

bytová  
družstva

SVJ

správa  
domů



Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev

ročník XIV

6/2017

PF 2018

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

# KASTEN

ZA SKVĚLOU STAVBOU PEČLIVÁ FIRMA

## VIDITELNÉ ÚSPORY U REKONSTRUOVANÝCH OBYTNÝCH DOMŮ

**15–20%** ZATEPLENÍ  
ÚSPORA STŘECH

**30–40%** ZATEPLENÍ  
ÚSPORA OBVODOVÉHO  
PLÁŠTĚ

**30–35%** VÝMĚNA  
ÚSPORA OKEN

**2–5%** ZATEPLENÍ STROPŮ  
ÚSPORA SUTERÉNNÍHO  
PODLAŽÍ

**15–20%** REGULACE OTOPNÉ  
ÚSPORA SOUSTAVY

**KOMFORT** OPRAVA PODLAH  
**BEZPEČÍ** A ZÁBRADLÍ BALKÓNŮ



Tepelné ztráty zpravidla vznikají postupem 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

## Další příjemné místo pro život...

Řeč bude o panelovém domě v ulici Československé armády 362–9 v Odoleně Vodě.

Rekonstrukce téměř neskutečně proměnila dlouhý panelák, postavený na konci 70. let minulého století, v komfortní dům. Má osm sekcí, 6 nadzemních podlaží z nich první je částečně zapuštěno pod terén. V něm jsou sklepy, knihovna (!) a místnosti společného vybavení. V ostatních pěti podlažích jsou byty. Střecha je plochá, jednoplášťová se střešními nástavbami, v nichž jsou strojovny výtahu.

K zateplení obvodového pláště použila neratovická společnost KASTEN certifikovaný kontaktní zateplovací systém. Dle projektu byl založen cca 20 cm pod úroveň upraveného terénu. V místě, kde je suterén vytápěn, bylo založení zateplovacího systému sníženo pod úroveň upraveného terénu do hloubky zhruba 1 m. V místech, kde bylo nutné respektovat zvýšené nároky na požární bezpečnost, použil KASTEN tepelný izolant z minerálních vláken. K tepelné izolaci soklu použili desky z extrudovaného polystyrenu XPS. Povrchovou úpravu fasády tvoří akrylátová omítka, v prvním, přízemním podlaží je dekorativní marmolitová omítka.

Většina oken a dveří domu byla vyměněna již před zateplením. V rámci rekonstrukce byla pouze původní dřevěná okna v suterénu vyměněna za plastová s izolačním dvojsklem a okna ve strojovně výtahu za okna s hliníkovými rámy, také s izolačním dvojsklem. Nové dveře ve strojovně výtahu jsou ocelové a také zateplené. Střechy, jak domů tak strojoven výtahů, byly zateplené tepelnou izolací z pěnového polystyrenu EPS 100S Stabil tl. 100 mm. V rámci sanace poškozených částí lodžii byla chozí vrstva položena z mrazuvzdorné protiskluzové keramické dlažby, nové hliníkové zábradlí značky Aluminco dostalo výplně z bezpečnostního skla. Vnější parapety oken na lodžích byly provedeny z keramického obkladu ve stejném barevném provedení jako dlažba podlahy lodžie, ostatní vnější parapety v objektu jsou z hliníkového plechu.

Nad vstupy byly osazeny ocelové stříšky s výplně z tvrzeného skla a kolem celého domu byl vystavěn okapový chodníček.

