti. Po těchto zkušenostech, dle mého názoru, musí novelu zmíněných norem v dalším volebním období připravit příslušné ministerstvo s řádným legislativním procesem a mezirezortním připomínkovým řízením.

Dílčím, ale významným počinem v oblasti bytových druž-

stev je nedávne přijetí novely občanského soudního řádu, zákona o veřejných dražbách a zákona o insolvenční, na kterém se významně podílela senátorka Jitka Seitlová (KDU-ČSL). Jednalo se o sněmovní tisk 1108, který podepsal prezident 4. 9. 2017. Novela například zlepšuje postavení společenství vlastníků vůči ostatním věřitelům neplatičů. Pohledávky související se správou domu pak budou v exekučním řízení uspokojovány přednostně, v pořadí za pohledávkami státu. Podobně změny nastanou i ve veřejných dražbách a insolvenčních řízeních. Věřím, že tyto změny budou pro bytová družstva a společenství vlastníků přínosem a částečně ulehčí jejich nechtěným dluhům.

Dalším velkým tématem bytové politiky je problematika vyloučených lokalit, spojená se skupinou obyvatel často označovaných jako „nepřizpůsobiví“. Ti mnohdy neplatí nájemné, provádí škody na společném majetku a uvádí tak majitele bytů či ostatní spoluvlastníky do nepříjemných a těžko řešitelných situací. Tento stav považuji za jeden z největších problémů naší společnosti. Alarmující jsou závěry Analýz sociálně vyloučených lokalit v ČR, které byly vypracovány pro Ministerstvo práce a sociálních věcí. Analýza z roku 2006 konstatuje, že chudoba a sociální vyloučení představuje jeden z klíčových aktuálních problémů a analýza z roku 2014 ukazuje, že se míra naléhavosti tohoto problému nijak neumenšila, spíše naopak. Uvádí odhad, že počet lidí žijících ve vyloučených lokalitách se pohybuje mezi 95 000 až 115 000, což je téměř o polovinu více než v roce 2006. Celkový počet lokalit se v porovnání s rokem 2006 téměř zdvojnásobil a to z 310 na 606, ale s menším počtem osob v jednotlivých lokalitách. Jejich počet vzrostl ve všech krajích, v Karlovarském a Moravskoslezském více než trojnásobně.

K řešení dané situace měl přispět vládní návrh zákona o sociálním bydlení. Přípravu tohoto zákona provázely od počátku rezortní spory mezi předkladatelem Ministerstvem práce a sociálních věcí (MPSV) a Ministerstvem pro místní rozvoj

(MMR). S původní verzí také nesouhlasilo Ministerstvo financí a Ministerstvo vnitra. Po koaličním jednání v prosinci 2016 vznikla nová verze zákona, kterou vláda projednala v únoru 2017. Spory v některých otázkách mezi MPSV a MMR přetrvávaly. Přestože byl zákon označován za prioritu vlády, nedošlo v tomto volebním období k ukončení legislativního procesu.

Mé osobní zkušenosti bývalého starosty čtyřtisícové obce Ratiškovice s touto problematikou jsou malé. Bytový fond obce čítá několik desítek bytů. Některé jsou ve vlastnictví SVJ a družstva, kde je obec spoluvlastníkem. Neplatičů a problémových osob jsme měli pouze několik a řešení jsme vždy našli.

Během působení v Podvýboru pro bytovou politiku jsem se podrobněji seznámil s neutěšenou situací ve vyloučených lokalitách. Kolegové starostové, kteří jsou s danou problematikou každodenně konfrontováni, se ji snaží řešit podle platných legislativních pravidel s různou mírou úspěšnosti. Jedním z mediálně známých a také kontroverzních řešení neúnosné situace je opatření, které prosadil v roce 2006 starosta Jiří Čunek ve Vsetíně. Sám po deseti letech od realizace uvádí: „Nejdůležitější je pro nepřizpůsobivé občany stanovit jasná pravidla chování, což zahrnuje úklid i platební morálku. Záleží méně na tom, kde a co jim postavíte, důležité je donutit je ke změně způsobu života na úkor ostatních občanů.“ Ve Vsetíně je možné se přesvědčit, že postavené ubytovny po dekádě užívání jsou ve vyhovujícím stavu, ne zdevastované.

Řešení bydlení ve vyloučených lokalitách není jednoduché. Jedná se o každodenní úzkou spolupráci státní správy, samosprávy, vlastníků bytů, příspěvkových a neziskových organizací, která vychází z příkladů dobré praxe. K nezbytným předpokladům snižování počtu vyloučených lokalit je vzdělání, zaměstnanost mladé generace a také nutné přijetí zákona o sociálním bydlení v jiné podobě, než jak byl předložen v roce 2017. Dalším důležitým vstřícným krokem pro sociálně slabší občany je budování dostupného bydlení s regulovaným nájemným, které je jednou z priorit programu KDU-ČSL.

Matěj Stropnický

předseda strany

Zelení se zaměřují ve svých prioritách na následující oblasti bydlení:

Nájemní bydlení

Dnes patří mezi skupiny, pro které je obtížně dostupné bydlení, i střední třída, a to zejména mladí. Jak ukázala hypoteční krize, nezodpovědné rozdávání hypoték – a tedy zadlužování domácností, je nejen osobním, ale i systémovým rizikem. Zelení prosazují obecní výstavbu nájemních bytů v takové cenové relaci a standardu, které budou alternativou životu v bydlení zatíženém nezdravou hypotékou. Proč nemít možnost žít bezpečně a finančně rozumně několik let v nájmu a pak třeba dosáhnout na výhodnější a méně rizikovou hypotéku? Anebo prostě žít nadále v nájmu, což je v mnoha zemích častým trendem, zdaleka nejen vynucenou volbou. Cílem Zelených je obnovení nabídky **veřejného nájemního bydlení** a to i pro nižší střední vrstvy, které nejsou v bezprostřední sociální nouzi, u nichž však mandatorní náklady na bydlení tvoří podstatný segment výdajů a tím znemožňují zvýšení životního standardu. Cílem je výstavba 10 000 bytů za rok po dobu 10 let.

Sociální bydlení

Největším deficitem v této oblasti je aktuálně chybějící zákon o dostupném sociálním bydlení, který součas-



9

Z

ná vláda nebyla schopna přijmout. Zelení proto chtějí prosadit tento zákon a podpořit obce v plánování a garanci kapacit kvalitních, dostupných a nesegregovaných sociálních bytů a souvisejících služeb. Ten by pomohl 200 tisícům lidí, kteří mají na trhu bydlení problém. Zelení nesouhlasí se státní podporou sociálních ubytoven, které segregují chudé, maskují problém a umožňují podnikatelům s chudobou prostřednictvím lichvářského nájemného rozkrádat i tak nedostatečné finanční prostředky sociálně potřebných. Je třeba tato opatření prosadit také proto, že počty osamělých žen s dětmi, seniorů a chudých lidí, kteří se ocitají v situaci bezdomovectví, se neustále zvyšují.

VENI – VIDI ... A NICI

(přišli – viděli ... a nic se nestalo) ministři:

Jiří Dienstbier, Michael Kocába, Džamila Stehlíková, Milan Chovanec, Michaela Marksová, Jan Chvojka, Karla Šlechtová...

VENI – VIDI ... A CO DÁL, ANDEJI BABIŠI?



Předseda hnutí ANO 2011, poslanec Sněmovny, bývalý místopředseda vlády, předchozí ministr financí a jeden z nejbohatších mužů v zemi Andrej Babiš právě vstupuje do budovy správy Stavebního bytového družstva Krušnohor. Doprovází jej předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jan Vysloužil (vpravo). Babišova tvář neskrývá očekávání něčeho neznámého. „Jdu se něco naučit k problematice bytů,“ sdělil u vchodu podnikatel

Byl 17. červenec 2017, když předseda hnutí ANO 2011, poslanec Sněmovny, bývalý místopředseda vlády, předchozí ministr financí a jeden z nejbohatších mužů v zemi Andrej Babiš právě vstupoval do budovy správy Stavebního bytového družstva Krušnohor. Doprovázeli jej předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jan Vysloužil (vpravo). Babišova tvář neskrývala očekávání něčeho neznámého. „Jdu se něco naučit k problematice bytů,“ sdělil u vchodu podnikatel. Byl pilným žákem a posluchačem. Hodně diskutoval. Bylo vidět, že chce pomoci slušným lidem bydlet v důstojných podmínkách. Náš dojem? Za ta leta Dienstbierů, Kocábů a jiných první politik, jenž to s námi asi myslí opravdu vážně. Po dobu jednání pozorně naslouchal, neustále si dělal poznámky, debatoval, ptal se na podstatu problémů i na představu odborníků o řešení těchto problémů. Nehrál si na chytráka, který všechno zná (jako ministři předtím, kteří v dobách minulých zavítali na Krušnohor – a po jejich návštěvě se nestalo téměř nic).

Debata s odborníky

Prvním bodem programu byla debata s odborníky. Na Andreji Babišovi bylo vidět, že se na ni těší. Byl lačný po nových informacích. Debaty byli přítomni a postupně se do ní zapojili předseda SČMBD Jan Vysloužil, místopředsedkyně svazu Pavla Příkopová, předseda představenstva Krušnohoru Arnošt Ševčík, místopředseda představenstva a ředitel družstva František Ryba (který zároveň zastupoval i Radu bytových družstev severočeské oblasti – Ústecký a Liberecký kraj jako předseda), vedoucí úseku inženýrské činnosti SBD Krušnohor Hana Jánská, ředitel Rady bytových družstev severočeské oblasti – Ústecký a Liberecký kraj Ladislav Chalupný, senátor z ústeckého volebního obvodu Jaroslav Doubrava (Severočeši.cz), poslanec Sněmovny Vlastimil Vozka (S.cz na kandidátce ANO) a další.

Mostecký a ústecký příklad

Mezi účastníky byl také Petr Vaněček, ředitel správy Bytového družstva Družba Ústí nad Labem. „Krušnohor a Družba jsou taková dvě družstva, jejichž zástupci jezdí na různá tato jednání a nějakým způsobem na mosteckém a ústeckém příkladu ukazují ty nejzohavější problémy. Proto vždycky jezdíme spolu,“ představil kolegu František Ryba.

Nedokonalá legislativa

Jednání zahájil předseda svazu Jan Vysloužil. Nejdříve představil Krušnohor coby hostitele, a poté nastínil hlavní okruhy jednání. „Jsme v lokalitě, v níž se nám soustředily všechny problémy – nedokonalá legislativa, problémy kolem nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích, stoprocentní souhlasy vlastníků atd. Je namístě si otevřeně říci, k čemu ta nešťastná nedokonalá legislativa vede,“ zdůraznil úvodem Jan Vysloužil. Poté předal slovo Františku Rybovi.

Přebytek bytů

Vysvětlil Andreji Babišovi příčinu toho, proč je na Mostecku přebytek bytů. Zmínil se o družstevní stabilizační výstavbě z doby socialismu, na kterou podniky přilákaly pracující ze všech koutů republiky. Kromě bytů jim poskytly také slušné platy a další dobré pracovní podmínky. V devadesátých letech minulého století i později řada lidí odešla z okresu Most. Nastal přebytek bytů.