Skvělá stavba. Podpis: Pečlivá firma KASTEN

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



# Slovo na úvod

**M**ezidobí. Trochu zvláštní slovo, ale vystihuje situaci, ve které se právě nacházíme. Dobu, kdy stará vláda je na odchodu a nová se rodí ve „zkumavce“, protože mnohým stranám prošlým do Poslanecké sněmovny ČR není zvolený „otec“ pochutí. Píší tyto řádky v čase, který je na politické zápletky bohatý. Mezidobí, o kterém ale chci psát, má jinou podobu. Mnoho projektů a předjednaných iniciativ uvízlo právě v tomto mezidobí. Zvláštním prostoru, téměř vakua. S odcházející politickou garniturou odcházejí měsíce práce a přesvědčování. Tuny popsaných papírů, stovky hodin schůzek a snášení důkazů o nutnosti napravit nepodařené zákony, to vše zůstalo na „čekačce“. Přicházejí totiž noví poslanci, noví politici. Bude jich z dvou stovek rovných sto dvacet pět! Budou se muset učit orientovat se na chodbách poslanecké sněmovny, budou se učit nové politické práci. Budou se zkrátka rozkoukávat. Kdy tedy přijde čas na vše, co uvízlo v mezidobí? Přijmou vše, co se na ně z „čekárny“ přičítá? Pochopí argumenty žádající změny v zákonech, které oni neschválili? Bude to chtít asi čas, aby nastudovali zákony původní a přijali navrhované změny za své. A jak dlouho to bude trvat? On totiž čas je prevít! On totiž letí jak šílený a čtyři roky, na které noví zákonodárci byli zvoleni, uteče jako pára nad hrncem. A pak přijde další mezidobí. Ach jo... Asi to je z mé strany hodně skeptické. Jenže s vědomím, kolik práce a úsilí stálo například právníky z našeho Svazu, aby nutné změny, které v zákonech brání průchodu spravedlnosti a zdravému rozumu týkajících se jen bytových družstev a SVJ sepsali, vyargumentovali a... ono přijde mezidobí. Mám ještě v paměti slova jednoho bývalého poslance-ministra, dokonce předkladatele zákona, který na upozornění, že v zákonu jsou blbosti a bylo by je třeba ještě před schválením upravit, řekl onu neuvěřitelnou větu: „Prošlo to do třetího čtení, tak v tom už sakra nešťouřejme, co bude třeba opravit, dáme do novely.“ To bylo v době, kdy se přijímal Nový občanský zákoník (přijat 2012, v platnosti od 1. 1. 2014). Pak přišly další zákony hodné oprav... a nic. Jen tu je další mezidobí.

Jenže před námi jsou i vánoce! Veselé a štědré. Minimální mzda roste, důchodci dostávají přidáno a mají ještě i slíbeno navýšení důchodů od nového roku. Takže k těm všem vánočním přívlastkům můžu přidat: bohaté. Jak na nás z billboardu jeden z lídrů politické strany hřimal: *Když bohatne země, musí bohatnout i lidé.* Přišlo mi to jako závazek státu, že udělá lidi bohatými. Ale z čeho? Z práce lidí, přece! Potom by bylo bývalo mělo větší smysl, aby hřimal: *Když jsou bohatí lidé, bohatne i země.* Jenže, asi ani takhle pozměněné heslo by té straně nepřineslo lepší volební výsledek.

Takže zpět k vánocům. Přeji všem, aby byly pohodové, radostné, štědré, bílé a vůbec, aby se povedly! To přeji i s vědomím, že i letošní vánoce spadly do jakéhosi mezidobí. Přicházejí totiž po volbách parlamentních a jsou před volbami prezidentskými. Parádní mezidobí, ne? Nenechme se tím ale jakkoli deprimovat. Jak život mnohokrát ukázal my, lidi, se z toho dokážeme vždycky vylízt!

Vít Špaňhel

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 6 vyšlo v prosinci 2017,  
následující číslo vyjde v únor 2018**

#### Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB ● ISTA ● OKENTĚS ● KASTEN spol. s r. o.  
● SOFTLINK ● ALUMISTR ● AC HEATING

#### 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

# Ohlédnutí předsedy SČMBD za předvolební anketou mezi politiky



V minulém čísle jste měli možnost seznámit se s odpověďmi předsedů politických stran a hnutí, kteří využili nabídky prezentovat v předvolebním období své názory na problematiku bydlení, nezbytnost úpravy některých ustanovení ZOK a NOZ, možnost řešení situace v lokalitách s koncentrací nepřizpůsobivých obyvatel, možnost řešení narůstajících dluhů, jejich vymáhání a dopad na ostatní řádně placící vlastníky v domě a v neposlední řadě názor na současné postavení, význam a budoucnost družstev, a to nejen bytových, ale i výrobních, spotřebních a zemědělských.

Z deseti oslovených využilo nabídky šest stran a hnutí, zbylé čtyři vůbec nereagovaly. Mrzí nás to zejména u těch stran, které při nedávných volbách získaly poměrně významnou podporu voličů. (*Česká pirátská strana, Svoboda a přímá demokracie a v minulosti silná TOP 09, pozn. red.*) Doufám, že příští nabídky již využijí, protože bychom v této komunikaci rádi pokračovali i do budoucna, abychom si, mimo jiné, mohli porovnat jejich přístup před volbami a po volbách.

Na čem se oslovení politici většinou shodli? Že družstva obecně mají v Česku dlouhou tradici, forma družstevního nájemního bydlení stále tvoří nezanedbatelný segment trhu a měl by být proto vytvořen pozitivní rámec pro rozvoj družstevního principu ve prospěch jejich zdravého a férového rozvoje. Nejen v Evropě, ale i v celém vyspělém světě, patří družstva k základním pilířům ekonomik.

Na rozdíl od tohoto pozitivního názoru oslovených politiků je realita zatím jiná. Bytové družstevnictví a družstva obecně jsou až dosud v očích řady bývalých poslanců a senátorů vnímána jako pozůstatek předchozího režimu, který

nemá nárok na další existenci. Příkladem je názor urychleně převést zbylé družstevní byty do osobního vlastnictví a ve všech domech založit povinně právní subjektivitu – společenství vlastníků. Smutné bylo i naše další zjištění. Na významném setkání se zástupci politických stran jeden poslanec bývalé vládní strany před přítomnými s vážným hlasem prohlásil, že družstva u nás nemají téměř žádnou tradici. Přitom družstevnictví a družstevní princip v roce 2017 slaví 170. výročí od okamžiku založení prvního družstva na historickém území „Zemí Koruny české“.

Pokud jsem v předešlém odstavci použil čas minulý je to z důvodu, že jsem optimista a negativní vnímání družstev některými bývalými poslanci a senátory se už nebude opakovat. Z došlých odpovědí totiž svítá naděje, že si politické „špičky“ postupně začínají uvědomovat jakou roli družstevní forma vlastnictví a družstevního podnikání ve světě má. Vždyť jen v Evropě je zaměstnáno v podnicích s družstevní formou vlastnictví téměř pětina pracujících. Navíc se ukazuje, že tato forma vlastnictví je odolná vůči otřesům trhu a má velmi silné vnitřní kontrolní mechanismy. Tuto skutečnost si svět kolem nás již dávno uvědomil. Důkazem toho je, mimo jiné, listopadová deklarace OSN o podpoře a významu družstev.

Proto se k tomuto tématu budeme vracet i v dalších číslech časopisu. Rovněž navážeme na nedávno uskutečněná osobní setkání s těmi představiteli politických stran, hnutí a poslaneckých klubů, kteří vyjádřili družstevnictví podporu.

Jan Vysloužil

# Ze zákona cár papíru, upozorňuje petice

Světlo světa spatřila nová petice. Zrodila se přímo na půdě Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD).

Nese označení Petice Svazu českých a moravských bytových družstev a jeho členů dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a dle zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním, za posílení práv družstev a společenství vlastníků jednotek. Je určena vládě České republiky. Ta, až bude ustavena, ministři se obsahem petice budou zabývat. Nevýhodou je, že půjde o ministry nové, kteří možná o problematice, kterou petice popisuje, nic nevědí. Bude-li ale premiérem Andrej Babiš, pak nejspíše bude její vyřízení uspišeno, protože šéf hnutí ANO po návštěvě míst, kterých se to nejvíce týká (Most, Litvínov, Janov) je plně v obraze. Problematiku si díky konkrétním informacím od SBD Krušnohor na místě „osahal“ a nastínil reálné postupy k rychlému řešení situace. Mimo jiné mu vadí – a možná že prioritně – kolik peněz protéká přes ministerstvo práce a sociálních věcí na záležitosti v petici zmíněné. O čem konkrétně petice za posílení práv družstev a společenství vlastníků jednotek pojednává? Najdete v textu.