Stát nic nedělá

„Realitky skupují byty a táhnou sem nepřizpůsobivé, cikány a různé takové lidi. Jsou to lidé, o kterých vědí, že pobírají sociální dávky,“ upozornil František Ryba.

„Je to bordel – a přitom nikdo ho neřeší,“ reagoval Andrej Babiš. „Tady jsou majitelé bytů, kteří kasírují od státu peníze na sociální bydlení. Jsou to velké peníze, to jsem viděl při své návštěvě Varnsdorfu, a místo toho, aby stát koupil ty baráky a dal je do pořádku a dal byty lidem, kteří je potřebují, sledoval je a hlavně aby je dostal do práce. Co tedy dělá stát?“ zeptal se Andrej Babiš. „Nic!“ zazněla kolektivní odpověď přítomných.

Nenapadnutelný obchod

„Realitní kanceláře, které sem dostávají lidi z Prahy a jiných míst, kde je bytů nedostatek, nepřizpůsobivé a ty, co dluží peníze, tady udělají výměnu. V Praze i jinde vystěhují dlužníky, cikány, vystěhují je sem, tady jim majitelé koupí byt za 50 tisíc a nájemci potom migrují,“ řekla Pavla Příkopová.

„To je krásný legální kšeft. Zopakuj to ještě jednou. V Praze je dejme tomu SVJ, má cikánskou rodinu, ta dluží SVJ 100 tisíc korun za příspěvky vlastníka či chcete-li na nájemném, SVJ rodinu zažaluje. Na tento okamžik se soustředují realitky. Řeknou my vám s tím problémem pomůžeme, přijdou za rodinou, řeknou jí zaplatíme za vás ten dluh, koupíme vám byt jinde, do něj – tedy sem k nám – rodinu přestěhují. Za koupi bytu a přestěhování, případně i za odměnu na rozjezd rodiny v novém prostředí mohou činit náklady třeba 200 tisíc korun a tam, v původním bydlišti, realitka byt prodá – v Praze klidně za dva miliony. To je naprosto legální nenapadnutelný obchod,“ popsal František Ryba.

Obchod s chudobou

Obchod ale pokračuje. „Stává se z toho ten obchod s chudobou. Realitka rodině vyřídí dávky na bydlení. Je vlastníkem bytu. Nastěhuje si tedy do bytu nájemce. Dá mu smlouvu. V ní je napsáno, že nájem činí 10–11 tisíc korun. Nájemce jde na úřad práce, předloží nájemní smlouvu a oni mu vyplatí nějakou poměrnou část, asi 80 procent. Od nájemce realitka zkasíruje celý příspěvek na bydlení a nejhorší



Ředitel SBD Krušnohor Most František Ryba seznámil Andreje Babiše na litvínovském sídlišti Janov s problémy v soužití s nepřizpůsobivými bydlicími a se škodami, které způsobují v domech. Vzhled paneláků hosta nemile překvapil. Zazděná přízemí domů společnosti CPI-Byty jej šokovala

na tom všem je, že vlastník – tedy realitka – neplatí SVJ ani třeba čtyři tisíce korun podle skutečného předpisu plateb od SVJ. Realitka nejenže zkasíruje navíc šest tisíc, ale i ty čtyři tisíce. Prostě zkasíruje celých deset tisíc a realitka je dlužníkem u SVJ, protože nic z toho SVJ neplatí. SVJ proto zažaluje vlastníka (realitku). Soudy ale trvají od dvou do čtyř let, a než se případ projedná, realitka může krachnout – prostě SVJ se k těm dlužným penězům vůbec nedostane,“ popsal František Ryba.

Špatné prováděcí předpisy

„Teď to měla řešit novela zákona o vyplácení dávek na bydlení. Měli jsme z ní obrovskou radost. Novela byla přijata na základě našeho a jirkovského návrhu. Aby SVJ nešla do krachu, měl se určovat zvláštní příjemce – SVJ. Ten má dostávat čtyři tisíce podle předpisu jím vydaného,“ sdělil František Ryba a dodal: „Už jsem cítil problém v rozdílu mezi čtyřmi tisíci a deseti tisíci, kdo a komu bude vyplácet ten rozdíl šesti tisíc. Mlčel jsem, říkal jsem si, že to mají vymyslet



Andrej Babiš si přivezl s sebou článek Lidových novin o narůstajícím počtu ghett. „Proč se ten problém neřeší?“ zeptal se. To by rádi věděli i účastníci jednání včetně poslance Vlastimila Vozky, jenž byl po 17 let členem představenstva Krušnohoru

lené. Dopadlo to tak, že musíte předložit milion papírů, ale na úřadu práce počítají u klienta, který je tím nájemcem – chudákem, to, že když vyplatí čtyři tisíce SVJ, zda nájemci zbyde na výplatu deseti tisíc tomu vlastníkovi (realitce). No prostě nezbyde,” zdůraznil František Ryba a svěřil se: „Takže nám na úřadu práce řekli, že SVJ peníze nedostane. Naše a jirkovská iniciativa tak vyšla vniveč. Jejím prostřednictvím jsme sice dosáhli změny zákona, ale prováděcí předpisy dopadly špatně – tak, jak říkám. V nich je problém.“

Bezcílný stát

„Stát by měl mít nějaký cíl. Dává na sociální bydlení 11 miliard. Teď by se měl podívat, komu dává těch 11 miliard. Měl by se snažit dostat ty peníze k sobě a potom kontrolovat a dávat těm lidem, kteří je potřebují. Cílem státu by mělo být dostat lidi do práce a děti do školy,” okomentoval Andrej Babiš a dodal: „Pokud jsou lidé sociálně slabí, tak jim dát bydlení a kontrolovat, aby to všechno fungovalo. To je přece relativně jednoduché,” zhodnotil předseda hnutí ANO.

„Jenže stát to takto nedělá,” reagoval František Ryba. Ten potom uvedl další příklady z činnosti úřadu práce. Dokonce i to, že nezkoumá majetkové poměry a dávky přesto vyplácí.

Beseda potom pokračovala probíráním dalších témat souvisejících s bydlením. Po jejím skončení se Andrej Babiš vydal v doprovodu Františka Ryby (kterého si vzal k sobě do vozu, aby mu cestou objasnil další záležitosti) do Janova. Stejný cíl měli také ostatní účastníci jednání.

Analytický materiál

Šéf hnutí si na jednání v Mostě přímo vyžádal podrobný analytický materiál – písemný sumář všech problémů s návrhy jejich řešení. Ten byl po skončení jednání obratem zpracován Svazem českých a moravských bytových družstev za součinnosti se Stavebním bytovým družstvem *Krušnohor* a předán žadateli. *Babišovi odborníci se v těchto dnech s ním seznamují, aby mohli začít pracovat na krocích, které text sumáře změní v legislativní úpravy, po kterých volají slušní obyvatelé lokalit s velkým množstvím sociálně slabých a nepřizpůsobivých.*



Jednání zahájil předseda SČMBD Jan Vysloužil (uprostřed), dále na snímku vidíte místopředsedkyni svazu Pavlu Příkopovou a ředitele úřadu Rady bytových družstev severočeské oblasti Ladislava Chalupného

Dokument zpracovali v podstatě rychlostí blesku (jak si Andrej Babiš přál) tři lidé – Jan Vysloužil (předseda Svazu českých a moravských bytových družstev), František Ryba (ředitel Stavebního bytového družstva Krušnohor, člen představenstva svazu, předseda Rady bytových družstev severočeské oblasti – Ústecký a Liberecký kraj) a Kateřina Horáková (právnička svazu).

Aktualizovaná mostecká výzva

Obsahově jde v podstatě o stejný dokument jako před devíti roky přijatá Mostecká výzva. Nový materiál je ale ještě podrobněji rozpracován a ještě k tomu rozšířen o popis dalších problémů, které se objevily v průběhu let. Zjednodušeně se dá říci, že nový dokument je souhrnem obsahu Mostecké výzvy, janovské a mostecké petice, připomínek bytových družstev a společenství vlastníků jednotek.

Vznik dokumentu je výsledkem mosteckého jednání a jednání předcházející v pražském sídle Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD). Z tohoto pohledu lze považovat návštěvu Andreje Babiše v SBD Krušnohor za velice úspěšnou.

Pilný žák

Ukázalo se, že Andrej Babiš je pilný žák, jádro problémů pochopil a přestože nic neslibil, je dnes už jasné, že se problémy, jež se vyskytují v segmentu bydlení a trvale znepříjemňují život slušně bydlícím, bude hnutí ANO 2011 zabývat. Je možné, že získané poznatky se stanou součástí volebního programu hnutí. Andrej Babiš tuto možnost přímo zmínil.

S použitím materiálů redakce časopisu KRUŠNOHOR, textu a fotografií Petra Prokeše sestavil Vít Špaňhel. Děkujeme.

Jak hodnotí návštěvu organizátor akce?

Andrej Babiš je připravený, o problémech ví, viděl je na vlastní oči. Doufám proto, že až bude ve vládě, že se jimi bude zabývat, řekl k návštěvě ředitel družstva František Ryba.



Jaroslav Doubrava reagoval na slova Andreje Babiše o tom, že stát má vytvořit podmínky k tomu, aby lidé chodili do práce a děti posílali do školy. „Výše dávek nemotivuje lidi k práci. Raději zůstanou doma,” řekl senátor

Teplárny

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

zrychlují náhradu zastaralých parních rozvodů



Dodavatelé tepla pokračovali přes léto v modernizaci soustav zásobování teplem. Členové Teplárenského sdružení České republiky letos v sedmi městech nahradili více než 15 kilometrů tras parních rozvodů hospodárnějšími horkovodními či teplovodními rozvody. Oproti loňskému roku je to nárůst skoro o polovinu. Příští rok by měla náhrada parovodů také díky podpoře z evropských fondů dále zrychlit.

„Naším členům se podařilo výrazně zrychlit tempo náhrady parních rozvodů. To je dobrá zpráva pro zákazníky, kteří se dočkají lepšího komfortu a spolehlivosti dodávky tepla a často i ušetří. Příští rok by měl být ještě úspěšnější díky náběhu podpory renovace tepelných sítí z programu Úspory energie v SZT,“ uvedl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

V rámci I. výzvy programu Úspory energie v SZT* bylo počátkem letošního roku schváleno 43 žádostí s celkovou dotací 617 milionů korun. Způsobitelné výdaje schválených projektů činí 2 miliardy korun. Pokud se je podaří všechny realizovat, měly by přinést roční úsporu energie ve výši téměř 900 TJ.

Poté, co Evropská komise schválila zrušení omezení podílu alokace pro velké podniky, byl 4. května 2017 zahájen příjem žádostí o podporu v rámci II. výzvy programu Úspory energie v SZT. Změna by měla zásadním způsobem zefektivnit čerpání finančních prostředků a zároveň maximalizovat přínosy projektů. Na výzvu je alokováno 2,5 miliardy korun a příjem žádostí o podporu končí 30. října 2017.

„Zrušení omezení pro velké podniky v programu Úspory energie v SZT dokládá, že vyjednávání se zástupci Evropské komise jsou sice mnohdy složitá a zdlouhavá, ale mohou vést i k úspěšnému konci,“ pochválil práci vyjednávačů z Ministerstva průmyslu a obchodu Martin Hájek.