## ZNĚNÍ PETICE

V České republice je více než 60 000 společenství vlastníků jednotek (SVJ), která spravují na 1,5 milionů bytů, ve kterých žije cca 4,5 milionu obyvatel. Výkon správy těchto SVJ je stále složitější. Na vině je především nekvalitní legislativa upravující vztahy bytového spoluvlastnictví a obecně nízká vymahatelnost práva v České republice. V řadě lokalit po celé České republice se situace stává velmi vážnou a pro mnohá SVJ je již kritická. Přestože na tento stav zástupci družstev a SVJ poukazují již dlouhodobě, není jim, až na plané sliby, věnována takřka žádná pozornost. Řada SVJ se tak potácí na pokraji faktického krachu. Hlavním důvodem je to, že řada vlastníků bytů neplní své úhrady spojené s užíváním bytu. Vymahatelnost těchto dluhů ze strany SVJ je problematičtější a přes využití všech dostupných legislativních nástrojů v mnoha případech nereálná. Sousedé dlužníka jsou pak přímo poškozováni tím, že musí za neplatiče hradit jejich závazky vůči SVJ. Vrcholem všeho je, v porovnání s vyspělými evropskými zeměmi, že v okamžik výkonu exekuce dlužníkovu majetku je SVJ na posledním místě v pořadí uspokojovaných věřitelů. Nově přijatá úprava občanského soudního řádu, kdy je SVJ „garantována“ částka do výše 10 procent z výtěžku z nuceného prodeje, jde sice správným směrem, ale její výše je směšná. V mnoha oblastech republiky 10 procent rozhodně nepokryje ani základní dluh. Obdobně tristní je také stav, kdy je ohledně majetku

dlužníka zahájeno insolvenční řízení. Zde opět nesou náklady všichni jeho sousedé. Nelze připustit, aby byly dluhy za bydlení dlužníkovi „odpuštěny“ v rámci oddlužení. Na rozdíl od bank či jiných „finančních institucí“, které svému klientovi půjčily peníze za účelem tvorby zisku a v rámci svého podnikatelského rizika na základě svého kvalifikovaného rozhodnutí, sousedé dlužníkovi nic nepůjčovali. Neexistuje tedy důvod, aby za dlužníka hradili, byť i jen část jeho dluhu. Dlužník musí vrátit 100 procent dluhu. Je nepřijatelné dále akceptovat stav, kdy legislativa nutí slušné členy SVJ hradit dluhy třetích osob. Alarmující je stále se rozšiřující tzv. obchod s chudobou, kdy spekulanti cíleně skupují byty v chudších lokalitách a stěhují do nich sociálně nejslabší rodiny. Ty potom platí přemrštěné nájemné spekulantům, na které jim však paradoxně přispívá stát v podobě sociálních dávek – příspěvku na bydlení. Je s podivem, že kromě toho, že je státu jedno, co se děje se slušnými platícími vlastníky bytů, tak je mu také jedno, jak je okrádán a vydáván stamiliony korun, které končí z větší části v kapsách spekulantů. Dobře míněná iniciativa v podobě zákona č. 98/2017 Sb., která má umožnit použití příspěvku na bydlení nebo jeho části bez souhlasu příjemce (dlužníka) k přímé úhradě nákladů na bydlení, byla zničena Úřadem práce ČR, který svým prováděcím pokynem stanovil pro většinu případů prakticky nerealizovatelné podmínky k naplnění tohoto legitimního institutu, a tím ze zákona udělal cár papíru. Takové změny zákonů opravdu nepotřebujeme.

Žádáme, aby byly přijaty takové změny všech dotčených zákonů, které povedou k posílení ochrany oprávněných a legitimních práv SVJ a vlastníků jednotek. Jedná se zejména o novely občanského zákoníku, občanského soudního řádu, zákona o soudních exekutorech a exekuční činnosti, zákona o úpadku a způsobech jeho řešení a dalších dotčených právních norem. Pouze patřičnou úpravou těchto zákonů mohou být trvale vyřešeny popsané problémy a eliminováno riziko eskalace sociálního napětí především v sociálně postižených lokalitách ČR.

## PETIČNÍ VÝBOR

- Ing. Jan Vysloužil, předseda SČMBD
- František Ryba, člen představenstva SČMBD, předseda Rady bytových družstev severočeské oblasti (Ústecký a Liberecký kraj), místopředseda představenstva a ředitel SBD Krušnohor.
- Ing. Dana Koutníková, předsedkyně představenstva SBD Mír Brno.

## KDE JE MOŽNO PODEPSAT?

Souhlasíte-li s obsahem petice, podepište ji. Zajděte za svým předsedou SA/SVJ. Podpisové archy má u sebe. Ano, je tomu tak. Kvůli podpisu nemusíte jet na správu družstva ani nikam jinam. Petici podepíšete přímo v domě.