Nové rozvody, v nichž místo páry přenáší teplo voda, přináší citelné snížení ztrát. Spotřeba paliva může klesnout

až o celou osminu, což přispívá ke stabilizaci ceny tepla a také ke zlepšení kvality ovzduší, protože ušetřené teplo se nemusí vyrobit. Moderní technologie horkovodních výměňkových stanic přináší zákazníkům efektivní a úspornou distribuci tepla při zvýšení jejich komfortu a bezpečnosti. Rekonstrukce tepelných sítí však lze zpravidla realizovat jen v létě a projekty vyžadují dlouhodobou pečlivou přípravu včetně naplánování uzavírek komunikací. V případě rozsáhlejších tepelných sítí se proto rekonstrukce provádějí po částech a jsou rozplánované i na léta dopředu.

Příkladem jsou Teplárny Brno, které zahájily výměnu několika desítek kilometrů zastaralých parovodů za efektivnější horkovody už v roce 2010, a s jejím dokončením se počítá po roce 2020. Také Pražská teplárenská pokračovala v náhradě parních rozvodů, přičemž má po letošním roce úspěšně za sebou již více než dvě desítky kilometrů. V Českých Budějovicích započala přestavba parovodů na horkovodní systémy už v roce 2006. Dnes je pilířem dlouhodobé koncepce rozvoje Teplárny České Budějovice do roku 2025. Menší výměny parovodů v řádu stovek metrů proběhly letos také v Náchodě, Táboře, Písku nebo Klatovech.

* Program podpory Úspory energie v SZT je součástí Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK), který spravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu.

Vyhněte se zbytečným poplatkům za vodu a reklamacím nájemníků!

- Proč vznikají rozdíly mezi údaji na bytových vodoměrech a ve vyúčtování?
- Kolik stovek litrů vody může při závadě splachovače zbytečně odtéct do kanálu?

Roční vyúčtování bývá často jediným okamžikem v roce, kdy si majitel bytu díky nemalým částkám uvědomí poruchy v bytě. Dokonce i zdánlivě malý únik vody kvůli kapajícímu kohoutku nebo protékající nádržce toalety může mít za následek vysoké náklady. Majitel nemovitosti nebo nájemník pak často řeší situaci reklamací, která končí na stole správci objektu. Se službou „Detekce úniků vody“ lze nechtěným nákladům snadno předejít.

Kontroly spotřebované vody by měli vlastníci i správci věnovat pozornost v průběhu celého roku, zvláště během období, kdy je byt na delší období neobydlený, případně není pronajatý. Voda může unikat z baterie a toalety, v nejhrošším případě může dojít i k poruchám na vodovodních rozvodech. Náklady na bydlení také ovlivňuje případné přetlačování studené vody do rozvodu teplé vody přes nekvalitní vodovodní baterie.

Zaplatíme za vodu, kterou jsme skutečně spotřebovali?

„Bytové vodoměry měří spotřebu vody pro uživatelskou jednotku. Naměřené údaje však nemusí odpovídat údajům uvedeným ve vyúčtování. Důvodů, proč vznikají tyto rozdíly je několik,“ říká Jana Machková, ředitelka a jednatelka společnosti ista Česká republika. ista se specializuje na měření a rozpočítání nákladů na dodávku tepla a vody. „Může se jednat například o:

- neviditelný nebo nechtěný únik vody
- rozdíl spotřeby vody při odhadech způsobený neměřenými odběry

- problém s kvalitou vodoměrů a vody
- malý odběr vody pod minimálním průtokem, jehož hodnotu stávající bytové vodoměry nejsou schopny zaznamenávat
- nesprávnou instalaci vodoměrů
- protlačování studené vody do teplovodního potrubí přes nekvalitní baterie.“

Za den může zbytečně odtéct do kanálu až 600 litrů vody

Závada na splachovači toalety je často příčinou zbytečně vysoké spotřeby vody. Pokud se průtok vody nezastaví správně ihned po spláchnutí, protéká dál přibližně 25 litrů vody za hodinu, což jsou při dnešních cenách vody asi 2 Kč. Za jeden den je to už téměř 50 Kč.

Pokud by byla toaleta rozbitá celý rok, např. v delší dobu neobývaném bytě, proteklo by zhruba 220 m³ vody! Jestliže jeden krychlový metr vody dnes tedy stojí zhruba 83 Kč (včetně DPH), roční ztráta dohromady může činit 18 000 Kč, které doslova zbytečně otekly do kanálu.

„Naštěstí většina vodoměrů, které máme u svých zákazníků již dnes nainstalované, je připravena pro radiový přenos dat a je dostatečně citlivá, aby protékající toaletu dokázala zachytit,“ uvádí Jana Machková a dodává: „Stačí si jen tuto službu u nás aktivovat. V případě bytového domu to může udělat správce objektu.“ Je samozřejmě také možné nechat si při příští výměně nainstalovat vodoměr ještě citlivější, jakým je např. modilyls m, který už dokáže odhalit i kapající kohoutek.

I kapající kohoutek totiž může způsobit výrazný růst nákladů za vodu. Pokud by jeden kohoutek v bytě silně kapal celý rok, je to bezmála 9 000 Kč. A takových kapajících kohoutků může být v domě či bytě samozřejmě víc.

Nechte si aktivovat novou službu „Detekce úniků vody“ od společnosti ista a můžete nechtěným výdajům za vodu předejít. Ročně vás to bude stát zanedbatelnou částku v porovnání s náklady na vodu v případě protékající toalety či kapajícího kohoutku.

Jak funguje detekce úniků vody v praxi?

Běžný vodoměr od společnosti ista vybavený standardním radiovým modulem pravidelně odesílá informace o průtoku



bytový vodoměr modilyls® m s vysokou přesností měření již od malých průtoků

vody do sběrnice dat memonic 3 v domě a následně jsou informace odeslány do centrály ista. Software pak dokáže vyhodnotit, zda se jedná o běžný průtok způsobený lidským chováním nebo o nechtěný soustavný průtok způsobený závadou. Po pěti dnech soustavného úniku vody systém informuje prostřednictvím portálu ista, SMS nebo emailu správce nemovitosti, případně přímo nájemníka. V informaci je také obsažena informace, o jak významný průtok se jedná: jako kritický je označen průtok od 20 l/h, jako nekritické jsou označeny průtoky v rozmezí od 1/6 l/h do 20 l/h. Spodní hranice měřitelnosti malých průtoků (viz kapající kohoutek), je dána také volbou typu vodoměru s odpovídající přesností měření již od velmi malých průtoků.



bytový vodoměr domaqua® m s radiovým modulem

Radiový odečet je nutnost

Pokud chtějí mít správci a uživatelé bytů větší kontrolu nad spotřebou vody a správným fungováním vodoměrů, měli by vsadit na rádiovou technologii, která umožňuje online monitoring spotřeb. Měřicí přístroje vybavené obousměrným rádiovým modulem komunikují přes sběrnici dat a informace o denních spotřebách a přístrojích se zobrazují na internetovém portálu. Odečty dat z přístrojů se zpracovávají automaticky a elektronicky přenášejí do programu rozúčtování. Častější přístup k údajům o spotřebě pomáhá správcům a vlastníkům bytů včas odhalit nežádoucí stavy, rychleji je napravit, čímž se zabrání navyšování nákladů na bydlení.

Autor: ista Česká republika

Energie pod kontrolou

symphonic® 3 - úspora energií a nákladů díky rádiovému systému nové generace

- snadné provedení odečtů bez návštěvy odečtové služby v bytech
- naměřené údaje z měřičů jsou automaticky a bezchybně odečteny
- služba online www.ista24.cz Vám umožní kdykoliv sledovat spotřebu energií



Řasy a plísně na fasádách



Fenomén zateplování fasád v ČR postupně střídá fenomén zařasení. Většina vlastníků zateplených domů starších 10 let se potýká s problémem zelenajících fasád, které se postupně stávají jejich noční můrou.

O příčinách růstu řas a plísní na fasádách jsme požádali o rozhovor pana Radka Kubálka, jednatele společnosti Pragothem, servis fasád s.r.o.

🔍 Jak vnímáte řasy a plísně na fasádách?

Vnímám to jako fenomén, který nás nutí se ohlédnout a zamyslet se nad celkovým vývojem zateplování a používaných technologií. Současně je to výzva jak se v tak velkém rozsahu k této problematice postavit a propojit ji s vědeckým vývojem a výzkumem. Samozřejmě řasy na fasádách nejsou tragédie. Do určité doby je to pouze vizuální problém, ale pokud dojde k větší kolonizaci některých druhů plísní, je to i problém zdravotní.

🔍 Co je příčinou tak masivního zařasení?

Je to souhrn okolností, které dohromady přispívají k masivnímu a relativně rychlému zařasování na celém území ČR. Abychom pochopili podstatu problému v souvislostech,

musíme se vrátit na úplný začátek 90.let, kdy se k nám po revoluci začaly ze zahraničí dovážet materiály pro zateplení fasád. Jednalo se především o zateplovací systémy z Německa a Rakouska. Byla to doba nadšení a určité euforie. Málokdo si tenkrát uvědomoval, že to, co se k nám dováží má německé a rakouské standarty, které investorům garantovaly kvalitu. Neposuzuji tady tloušťku izolantů a doplňky, které se posunuly k větší preciznosti v detailech. Úroveň kvality těchto výrobků jako byly lepicí a stěrkové tmely a především omítky, byly na vysoké kvalitativní úrovni. Jak postupem času rostla poptávka po zateplovacích systémech, tak se mnoho zahraničních výrobců rozhodlo privatizovat bývalé státní podniky nebo otevřít pobočky v ČR. V té době vzniklo také mnoho českých výrobců, kteří se věnovali výrobě materiálu pro zateplovací systémy. Někde v tomto období se dá říct, že začala svým způsobem stagnace kvality zateplovacích systémů, která se s námi zčásti vleče až do dnešní doby. Snaha velko- a malovýrobců o co

největší podíl na trhu měla zásadní vliv na úroveň kvality technologií zateplování.

🔍 **Můžete někoho konkrétně jmenovat?**

Nebudu uvádět výrobce ani výrobky, protože se to týká mnoha firem, které buď už neexistují, byly skoupeny nebo jsou lídry dnešního trhu. Je to historicky vzato záležitost jejich svědomí ke klientům v ČR. V podstatě se šidilo a částečně šidí dodnes. Co mělo izolovat kvalitou, se nahradilo kvantitou a tloušťkou izolantu. Co mělo být cementové, bylo pískové, a co mělo být silikonové, nebylo ani zdaleka silikonové. Trochu se situace podobá potravinářství v celé východní Evropě.

🔍 **Máme tady přeci organizace, které deklarují hájit zájmy odběratelů – resp. majitelů domů.**

To máte pravdu, ale ty se časem přestaly orientovat v tom, kam patří a co je jejich hlavní činností. Do dneška neví, jestli zastupují zájmy spotřebitelů nebo výrobců.

🔍 **To není dobrá situace.**

Není, ale neděste se. Snad časem vzniknou iniciativy, které povedou k zavedení norem a výrobci je budou muset respektovat. Každý zkusí, kam to může posunout a je otázkou, jak daleko se jim to umožní.

🔍 **Takže tohle jsou hlavní příčiny zelených fasád?**

Hlavní ne, ale jak jsem řekl na začátku, je to jedna z těch zásadních. Pokud nebudou velkovýrobci u svých výrobků dodržovat kvalitu a vlastnosti, které deklarují, tak se situace výrazně nezlepší.

🔍 **Které jsou další příčiny růstu řas a plísní na fasádách?**

V zásadě je to kombinace a vlivy více faktorů. Uvedu je v bodech:

1. Biopásma, zeleň a vzrostlé stromy na sídlištích
2. Teplé zimy s minimem mrazivých období
3. Povrchové teploty a strukturální omítky zateplených fasád
4. Nekvalitně navržené nebo provedené klempířské prvky na fasádě
5. Nezkušenost a nekvalita projektantů při zpracování projektových dokumentací

🔍 **To vypadá na nerovný boj s přírodou, nedostatečnou kvalitou materiálu a neodborností – až šlendriánem**

To máte pravdu, ale pokud chceme tento problém vyřešit, musíme si přiznat pravdu a chyby, kterých jsme se v minulých letech dopouštěli. Věřím, že se tato situace dá změnit – postupně krok za krokem. Musíme být schopni se poučit z předešlých chyb a neznalosti. S přírodou se těžce bojuje, ale pokud budeme na sídlištích provádět citlivé průřezy, pokud budeme zdokonalovat nebo hledat nové tech-



nologie zateplení, pokud pochopíme všechny souvislosti a potřeby fasád bytových domů, máme do budoucna šanci tento stav změnit.

🔍 **Vy se touto problematikou zabýváte delší dobu?**

Ano, v tomto oboru pracujeme již 25 let a revitalizovali jsme velké množství bytových domů. Poslední 4 roky se výrazně orientujeme na problematiku řas a plísní na fasádách.

🔍 **V čem spočívá vaše činnost a služby?**

1. Snažíme se účastnit výzkumu a vývoje nových technologií, které řeší problematiku mikroorganismů na fasádách.
2. Pro bytová družstva a společenství vlastníků zpracováváme pasportizace zařazených objektů.
3. Ve spolupráci s Technickou univerzitou v Liberci (TUL) provádíme odběry mikroorganismů včetně analýzy toho, co na fasádě roste. Vyhodnocujeme také vlivy na konstrukci zateplení a zdravotní rizika.
4. Ve spolupráci s TUL provádíme archivaci všech mikroorganismů na území celé ČR a SR, které budou do budoucna sloužit k vědeckým účelům.
5. Navrhujeme vhodné technické řešení včetně doporučení na opravy konstrukcí.
6. Provádíme aplikace a realizace po celé ČR.
7. V regionech, kde neprovádíme realizace, nabízíme zaškolení a technickou podporu aplikačním firmám, a to především při využívání fotoaktivních technologií.

Klienti, kteří mají zájem o konzultaci nebo o služby naší společnosti nás mohou kontaktovat.

Doufáme, že se situace v oblasti zařazených fasád v budoucnu výrazně zlepší.

Děkujeme za rozhovor a přejeme vám hodně úspěchů.

**ODSTRAŇUJEME ŘASY
A PLÍSNĚ Z FASÁD DOMŮ**

UNIKÁTNÍ FOTOAKTIVNÍ TECHNOLOGIE | ČESKÝ VĚDECKÝ VÝZKUM | ZÁRUKA AŽ 10 LET

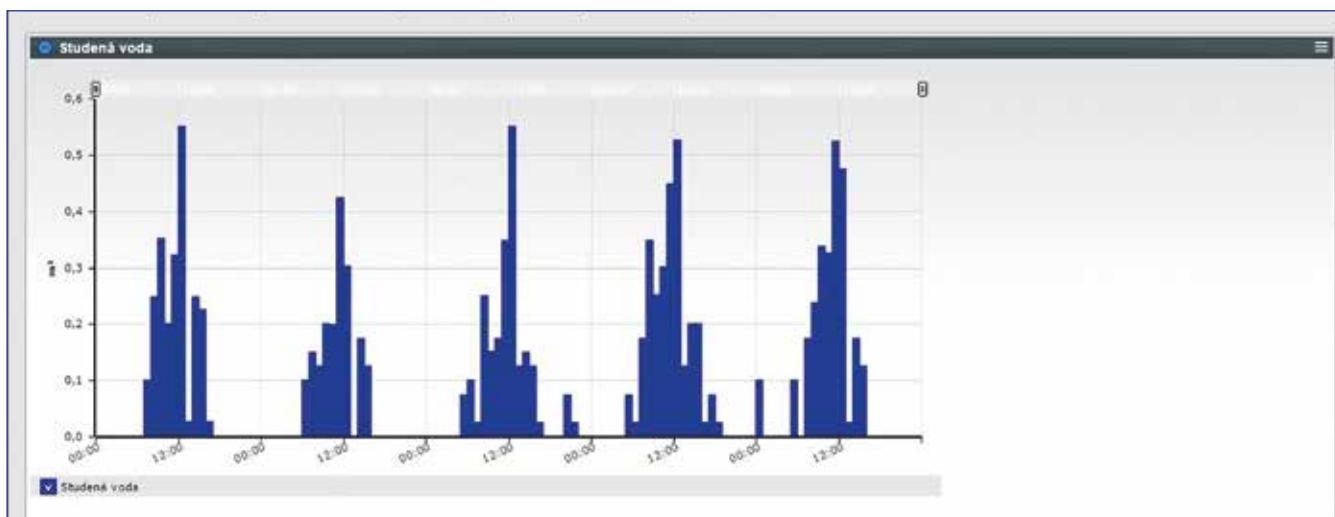
DOTACE 30.000 Kč
ZAVOLEJTE SI O DOTACI:
+420 266 313 728

PRAGOTHERM
SERVIS FASÁD

On-line monitoring



spotřeby vody = bezpečnost vašeho bydlení



Ceny energií mají dlouhodobě sestupnou tendenci – ZATÍM. Toto tvrzení však 100% neplatí pro vodu, jejíž spotřeba tvoří jeden z nejvyšších nákladů spojených nejen s bydlením. Ceny vody jsou v různých regionech ČR velmi rozdílné – od cen lehce přes 70 Kč až po téměř 100 Kč za m³. POZOR ale, někteří dodavatelé mají dvousložkové ceny, takže si k ceně vodného a stočného musíte připočítat pevnou složku, jejíž výši si stanovuje dodavatel dle velikosti patního vodoměru.

Normy uvádí, že 1 osoba by za 1 den měla spotřebovat 50 l TUV a stejné množství vody studené. Když pomíneme extrémny na obou stranách, je normovaný odhad celkem reálný.

Vodu tekoucí 24 h bereme jako samozřejmost, fakt, který ani nevnímáme. Naše pozornost se ale zvedne o 100 % v momentě, kdy voda přestane téci nebo naopak nám začne kapat ze stropu nebo zaplaví sklep. To už začíná být vážné, protože související škody jsou většinou velké a mnohdy i nezvratné. Koho to nepostihlo, ten si tento fakt velmi těžko uvědomuje.

Na to, abychom měli opravdu validní přehled o spotřebě vody, potřebujeme kvalitní měření – nejlépe online (tzn. měření probíhá každých 30 min 24 h denně, 7 dní v týdnu, 365 dní v roce), kvalitní bytové vodoměry s platným cejchem a v neposlední řadě i měření patní vody, abychom mohli porovnávat rozdíl mezi součtem spotřeb bytových vodoměrů a dodanou vodou do domu jako takového. Jestliže je vše správně rozdíl by neměl přesáhnout 5–7 %. Praxe je ale jiná – rozdíl bývá i přes 20 % a jeho zdroj je bez měření nezjistitelný. Nevíte, zda nemáte závadu na potrubí, nefunkční vodoměry bytové nebo patní vodoměr.

Společnost SOFTLINK se díky dlouhodobému působení na trhu na monitoring spotřeb zaměřuje a díky zkušenostem dokáže reagovat na podobné situace. Proto v současné době nabízí cenově dostupnou službu měření patního vodoměru na dobu 6 let, tedy v souladu s platností cejchu měřidla. Zákazník díky této službě získá přístup do počítačové aplikace, kde jsou naměřená data zobrazována a může tak mít nad spotřebou vody kontrolu. Co víc, na patní měřidlo lze nastavit tzv. alarmovou hodnotu, kdy při jejím překročení systém zašle e-mail nebo SMS zprávu správci nebo jiné pověřené osobě. V neposlední řadě je tato aplikace k dispozici i pro mobilní telefony. Fakticky tak můžete mít kontrolu vody přímo v kapse.

Dálkový on-line odečet patního vodoměru přinese SVJ – bytovému domu, dokonalý přehled o průběhu spotřeby během celého dne a umožní odhalit všechny anomálie ve spotřebě a případnou detekci úniků vody, která může být pro dům katastrofou. Systém monitoringu probíhá automaticky 24 hodin denně, alarmové zprávy přicházejí určeným osobám do mobilního telefonu. Do systému hlídání můžete zapojit správcovskou firmu, pokud se sami nechcete, jako

výbor SVJ, tímto zabývat, ale můžete je velmi dobře kontrolovat, zda dělají to co mají a včas zasáhnout.

Náklady na dálkové odečty patního vodoměru se pohybují kolem 12 tis. Kč na 6 let (resp. 170 Kč/měsíc vč. DPH), v závislosti na regionu a dodavateli vody. Platba je na celé 6ti leté období jednorázová.

Hlavní výhody:

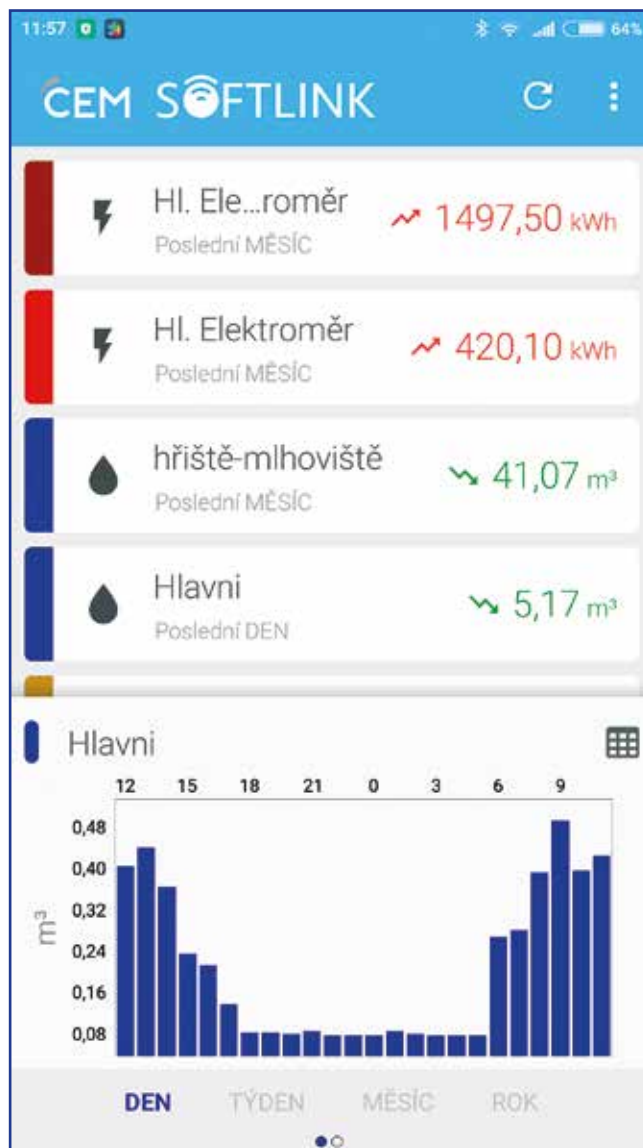
- získáte informaci o spotřebě vody vašeho domu a hlavně průběh této spotřeby během dne, noci a víkendů.
- díky odečtům v intervalu 30 minut odhalíte potenciální úniky a/nebo neoprávněné odběry vody
- nastavením limitů spotřeby ve dne a v noci pomocí alarmového systému okamžitě zjistíte masivní únik vody – havárii na vodovodním řadu v domě – zabráníme mnoha tisícovým škodám

ON-LINE ODEČTY SPOTŘEBY VODY ZAJISTÍ BEZPEČNOST BYDLENÍ A OCHRANU VAŠÍ PENĚŽENKY

On-line odečty spotřeby vám mohou pomoci další problémy, které mohou vznikat s dodávkou vody do vašeho domu. Dostatečnost či nedostatečnost vaší vodovodní přípojky, odhalíte zda vodoměr měří či neměří. Přece nechcete platit za vodu kterou jste nespotřebovali.