# Setkání s realitou



V České republice je více jak 60 000 společenství vlastníků jednotek (SVJ), která spravují na 1,5 miliónů bytů, ve kterých žije cca 4,5 miliónu lidí. Výkon správy těchto SVJ je stále složitější. Na vině je především nekvalitní legislativa upravující vztahy bytového spoluvlastnictví a obecně nízká vymahatelnost práva v České republice. V řadě lokalit po celé České republice se situace stává velmi vážnou a pro mnohá SVJ je již kritická. Přestože na tento stav již zástupci SVJ poukazují dlouhodobě, není jim, až na plané sliby, věnována takřka žádná pozornost. Řada SVJ se tak potácí na pokraji faktického krachu.

## HLAS, KTERÝ MUSÍ BÝT SLYŠET

O řešení problémů se dlouhodobě zasazuje Svaz českých a moravských bytových družstev. Kde bere mandát pro toto jednání? SČMBD je zájmovým sdružením bytových družstev a společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice a je největší organizovaný správce bytového fondu v ČR. Spravuje:

- 641 družstev a společenství,
- cca 650 000 bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví či správě,
- správa dalších cca. 13 000 společenství vlastníků jednotek,
- to prezentuje 18 % všech bytů v ČR.

A to je pádná odpověď na výše vyslovenou otázku!

Shrnutí problémů přináší prezentace, kterou připravil a při svých výjezdních besedách přednáší ředitel metodického odboru SČMBD **Ing. Martin Hanák**. Z této prezentace vybíráme podstatné. Argumenty a informace vycházejí z letitých zkušeností SBD Kušnohor a dalších bytových družstev, které se s problematikou v lokalitách s koncentrací nepřizpůsobivých obyvatel potýkají.

## ŘÍKEJME PRAVDU NAHLAS

V ČR je kladen důraz na téměř absolutní nedotknutelnost vlastnictví bytu. Chybí ale účinný nástroj ochrany slušných obyvatel domu před sousedy kteří:

- poškozují dům a jeho zařízení,
- fyzicky a psychicky napadají ostatní obyvatele domu,

- neplatí náklady na správu domu – ničí a na opravy nepřispívají (problematice vymáhání dluhů věnujeme celou jednu kapitolu),
- nedodržují pravidla pro užívání domu – zanechávají odpadky v domě i kolem něj, závažným a bezpečnost ohrožujícím způsobem porušují požární předpisy, domovní řád, ruší noční klid, byt užívá nepřiměřené množství lidí, kteří nejsou přihlášení, a nepodílejí se na nákladech atd.

V občanském zákoníku je sice zakotvena možnost prodeje bytu vlastníka, který opakovaně porušuje své povinnosti, k takovému postupu je však vyžadován předchozí pravomocný rozsudek soudu. K prodeji bytu jsou tak nutná dvě soudní řízení, z nichž každé trvá několik let. Z tohoto důvodu je bohužel uvedené ustanovení v praxi nepoužitelné a ochranu ostatních obyvatel domu nepřináší – doposud v praxi BD a SVJ nerealizováno.

BD a SVJ ani vlastníci a nájemci družstevních bytů v domě nemají možnost ovlivnit, kdo se stane jejich sousedem. Soudní a přestupkové řízení trvá neadekvátně dlouho. Mezitím dochází k úpadku bydlení ostatních obyvatel domu a ke snížení ceny jejich bytů. To vše je proces, který se spustí velice rychle – řádově ve dnech a týdnech. Obyvatelé v domě se bojí trestné činy a přestupky dotčeným orgánům oznamovat, neboť jsou následně vystaveni „odvetě“ ze strany problematičtějších sousedů.

BD ani SVJ v ČR (na rozdíl od úprav v jiných zemích) nemají přednostní právo při uspokojování pohledávek v exekučním ani insolvenčním řízení, zástavní právo k dluhům na bytech bylo zrušeno občanským zákoníkem. Problémy nastávají zejména v případech, kdy má dlužník více věřitelů. Tato situace nastává často, neboť kdo neplatí již ani na bydlení, mívá obvykle více závazků i na jiných místech. V exekučním a insolvenčním řízení mají při rozvrhu před BD a SVJ přednost jiní věřitelé (zejména věřitelé zástavní, ale i věřitelé, kteří své pohledávky vysoudí dříve); hypoteční banky mohou do exekučního řízení přihlásit dokonce pohledávky nezažalované (!). Na BD a SVJ ve vymáhacím řízení většinou nezbyvá nic.