On-line monitoring spotřeby vody na patě domu je jen prvním krokem ke snížení rozdílů vody dodané a spotřebované v bytech. Chceme-li tento rozdíl minimalizovat a platit opravdu pouze za vodu spotřebovanou v bytech, je nezbytné udělat krok druhý a pořídit systém on-line odečtů studené a teplé vody v bytech. Více o možnostech a technologiích najdete na <http://www.softlink.cz/cem-software/#cem-bd>

Pro konzultaci nebo přesnou kalkulaci nám napište na voda@softlink.cz



— INZERCE —



**ZAJIŠTĚNÍ
FINANCOVÁNÍ**

PEKSTRA
www.pekstra.cz

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

Tel.: +420 605 153 700
E-mail: info@pekstra.cz

**ZÁVĚSNÉ
BALKONY**





**PROJEKTOVÁ
DOKUMENTACE**

- TRADICE
- ZKUŠENOST
- KVALITA
- ROZMANITOST
- VELIKOST
- KOMPLEXNOST
- ZODPOVĚDNOST

Ocelové balkony a rozšíření betonových lodžii od firmy PEKSTRA spol. s r.o.



Firma PEKSTRA spol. s r.o., je v posledních letech významným výrobcem na trhu závěsných balkonů a lodžií v České republice s pobočkou na Slovensku. A samozřejmě neustále inovuje a rozšiřuje svoji nabídku výroby i služeb. V současné době mnohem více lidí bere balkon, lodžii jako součást celkového pohledového dojmu, proto musí dosahovat patřičných estetických vlastností, takže nejen praktičnost, ale i útulnost jsou klíčová slova při vývoji nových balkonů.

Nabídka balkonů a lodžií, je velmi rozmanitá a vše je zákazková výroba přesně podle výběru a projektu klienta. Tady si můžete splnit Vaše přání – vyberete si provedení, půdorys, rozměr, použité výplně, zasklení, doplňky. Na každý projekt je nezbytné zpracovat individuální cenovou kalkulaci i s ohledem na celkový počet balkonů, lodžií, dopravní vzdálenost a komplikovanost montáže. A firma nyní nově nabízí vypracování projektové dokumentace a zajištění stavebního povolení.

Projektová dokumentace

Každá stavba nebo rekonstrukce může být realizována pouze na základě projektové neboli stavební dokumentace. U jakékoliv rekonstrukce, výměny balkonů, lodžií musí být vypracována projektová dokumentace nejdříve ve stupni studie a poté dokumentace nutná ke stavebnímu povolení.

Je důležité, aby projektová dokumentace byla v souladu se stavebními normami a vyhláškami, abyste dostali stavební povolení musíte mít vyjádření stavebního úřadu a jiných správních orgánů, případně sousedů.

Zpracování projektové dokumentace mohou zpracovávat pouze autorizované osoby.



Rozšíření betonových lodžii

Při zateplování panelových domů s betonovými lodžiami dochází ke zmenšení užité plochy lodžie a pouhou výměnou konstrukce zábradlí i renovace podesty nevyřešíte plochu lodžie. Firma Pekstra nabízí tři varianty řešení, kterými je možné zvětšit půdorys lodžie. Jednak novou variantou předsazením zaskleného systému nebo montáží nové balkonové konstrukce.

Novým předsazením zaskleného systému můžete rozšířit hloubku stávající betonové lodžie až o 100 cm!!! Tento systém je vhodný do maximální šíře lodžie 6 m. Rozšířená plocha lodžii Vám pomůže vytvořit velkorysý prostor v těsné blízkosti bytu. Předsazená prosklená část působí elegantním moderním dojmem, zakrývá těžkopádné boční betonové stěny a dodává lodžii vzdušnost. Zasklívací systém umožňuje jednotlivé okenní díly zasouvat za sebe a otevřít téměř celou prosklenou plochu lodžie.

Zasklená lodžie přináší řadu výhod. Zvýší míru soukromí ve venkovním prostoru, v nepříznivém počasí chrání před deštěm, větrem i sálavým teplem. Funguje také jako účinná izolace hluku. Na balkoně můžete věšet prádlo celý rok bez obav o proschnutí, stejně tak můžete v závětrí pohodlně relaxovat. Důležitá je také úspora tepla vytápěného bytu. Skleněná plocha výborně izoluje a brání úniku tepla z vyhřátého bytu. Zmenšuje a oddaluje tepelné přemostění.

Rozšíření lodžie pomocí balkonové konstrukce je možné dvojnásobným provedením. Předsazenou balkonovou konstrukcí nebo vloženou balkonovou konstrukcí.

Předsazenou balkonovou konstrukcí se zvětší hloubka stávající lodžie až o neuvěřitelných 150 cm!!! Pokud si zvolíte vloženou konstrukci, pak je možné zvětšit hloubku až o 80 cm. Novým balkonem před stávající betonovou lodžii získáte další prostor navíc, který si můžete zkrášlit podle Vašich představ a proměnit balkon v oázu klidu a pohody. Vždy záleží na statickém posouzení stávajícího stavu podesty.

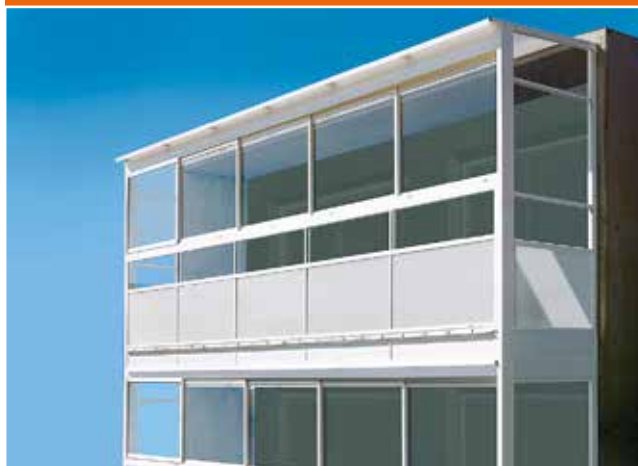
Nebojte se použít fantazii a vybavte si Váš balkon jako malý venkovní obýváček, kde můžete trávit nerušené chvíle u knížky nebo milého rozhovoru. Na balkoně můžete vytvořit i malou pracovnu. Nezavírejte se doma a dopřejte si krásný rozhled i čerstvý vzduch v maximálním pohodlí a soukromí.

Nové balkony nebo lodžie rozšíří obytnou plochu, zvýší komfort bydlení, zlepší celkový vzhled domu a zvýší tržní cenu celého domu, resp. bytu. Balkony a lodžie PEKSTRA Vás překvapí svou vysokou prostorností a účelným řešením.

A ještě poslední novinkou je nabídka kvalifikované a odborné poradenské činnosti v oblasti zajištění financí pro SVJ/BD. Klientům v celé České republice zajistí finanční služby spojené s návrhem optimálního finančního řešení, zajistí nabídky různých finančních institucí až po vyřízení úvěru pro SVJ/BD ve vybrané bance. Bohaté zkušenosti specialistky s obchody tohoto typu jsou zárukou kvalitní spolupráce.

Podrobné informace o výrobcích a službách firmy naleznete na jejich webových stránkách www.pekstra.cz, v případě zájmu nebo dotazů se můžete obrátit přímo mailem: info@pekstra.cz nebo telefonicky na číslo: **605 153 700**, kde Vám rádi poradí.

PEKSTRA



Vyplatí se vytápět bytový dům tepelným čerpadlem?

V Brně není nad čím přemýšlet, v Plzni ještě chvíli počkejte ...

Vyplatí se investovat do vytápění bytového domu tepelným čerpadlem, nebo je lepší odebírat teplo z teplárny? Na tuto otázku si v následujících letech bude muset odpovědět téměř každý vlastník bytu. Proč? Platby za teplo jsou stále více rozhodující zátěží, která pro některé vlastníky bytů, především pro důchodce, už dnes může být i likvidační.

Odpověď není tak jednoznačná, jak se může zdát. V České republice panují různé podmínky. Zatímco na severu Čech, konkrétně v České Lípě, je teplo tak drahé, že obyvatelé bytových domů nemají vlastně ani jinou možnost, třeba v Plzni je investice do tepelného čerpadla stále za hranicí desetileté návratnosti. Samozřejmě, řada předsedů bytových družstev namítne, že investovali do zateplení panelových domů. Zde je však návratnost investice více než dvacetiletá. Tady šlo především o vzhled budovy, většinou spojený i s výměnou už netěsnících oken a nebezpečných balkónů.

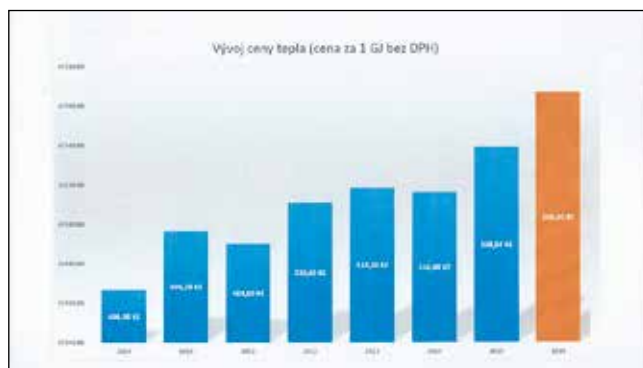
Všichni víme, že za teplo se platí. Málo kdo ale ví, zda platí hodně nebo málo. Podle průzkumu tvoří platba za teplo obvykle alespoň 25 % celkových ročních nákladů na bydlení. Je to velká položka. Proto je potřeba zamyslet se nad možnostmi, zda je v naší moci něco s tím udělat. Abychom si vytvořili představu, zda bydlíme v lokalitě s drahým nebo levným teplem, uvedeme příklady z jednotlivých krajů České republiky.