## JAKÉ JE VÝCHODISKO?

Je nutné vycházet z toho, že spolubydlíci v domě jsou společenstvím, v němž každý nový příchozí okamžitě ovlivní soužití všech ostatních. Řešení musí být tedy rychlá a účinná. V případě závažného narušování soužití v domě by měla být zavedena možnost okamžitého zákazu přístupu do domu, a to novelizací trestněprávních předpisů (trestní zákoník, přestupkový zákon). SVJ by mělo mít možnost navrhnout soudu prodej takového bytu, jehož vlastník (nebo ten, kterému užívání bytu umožnil) se dopouští závažného nebo opakovaného porušování právních předpisů nebo stanov společenství, aniž by se vyžadovalo předchozí pravomocné odsouzení takového jednání. Toho lze dosáhnout poměrně jednoduchou novelizací občanského zákoníku. (Kdyby ovšem byla vůle zákonodárců změnu podpořit. poz.red.)

## Úprava postavení BD a SVJ

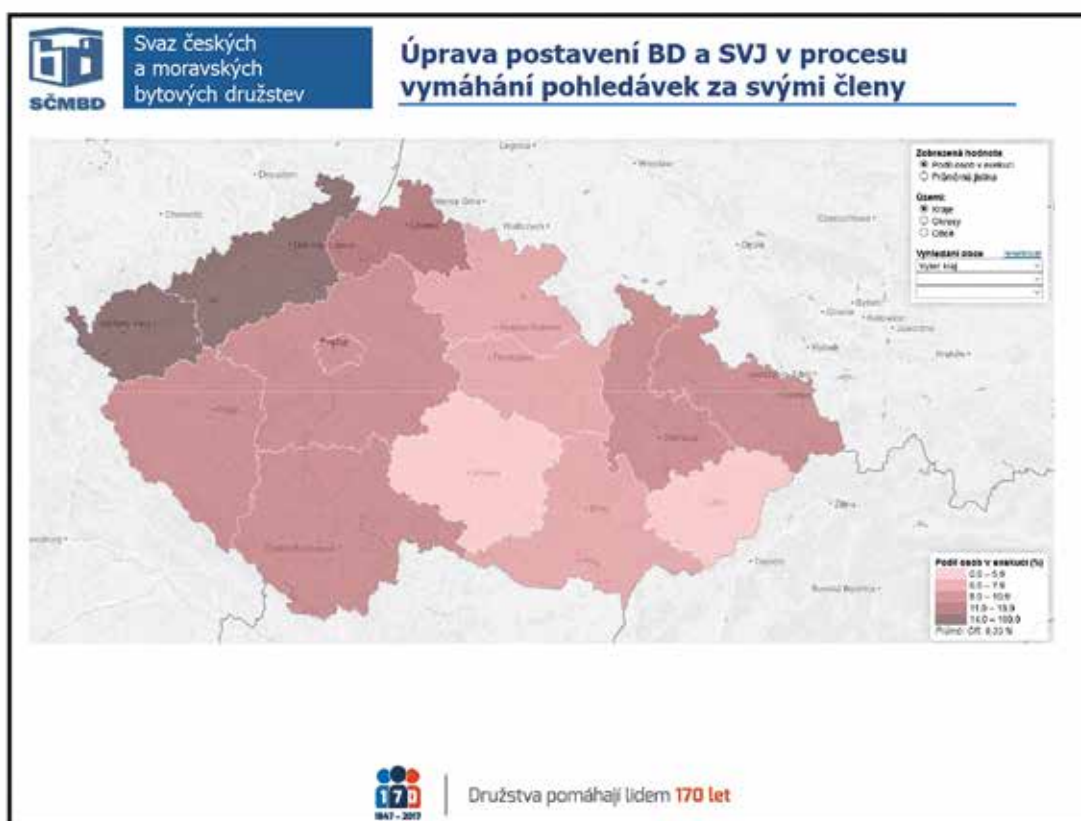
Postavení SVJ a BD a jejich členů je přitom oproti ostatním věřitelům z následujících důvodů výjimečné, a proto je těmto společenstvím poskytována v jiných zemích ochrana. Důvody výjimečnosti jsou tyto:

- nedobrovolný vztah: BD ani SVJ nemají možnost ovlivnit, kdo se stane jejich členem. BD a SVJ si tak na rozdíl od ostatních věřitelů „svého“ dlužníka nevybírají.
- nemožnost zabránit vzniku pohledávky: BD ani SVJ nemají možnost ovlivnit, zda jim pohledávka vznikne nebo nikoli. Správu domu musí vykonávat pro ostatní bydlící v domě v plném rozsahu, bez ohledu na to, zda některý z bydlících platí nebo neplatí.
- nemožnost zřídit si lepší postavení – zajištění: Ostatní věřitelé si při navázání smluvního vztahu s dlužníkem mohou své pohledávky zajistit (zástavním právem, ručením třetí osoby, smluvní pokutou, sankcí z prodlení apod.).

BD i SVJ mají oproti ostatním věřitelům i tu nevýhodu, že mají nárok pouze na zákonné úroky z prodlení (ve výši cca 8 % p.a., což je nižší sankce, než cena půjčky poskytované finančními institucemi). Nejsou-li pohledávky z bydlení vymoženy, nesou je ostatní řádně platící obyvatelé domu. V opačném případě by mohlo dojít (a v některých případech již dochází) k přerušení dodávek tepla, k zastavení úklidu, nutných oprav a údržby domu a v konečném důsledku k bankrotu domů. Dochází ke snížení komfortu bydlení, ke zvýšení nákladů na bydlení řádně platících, tyto domy pak již nemají prostředky např. na splácení úvěrů na modernizaci a opravy domů atd.

Částečným řešením je novela občanského soudního řádu, exekučního a insolvenčního zákona, která byla 16. 8. 2017 přijata. Uspokojení dluhů je však omezeno jen na SVJ, a to ještě jen do výše 10 % výtěžku prodeje jednotky. Takové omezení poškozují sociálně slabší oblasti, neboť v nich k uspokojení pohledávek vzhledem k cenám bytů (200–300 tis. Kč) nedojde (pohledávky převyšují 10 % ceny výtěžku). K uspokojení pohledávek bude docházet spíše ve větších (a obecně „bohatších“) lokalitách, kde ceny bytů dosahují 1 mil. Kč a více. Takové omezení se i z tohoto pohledu jeví jako nespravedlivé. Pohledávky z užívání bytů





**SČMBD Svaz českých a moravských bytových družstev**

### Úprava postavení BD a SVJ v procesu vymáhání pohledávek za svými členy

#### Přehled o exekucích za rok 2016

Zdroj: <http://mapsexekuci.cz>

Kraj	Počet obyvatel nad 15 let	Počet obyvatel v exekuci	Podíl obyvatel v exekuci	Počet exekucí	Exekučně vymáhaná jistina	Průměrná jistina na exekuci
Praha	1 078 617	87 264	8,09%	669 197	78 033 863 727 Kč	116 608 Kč
Jihomoravský	996 104	78 522	7,88%	478 484	50 055 151 961 Kč	104 612 Kč
Zlínský	499 024	28 459	5,70%	146 058	13 579 455 359 Kč	92 973 Kč
Středočeský	1 100 672	95 103	8,64%	489 133	39 470 988 778 Kč	80 696 Kč
Vysočina	432 753	24 118	5,57%	136 418	9 650 414 777 Kč	70 742 Kč
Jihočeský	539 867	47 018	8,71%	280 502	19 701 337 361 Kč	70 236 Kč
Královéhradecký	467 864	37 351	7,98%	180 666	12 473 535 329 Kč	69 042 Kč
Pardubický	436 834	30 920	7,08%	157 776	10 593 381 305 Kč	67 142 Kč
Olomoucký	538 834	49 257	9,14%	249 929	16 330 774 777 Kč	65 342 Kč
Liberecký	370 233	43 092	11,64%	227 235	14 829 805 631 Kč	65 262 Kč
Přízemský	490 218	45 680	9,32%	253 555	15 227 956 150 Kč	60 058 Kč
Moravskoslezský	1 033 048	110 920	10,74%	602 913	35 052 520 585 Kč	58 139 Kč
Karlovarský	253 446	40 068	15,81%	207 517	11 512 428 222 Kč	55 477 Kč
Ústecký	692 613	115 090	16,62%	613 498	28 793 452 227 Kč	46 933 Kč
<b>Průměr</b>	<b>8 930 127</b>	<b>832 862</b>	<b>průměr 9,33 %</b>	<b>4 692 881</b>	<b>355 305 066 189</b>	<b>75 712 Kč</b>