Laudova 1013, 1014, Praha-4

Praha

Hlavní město Praha má průměrnou cenu tepla z CZT kolem 600–700 Kč vč. DPH za 1 GJ. Zde se investice do vlastního zdroje tepla jednoznačně vyplatí. Jak je vidět z následujícího grafu, ve srovnání s předchozím obdobím jde o razantní růst cen; například v Letňanech za posledních 7 let teplo zdražilo téměř o čtvrtinu.



Další regiony ČR	Průměrná cena tepla CZT za 1 GJ
Karlovarský kraj	
Karlovy Vary	630 Kč
Ostrov nad Ohří	600 Kč
Poznámka:	Místní dodavatel zde deklaruje, že za posledních 5 let zdražilo teplo jen o několik málo procent. Víme ale od jejich zákazníků, že tomu tak není. Platby za ohřev teplé užitkové vody se zvýšily za posledních 5 let o radikálních cca 25 %!. Proč tomu tak je? To je otázka na kterou zná odpověď především dodavatel energie.
Plzeňský kraj	
Plzeň	520 Kč
Poznámka:	V Plzni je situace jiná než ve většině ostatních měst. Cena tepla blízko hranice 500 Kč/GJ zatím příliš nenutí majitele bytů o změně zdroje tepla uvažovat.
Středočeský kraj	
Beroun	700 Kč
Kladno	600 Kč
Mladá Boleslav	570 Kč
Ústecký kraj	
Děčín, Chomutov	680 Kč
Třeboň	710 Kč
Tábor	630 Kč

Liberecký Kraj	
Česká Lípa	670 Kč
Liberec	720 Kč
Královéhradecký Kraj	
Hradec Králové	510 Kč
Poznámka:	V Hradci Králové je situace podobná jako v Plzni, ani zde cena tepla zatím akutně nenutí majitele bytů o změně zdroje tepla uvažovat.
Trutnov	670 Kč
Pardubický Kraj	
Pardubice	610 Kč
Litomyšl	560 Kč
Poznámka:	V ostatních lokalitách pardubického kraje se ceny tepla pohybují těsně pod úrovní 600 Kč/GJ
Jihomoravský kraj	
Brno	630 Kč
Olomoucký kraj	
Olomouc	610 Kč
Zlínský kraj	
Zlín	630 Kč
Vsetín	640 Kč
Rožnov pod Radhoštěm	610 Kč
Moravskoslezský kraj	
Český Těšín	580 Kč
Nový Jičín	640 Kč
Opava	660 Kč
Frýdek Místek	620 Kč

Obecně platí, že pokud se cena 1 GJ tepla pohybuje nad hranicí 600 Kč, investice do vlastního zdroje tepla se vyplatí. Prosté náklady na teplo vyrobené tepelným čerpadlem jsou cca 250 Kč za 1 GJ. Po započtení nákladů do fondu na obnovu tepelného zdroje, odpisů a rezervního fondu vychází cena 1 GJ tepla cca 400 Kč.

Pro zajímavost: Teplo vyrobené elektrokotlem nebo jiným elektrickým přímotopem stojí více než 700 Kč za 1 GJ. Zde vidíme, že někteří dodavatelé tepla se často přibližují svými cenami k elektrickému přímotopnému vytápění.

Při cenách tepla, které se pohybují nad 600 Kč za 1 GJ, je investice do tepelných čerpadel samofinancovatelná. Ze zkušeností víme, že dokonce i v případě financování investice do tepelného čerpadla úvěrem, lze splácet nový zdroj tepla pouze z ušoupených peněz za teplo. Následně si mohou majitelé bytů zálohy na teplo významně snížit a současně si vytvářet dostatečnou rezervu na obnovu topného zdroje s tepelným čerpadlem.

Rádi zájemcům z jednotlivých částí České republiky zajistíme osobní setkání s vlastníky bytů, které jsou již dnes tepelnými čerpadly vytápěny.

Zdroj: Údaje místních provozovatelů CZT, Český statistický úřad, údaje vlastníků bytových domů, AC Heating, ERÚ – přehled cen tepelné energie v ČR k 1.1.2017.



TEPELNÁ ČERPADLA

- český výrobce
- vlastní regulační systém xCC
- certifikovaná technologie ve zkušebně EHPA
- certifikace MCS pro anglický trh
- registrace v německém systému BAFA
- udělena značka kvality Q Label
- energetická třída účinnosti A+++ / A++
- záruka 7 let
- ověřeno provozem v rodinných i bytových domech
- realizace lokálních vytopen v bytových domech „na klíč“
- zajištění projektové dokumentace
- vyřízení stavebního povolení
- bezplatné odborné konzultace
- bezplatné ekonomické posouzení investice a provozu
- dlouholeté zkušenosti s provozem v bytových domech
- prokazatelné úspory
- reference
- automatická diagnostika
- nepřetržitý dispečink
- vysoká účinnost = nízké provozní náklady

KUFI INT, s.r.o.
Letkov 177
326 00 Plzeň– Letkov
www.ac-heating.cz
info@ac-heating.cz
+420 775 640 374
+420 373 749 032



Komu a čemu slouží?



Při „brouzdání“ na internetu narazím i na články, které úzce souvisí s bytovým družstevnictvím. Jsou to materiály nejrůznějšího obsahu od předávání zkušeností, návody jak řešit problémy až po tendenční články, které mají za cíl zviklat důvěru v bytová družstva a vyzdvihnout výhody bytů ve vlastnictví. Bezesporně jsou tady rozdíly, které přináší své pro a proti. Volba je tedy na každém jednotlivci, pro kterou možnost se svobodně rozhodne. Jenže jsou-li ona „proti“ podsouvána se záměrem poškodit bytová družstva jen z důvodu, abych přilákal nové „ovečky“ do své „ohrady“, protože podnikatelskou náplní je kancelář specializovaná na převody bytů do vlastnictví „od A do Z“ a realitní služby v rámci celé ČR, nezdá se mi to až tak fér. Zvláště, když je z praxe prokazatelné, že stovky vzniklých SVJ prožívají až existenční problémy způsobenými dluhy svých spolumajitelů (sousedů) nemovitosti a jejich dluhy musí slušně platit za ně. To sice platí i v družstevním sektoru, ale v takovýchto případech je družstevní vlastnictví „požehnáním“ pro družstevníky, protože problém s nepláči řeší celé družstvo (mnohdy o stovkách až tisících bytů) a nikoli pár jedinců. Mimo to, síla bytových družstev sdružených například ve Svazu českých a moravských bytových družstev, má tu sílu změnit nepodarky v zákonech, které život družstvům i stovkám SVJ v jejich správě dlouhodobě škodí. Důkazem toho je poslanci schválená senátní novela, kterou podepsal již i prezident, posilující práva majitelů bytů vůči těm, kteří neplatí za služby spojené s užíváním bytu a poplatky na správu domu. Společenství vlastníků jednotek tak mají přednostní právo na uhrazení pohledávek v případě nuceného prodeje bytů neplatičů.

V další části článku přináším dva příspěvky (náhodně vybrané z webových stránek) a nechám zcela na posouzení laskavého čtenáře, zda je titulky KOMU A ČEMU SLOUŽÍ? na místě.

PŘÍSPĚVEK PRVNÍ

DRUŽSTEVNÍ NEBO OSOBNÍ VLASTNICTVÍ?

Po přečtení informací této stránky si možná zodpovíte odpověď na otázku, zda je výhodnější byt v družstevním vlastnictví nebo byt v tzv. osobním vlastnictví. Zde naleznete nesporné výhody osobního vlastnictví. Družstevní vlastnictví má jistě i některé své výhody, ve výsledku lze však jednoznačně konstatovat, že výhody osobního vlastnictví zcela zásadně převažují nad výhodami družstevního vlastnictví a družstevní vlastnictví je považováno již jako přežitek, který je v moderní současnosti dlouhodobě nevyhovující. Smutnou pravdou však je, že členové představenstva některých družstev klamavě nebo neúplně informují své členy o těchto skutečnostech a v členech družstva ponechávají či vyvolávají mylné přesvědčení, že stávající (tj. družstevní) vlastnictví je pro ně výhodnější.

Dnes je možno se setkat v zásadě se čtyřmi druhy družstev, a to:

1. tzv. lidová bytová družstva a dále stavební bytová družstva, která existují desítky let a zahrnují v sobě stovky až tisíce bytů a garáží, u kterých většinou lze individuálně převádět byty do OV, jelikož bylo v zákonně lhůtě o převod požádáno a družstva mají pro tento účel zavedený a fungující systém,
2. družstva zakládaná v rámci nových developerských projektů, která obvykle velmi otevřeně informují své stávající i budoucí členy o možnostech převodu bytu do OV a běžně toto umožňují již krátce po nabytí členských práv a povinností a dále
3. tzv. privatizační družstva, tj. družstva, která byla založena z důvodu privatizace bytového domu v majetku obce/

města do vlastnictví stávajících nájemců bytů a vznikají v posledních dvaceti letech. Právě tato družstva jsou nejčastějšími klienty právních a realitních kanceláří (a též mé kanceláře) ohledně služeb směřujících k transformaci družstevního vlastnictví na tzv. osobní vlastnictví se založením společenství vlastníků jednotek. Ruku v ruce s tím, jak roste informovanost veřejnosti o výhodách osobního vlastnictví, roste i poptávka těchto menších družstev (v řádu jednotek až desítek bytů a garáží) po firmách, které se problematikou převodu bytů do OV zabývají. V případě, že družstvo doplatilo městu kupní cenu za pořízení bytového domu, převodu bytů do OV kromě vůle nájemců již v podstatě nic nebrání.

Zde je několik nejzásadnějších důvodů proč družstevní vlastnictví nahradit tzv. osobním vlastnictvím:

a) Důvod, který je pro svoji důležitost nutno zmínit na prvním místě je to, a mnoho družstevníků si toto neuvědomuje, že v případě družstevního bytu jsou pouze nájemci bytu, nikoliv jeho vlastníkem. Vlastníkem bytu, příp. domu, je pouze družstvo a jen družstvo vykonává vlastnické právo. Člen družstva je nájemcem bytu, jehož vztah k družstvu (vztah nájemce – pronajímatel) se řídí ustanoveními § 2201 a násl. nového občanského zákoníku (nájemní smlouva), případně zvláštním zákonem, se kterým nový občanský zákoník ve svém § 2240 počítá a dále stanovami družstva. Byt je majetková hodnota v řádu stovek tisíc až milionů korun a s touto majetkovou hodnotou může nakládat za daných podmínek představenstvo družstva. Extrémním případem (který by však nebyl v naší historii ani poprvé ani naposledy) je bankrot družstva, způsobený chybami v hospodaření družstva, jehož důsledkem může být ztráta majetku družstva a jeho prodej v dražbě. Obecně platí, že je lepší si za svůj majetek odpovídat sám a nikoliv spoléhat na poctivost a odbornost svých zástupců – v tomto případě vedení družstva. Za určitých podmínek může být členovi družstva dokonce nájemní smlouva vypovězena a může být vyloučen z družstva. Vypořádací podíl, který by měl vyloučený člen družstva obdržet, rozhodně neodpovídá tržní hodnotě družstevního bytu.

b) Dalším důležitým faktem je vyšší tržní hodnota bytu v osobním vlastnictví oproti družstevnímu vlastnictví. Odborníci na trhu s nemovitostmi potvrdí, že byty v osobním vlastnictví se prodávají za cenu vyšší o jednotky až desítky procent oproti družstevnímu vlastnictví a zároveň se prodej uskuteční rychleji. Převodem bytu do osobního vlastnictví lze v podstatě obratem zhodnotit svůj majetek o desítky až stovky tisíc korun. V případě prodeje bytu ve vlastnictví se sice státu musí odvést daň z nabytí nemovitých věcí, jež vychází z hodnoty bytu, i přesto však prodávající obecně obdrží vyšší cenu, než při převodu členských práv v družstvu vč. práva nájmu bytu. Důvodem této skutečnosti je (kromě nedůvěry řady lidí vstupovat do družstevního vlastnictví) především možnost financovat koupi bytu v osobním vlastnictví hypotečním úvěrem. V případě převodu družstevního bytu musí mít nabyvatel tzv. hotovost nebo jinou nemovitost k zástavě pro banku, což není příliš běžné. Platná legislativa sice umožňuje zřízení zástavního práva k družstevnímu podílu, v praxi však toto reali-

zováno běžně není. Stanovy některých družstev vylučují nabytí bytu cizincem, přitom cizinci tvoří nemalou skupinu osob, které se na trhu s byty podílejí. Při převodu družstevního bytu se namísto daně z nabytí nemovitých věcí obvykle platí družstvu poplatek za převod členských práv a povinností, který je mnohdy velmi vysoký a neodpovídá hodnotě služeb, které družstvo svému členu poskytuje a mnohdy se dokonce dani přiblíží či vyrovná (družstva někdy pomocí vysokého převodního poplatku regulují spekulativní převody družstevních bytů). Členové družstva často nevědí, jaká je výše poplatku družstvu a o to větší překvapení je pak čeká při převodu družstevního bytu v kanceláři družstva.

c) Jak bylo již výše uvedeno, jen vlastník bytu může v plném rozsahu vykonávat svá vlastnická práva k bytu. V případě bytu v osobním vlastnictví může jeho vlastník dát byt do pronájmu třetí osobě bez souhlasu družstva (podnámem družstevního bytu bez souhlasu družstva je neplatný) nebo v něm zřídit věcné břemeno doživotního bydlení např. pro své rodiče nebo handicapované děti pro případ, kdyby se se stávajícím majitelem cokoliv stalo. Stejně tak může byt ve vlastnictví sloužit jako zástava tzv. americké hypotéky či jiného obdobného produktu banky, které umožňují financovat formou výhodného úvěru nejrůznější potřeby majitele nebo osob jemu blízkých, např. studium potomků, nákladná operace, rekonstrukce bytu, pořízení jiné nemovitosti apod. Dále platí, že jen vlastník bytu rozhoduje o tom, zda budou v bytě provedeny nějaké stavební úpravy či rekonstrukce. Jakékoliv podstatnější úpravy v družstevním bytě podléhají souhlasu družstva.

Převažuje názor, že členovi družstva by měla být vždy dána možnost se svobodně rozhodnout, zda chce zůstat v družstvu či nikoliv, a to ať se jedná o jednotlivce nebo minoritní skupinu členů družstva. Tzn. je-li vůle několika osob v družstvu z družstva vystoupit a převést byty do OV, družstvo by jim toto mělo umožnit a těch, kdo chtějí v družstvu



zůstat, se jejich právní postavení jakkoliv nezmění. Důvod bránit individuálním převodům bytů do OV není zvláště tehdy, když tito žadatelé hodlají náklady na převod uhradit ze svého. Pamatujte, že v případě, kdy členská schůze platně odsouhlasí převod bytů do OV, představenstvo je tímto rozhodnutím členské schůze vázáno a je povinno se jím řídit, tzn. v co nejkratší době provést prohlášení vlastníka budovy a dále uzavřít jednotlivé smlouvy o převodu vlastnictví bytových jednotek nebo garáží do vlastnictví členů družstva/nájemců. Doporučuje se v usnesení členské schůze pro tento případ též stanovit představenstvu lhůtu pro splnění těchto úkolů a v případě průtahů zaviněných představenstvem se nebránit výměně vedení družstva.

Abychom byli korektní, je třeba uvést, že i družstevní vlastnictví má oproti tzv. osobnímu vlastnictví své výhody a z těchto důvodů má své příznivce. Jako výhody družstevního vlastnictví jsou nejčastěji zmiňovány tyto:

a) Je-li dům v majetku bytového družstva a uživateli bytů jsou jeho členové, družstvo může snáze regulovat to, kdo v domě bydlí, resp. snáze zabránit tomu, aby v domě nebydlely nežádoucí osoby. Dle § 2275 občanského zákoníku je pro podnájem bytu (tj. další přenechání bytu k užívání třetí osobě) zapotřebí souhlas pronajímatele, tj. bytového družstva. Porušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce. Zde je však nutné doplnit, že souhlas je zapotřebí jen tehdy, pokud nájemce v bytě nebydlí. Pokud si však dle podnájemní smlouvy v bytě ponechá např. jeden pokoj, souhlas družstva vyžadován není. Družstvo rovněž nemůže ovlivnit to, zda se do bytu nastěhuje další osoba v rám-

ci domácnosti, zejména pak, jde-li o tzv. blízkou osobu (§ 2272 občanského zákoníku). U osobního vlastnictví nemá SVJ možnosti ovlivnit, kdo bude v bytě bydlet, tedy zda jeho vlastník anebo nájemce. Na druhou stranu nelze poušálně hodnotit, že podnájemce (byt v OV) se v bytě bude vždy chovat hůře než člen družstva (družstevní vlastnictví). V některých případech je tomu právě naopak a nájemce bytu v osobním vlastnictví si svého práva nájmu více váží a nechce o něj přijít a shánět si nové bydlení. Jsou dokonce známy i případy, kdy si lidé v domě uleví, když se majitel z bytu odstěhuje a byt pronajímá třetí osobě, která se chová slušně a respektuje zavedená pravidla v domě.

b) Jelikož často navštěvujeme družstevní schůze, kde se rozhoduje, zda přejít do osobního vlastnictví či nikoliv, slyšíme od zastánců družstevního vlastnictví též připomínku o tom, že členové družstva mají oproti vlastníkům bytů lepší platební morálku a že se vstupem do osobního vlastnictví přestanou někteří platit předepsané zálohy na energie, fond oprav apod. Vzhledem k tomu, že u našich klientů průběžně sledujeme jejich spokojenost z přechodem na SVJ, ukazuje se, že tyto obavy se v praxi nenaplnily a že ten, kdo jako člen družstva nebyl zvyklý řádně a včas platit, není zodpovědný ani jako majitel bytu a stejně tak ten, kdo své závazky plnil jako člen družstva, je rozumný i jako člen SVJ. V případě bytu v osobním vlastnictví se může i SVJ proti neplatičovi bránit soudní cestou vč. možnosti exekuce (nucený prodej bytu v dražbě), přičemž dluh na energiích naroste o úroky z prodlení, náklady za právní služby, soudní výlohy atd. Rovněž nutno upozornit na velmi důležitou skutečnost, která je výhodou bytů v osobním vlastnictví, a to, že při prodeji bytu v osobním vlastnictví je prodávající dle § 1186 odst. 2 občanského zákoníku (na rozdíl od družstevního vlastnictví) povinen kupujícímu doložit stav svých závazků vůči SVJ a tudíž přiznat, zda vůči SVJ dluží na platbách a příp. kolik. Takový dluh je poté trvale spojen s tímto bytem, přechází na kupujícího a kupující se tak stává dlužníkem SVJ. Z tohoto důvodu se obvykle při prodeji bytu dluhy původního vlastníka vyčíslí a uhradí (z kupní ceny) a kupující nabývá byt tzv. čistý, tedy bez dluhů, což pro SVJ znamená značnou úlevu.

Výše uvedený výčet nevýhod družstevního vlastnictví není úplný a zvědavý čtenář na jiných internetových portálech jistě nalezne spoustu jiných objektivních informací k vlastnímu posouzení této problematiky.

PŘÍSPĚVEK DRUHÝ

☑ Jak je to s koupí družstevního bytu

Družstevní byty jsou levnější než stejně velké v přímém vlastnictví, ale člověk si za své peníze nepožuje nemovitost, nýbrž členství v družstvu.

Družstevní byty mají oproti bytům v osobním vlastnictví své výhody i nevýhody.

Když se řekne družstevní byt, vybaví se většině lidí zvláštní hybrid mezi vlastnictvím a pronájmem z devadesátých let. Družstevní byty ale stále existují, a co víc, dokonce vznikají nové. Za vším hledejte developery. Ti sice stále ješ-

INZERCE

Těsnící prvky SILLEN PRIMO B2 3967 TRELLEBORG STRIBO D profil TLT z novinek LINEAR samolepicí PP lišta s kartáčkem	Dárky za nákup TKK a illbruck, změny cen od 3. 9. ESTETIC 80/A pravolevý 3D skrytý závěs CEMOM Moatti univerzální skrytý pant 90 kg na 3 závěsy při dveřích šíře 80 cm chrom satín 8050 bílý satín 8054 hříb 9010 černá 9005
padací prahy EM SoundProof 51dB Planet HS	Pěny, tmely, lepidla TKK PU tmely Emfimastic a PU expanzní lepidla Emfiť 40kg 8kg 6kg
Správná montáž oken se systémem illbruck making it perfect i3	Stříkací lepidla pro profesionály truhláři, čalouníci, izolatěři, podlaháři GEKKO Pomůcky pro montáž obložek a oken Svěrky WINBAG® nafukovací vzduchový klin
OKENTĚS pro řemesla a obchod www.okentes.cz / sk	OKENTĚS, spol. s r.o. OKENTĚS Slovakia s.r.o. VAL-MEZIRÁČI Hemý 920 571 751 571 777 777 999 BRNO Kulčova 400/1/4 548 226 060 777 777 990 PRAHA-Smíchov Radlická 1305/69 257 951 480 777 777 997 ŽILINA Zitná 8623/7/4 041/5008022-3 0905887720-1



tě preferují výstavbu nových bytů určených k okamžitému prodeji, nicméně se přizpůsobili také situaci na trhu a začali opět nabízet také družstevní projekty. Byty v takových domech totiž mohou nabízet i zájemcům, kteří z různých důvodů nedosáhnou na hypotéku, například proto, že mají těžko prokazatelné příjmy.

✔ **Mohu družstevní byt prodat?**

Rozdíly ve formě vlastnictví v případě vlastního a družstevního bytu jsou především papírové. V mnoha ohledech lze s oběma typy bytů disponovat obdobně. Dokonce platí, že prodej družstevního bytu je jednodušší než bytu vlastního. Prodej bytu nepodléhá schvalování družstvem. Kupující a prodávající mezi sebou podepíší smlouvu o převodu družstevního podílu, čímž je celá věc ukončena. Odpadá tak nutnost sepsat složitou smlouvu a změny zanášet do katastru nemovitostí. Nemusíte se ani pít po tom, zda na bytě neváznou věcná břemena a zástavy. Obejdete také daň z převodu nemovitosti.

✔ **Levněji, bez osobního vlastnictví**

Třicet procent. Není to rozhodně málo – a až takový je rozdíl v ceně mezi srovnatelnými byty v osobním a družstevním vlastnictví. Pro mnohé rodiny to může být rozhodující. Jen díky družstevnímu bytu budou moci skončit s klasickým nájemním bydlením. Třicetiprocentní sleva bude vykoupená nejistým právním statutem, ale dost možná se to ani v budoucnu nijak nepodepíše na kvalitě vašeho bydlení – takže mnozí to prostě risknou.

✔ **Rychleji, bez zápisu v katastru**

Druhá dobrá zpráva je rychlost převodu družstevního podílu. Jelikož nebudete zapsáni jako vlastník v katastru nemovitostí (je jím bytové družstvo), nemusíte žádat o žádné změny. To zkrátí proces koupě bytu o měsíc nebo i o víc – právě tak dlouho totiž trvá řízení v souvislosti se zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Převod družstevního podílu může proběhnout prakticky do druhého dne, stačí složit kupní cenu, následně podepsat smlouvu o převodu družstevního podílu, zajít společně s prodávajícím na družstvo a tam smlouvu předložit

bytovému družstvu. Bytové družstvo naštěstí nemá ve věci převodu žádnou rozhodovací pravomoc, a tak nemusíte čekat na žádné jeho vyjádření nebo hlasování. Účinky převodu tedy nastanou dnem doručení smlouvy o převodu bytovému družstvu. Využijete-li úschovu kupní ceny, peníze se u schovatele často dlouho neohřejí – v mnoha případech jsou uloženy jen několik hodin.

Výhody

- Co se týče financí, má družstevní bydlení následující výhody:
- Cena bytu bývá nižší o 10–30 % (vyjma družstevních bytů v nově postavených projektech).
- Dále, pokud má prodáváný byt zůstatek anuity, pak to pro vás znamená nižší okamžitou nutnost vlastních prostředků. Rovnou tedy zaplatíte jen cenu za převod a zbylou část ceny bytu doplácíte měsíčně.
- Další výhoda se týká převodu družstevních práv a povinností, ty jsou totiž osvobozeny od daně z nabytí nemovitosti.
- Některé byty v osobním vlastnictví jsou od daně osvobozeny také. Za první úplatný převod (tedy prodej) jakékoli nově postavené jednotky k bydlení (byt v novostavbě, přístavba apod.) neplatíte daň, pokud proběhne do 5 let od okamžiku, kdy ji můžete užívat (zpravidla od kolaudace).
- Převod členského podílu (tj. bytu v družstvu) je výrazně rychlejší než převod do osobního vlastnictví.

Nevýhody

- K nevýhodám družstevního bydlení patří (kromě obtíží s financováním hypotékou) následující.
- Pokud neplatíte závazky družstvu, snadno o členství přijdete, protože podílnictví není tak chráněno jako vlastnictví.
- Zároveň můžete o byt přijít bez vlastního přičinění v případě, že družstvo špatně hospodaří.
- Družstvo také může nájemce nesmyslně omezovat (např. poplatky za podnajíání bytu).

KONEC UKÁZEK

Sestavil –šp–

Topná sezona začala letos o deset dní dříve

Teplárny jsou od začátku září připravené na začátek topné sezony**. Jak bývá pravidlem, nejdříve se začalo topit na západě Čech a ve výše položených oblastech. Se začátkem září zahájily přitápění teplárny v Ašském výběžku, na Sokolovsku a Trutnovsku. K nim se postupně přidala s ranním a večerním přitápěním i další města jako například Liberec, Jihlava či Plzeň. Na jižní Moravě a v dalších teplejších oblastech se počítá se zahájením vytápění až po tomto víkendu.

„Topná sezona začala letos zhruba o deset dní dříve než vloni. Teplárny jsou na ni dobře připravené, přes léto provedly potřebnou údržbu a opravy zařízení,“ řekl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek. „Pokud by průměrné venkovní teploty opět na delší dobu stouply, je samozřejmě možné vytápění přerušit. V minulých letech to bylo sice v září pravidlem, podle aktuální předpovědi to ale letos zatím neočekáváme. Po letech zase přišlo teplotně průměrné září,“ dodal Martin Hájek.

Český hydrometeorologický ústav ve svém měsíčním výhledu počasí totiž aktuálně uvádí, že období od 11. září do 8. října 2017 bude jako celek teplotně průměrné až slabě podprůměrné. Interval průměrných teplot se v průběhu celého období následujících čtyř týdnů pohybuje mezi 11,5 a 13,5 °C. Takže po ránu už přijde vhod na většině území první podzimní dodávka tepla z tepláren do radiátorů nejen v bytových domech, ale i ve školách a dalších trvale užívaných objektech.

Spotřeba tepla je zatím o několik procent vyšší než vloni. Může za to zejména leden, který byl letos mimořádně chladný. Průměrná teplota za topné období leden až květen leží přesně uprostřed mezi teplotou dlouhodobého normálu a začátku roku 2016. Byla o 0,8 °C teplejší než dlouhodobý průměr a zároveň o 0,8 °C chladnější než minulý rok. To odpovídá zvýšení spotřeby tepla zhruba o 4 %.

„I z našeho průzkumu v teplárnách vyplývá, že v letošním roce je za prvních osm měsíců meziročně dodávka tepla

vyšší než vloni. V některých lokalitách to ale není ani tak výrazné, jelikož se projeví další úspory tepla z pokračujícího zateplování zásobovaných objektů,“ uvedl Martin Hájek.

K charakteristice počasí v září patří nejen výrazný pokles nočních teplot, ale zároveň je pro období babího léta typická i jejich velká rozkolísanost. Během tohoto období je možný jak rychlý pokles teplot, tak jejich výrazný vzestup, na což teplárny aktuálně reagují s dodávkou tepla.

** Poznámka:

Topná sezona v České republice podle vyhlášky č. 194/2007 Sb., ve znění vyhlášky č. 237/2014 Sb., oficiálně začíná po 1. září, jestliže průměrná teplota venkovního vzduchu ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13 °C a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení této teploty nad 13 °C pro následující den. Více než polovina domácností v domech s moderními domovními předávacími stanicemi však může začít s přitápěním podle vlastního uvážení kdykoliv a nemusí čekat na splnění uvedené podmínky. Stejně tak mají možnost i ostatní odběratelé požádat o dodávku tepla pro vytápění svých objektů ještě před splněním vyhláškou dané průměrné denní teploty (pokud nejsou napojeni na teplárenské soustavy přes domovní výměňkové stanice). Otužilejší domácnosti mohou naopak vypnout své radiátory nastavením termostatických ventilů na nižší hodnoty. Každý si tak může nastavit v bytě tepelnou pohodu, která mu vyhovuje a odpovídá jeho potřebám.



Salámová metoda a revitalizace

Revitalizace „salámovou metodou“, jak bývá revitalizace domu po částech často nazývána, nebývá neefektivnější. Výjimky obvykle potvrzují pravidlo. O revitalizaci domu o 126 bytových jednotkách, postaveném v roce 1968, na třídě Václava Klementa v Mladé Boleslavi, to platí na sto procent. Tým vedoucího projektu Jana Kuchaře, mistra Tomáše Jansy a přípravičky stavby Emy Havelkové z neratovické společnosti KASTEN odvedl pečlivou práci, za kterou zůstala skvělá stavba, takže se o tom je dobré zmínit, i když to revitalizace „salámovou metodou“, de facto byla.

První etapa

Zadání dalo Společenství vlastníků. Práce byly zahájeny na podzim 2010 výměnou oken a obnovou střešního pláště. Pro vyšší ochranu proti hluku z nedaleké frekventované komunikace byla osazena nová plastová okna s izolačním dvojsklem U=1,1 s mezi skelním rámečkem TGI-W.

Při opravě střechy byl obnoven podklad, vyspádována střešní rovina, provedeno zateplení deskami z pěnového polystyrénu EPS 100 S stabil tloušťkou 80 mm a položena nová hydroizolace z podkladních a kompletačních termoaktivních pásů PLURA THERMO AD P 2,5 mm a modifikovaných krycích asfaltových pásů Pluvitec TECH 5000 PA 5,0.

Ve strojovně výtahu se vzduchotechnikou byly demontovány stávající rozvody vzduchotechniky a nahrazeny novými ventilačními turbínami Lomanco BIB 14.

Pro zateplení obvodových stěn domu včetně soklu byl použit tepelně izolační systém STOMIX THERM ALFA s tepelnou izolací EPS F a tepelnou izolací z minerální vlny TF tl. 140 mm.

Vyměněny byly klempířské prvky na obvodovém plášti budovy, střeše a lodžích, byla vyměněna podlahová souvrství na lodžích a zábradlí, byly provedeny

drobné statické úpravy včetně reprofilací železobetonových konstrukcí. Upraven byl okapový chodník včetně obnovy vislé hydroizolace. Barevné řešení nové fasády přispělo i ke zlepšení a zatraktivnění veřejného prostoru v místě.

Druhá etapa.

V roce 2014 oslovilo Společenství vlastníků KASTEN znovu. Zadalo výměnu veškeré elektroinstalace v interiéru domu a v rámci rekonstrukce elektrických rozvodů opravu rozvodů v některých bytových jednotkách.

Finále

Z tuctového paneláku se stal pohledný a z hlediska spotřeby tepla (v roce 2010 1945 GJ, v roce 2014 už „jen“ 1133 GJ) úsporný dům s podstatně vyšším komfortem bydlení.

K úspěchu přispělo i to, že kvalitní, pečlivá práce při realizaci byla dopředu kvalitně připravena. Mj. stavebně technickým posouzením, intenzivní spoluprací při řešení financování a z toho vyplývající vytvoření možnosti čerpat dotace z programu Zelená úsporám. Jejich celková výše činila 5,4 mil. Kč.

Lokalita: Tř. Václava Klementa 336, Mladá Boleslav

Investor: Společenství vlastníků jednotek pro dům Tř. Václava Klementa 336, Mladá Boleslav

Termín: 11/2010-10/2014

Vedoucí projektu: Jan Kuchař

Investiční náklady: 11,116 mil. Kč

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

V roce 2010 společnost získala titul Firma roku 2010 Středočeského kraje a v soutěži Fasáda roku byla za rekonstrukci Polikliniky Opatovská v Praze 4 oceněna 3. místem. 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

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

WWW.KASTEN.CZ

Za každým novým výtahem vidíme váš úspěšný projekt

Výhodné úvěry pro bytová družstva a SVJ



Rozumíme potřebám vašeho domu, proto nabízíme úvěr na výměnu výtahu a další rekonstrukce.



Vážíme si práce členů bytových družstev nebo výborů společenství vlastníků a víme, kolik toho musí zvládnout, aby byli všichni sousedé spokojeni. Pro usnadnění jejich práce přinášíme komplexní služby, které odpovídají jejich finančním potřebám. Nyní mohou například čerpat úvěr s dotací. V případě, že úvěrovaná investice přinese úsporu energií, ČSOB jim vrátí jedno procento z objemu úvěru zpět.