**5,63 exekucí na osobu**

**170 Družstva pomáhají lidem 170 let**





by měly být z popsaných důvodů uspokojovány v plné výši. Pohledávky jsou nákladové, neziskové – vznikají ze zákona za účelem správy společných částí domu, nikoli za účelem podnikání a vytváření zisku. Vymáhané pohledávky nezahrnují zisk a jsou určeny na úhradu dodávek služeb, energií a budoucích oprav společných částí domu. Ostatní věřitelé mají ve svých pohledávkách zahrnut odpovídající zisk.

Pohledávky vznikají i v průběhu exekučního/insolvenčního řízení – neboť dlužník v bytě obvykle i v průběhu exekučního nebo insolvenčního řízení nadále bydlí a neplatí. Vymáhací řízení ode dne podání žaloby až do nuceného zpeněžení bytu trvá v ČR obvykle několik let. Než je BD nebo SVJ pohledávka pravomocně přisouzena, předběhnou je se svými nároky jiní věřitelé nebo dlužníci „utíkají“ do oddlužení, případně zajištění věřitelé prodají byt jako zástavu na úhradu svého dluhu přímo (což je možnost, kterou BD a SVJ opět nemají).

Ze správy domu a bytu mají při zpeněžení bytu výhody i ostatní věřitelé: dům jako celek je udržován a opravován z peněz hrazených ostatními, řádně se chovajícími vlastníky, což má pozitivní vliv i na prodejní cenu bytu dlužníka. Přitom exekuční řízení trvá neúměrně dlouho, exekutor často blokuje prodej bytu po několik měsíců až let (po tuto dobu narůstají pohledávky BD a SVJ), nejsou stanoveny lhůty, v nichž musí exekutor konat. V dědickém řízení se dědicové vzdávají předluženého dědictví. Notáři následně zpeněží byty a družstevní podíly v bytových družstvech při likvidaci dědictví. Náklady na správu takových bytů (a družstevních podílů) po smrti zůstavitele, který byl předlužen, však není nabyvatel bytu/družstevního podílu povinen uhradit. BD a SVJ tak v dědických řízeních vznikají dluhy za období několika měsíců i let, než vznikne povinnost hradit nově vznikající náklady nabyvateli.

## NUTNÉ ZMĚNY

Novela OSŘ, insolvenčního zákona, exekučního řádu a zákona o veřejných dražbách, která zajistí úhradu pohledávek BD a SVJ při nucených prodejkách družstevních podílů a jednotek (přednostní právo) v plné výši. Pohledávky

vznikající z užívání bytů v průběhu těchto řízení hradit vždy jako pohledávky za podstatou, což je vhodné do uvedených předpisů výslovně zakotvit.

Novelou insolvenčního zákona neumožnit výhodu oddlužení u těch dlužníků, kteří mají nedoplatky za užívání bytů, a tedy v podstatě bydlí na účet svých sousedů. U takových osob nelze hovořit o tom, že v oddlužení sledují poctivý záměr. Toto řešení je také výrazně jednodušší než komplikovanější zavádění výjimky pro BD a SVJ, které by vyjímalo dluhy z bydlení ze systému oddlužení. Stejně tak by mělo být insolvenčním zákonem zakotveno, že pokud osoba v oddlužení přestane platit náklady na bydlení, měla by jí být výhoda oddlužení okamžitě odejmuta, k čemuž dnes ani na podnět BD a SVJ nedochází. Proto navrhuje novelou exekučního řádu zavést pravidla pro maximální délku jednotlivých úkonů v exekučním řízení a dále zakotvit přednostní právo pro uspokojení pohledávek BD a SVJ při prodeji bytu/družstevního podílu v rámci likvidace dědictví novelou Zákona o zvláštních řízeních soudních.

## Požadavky na řešení aktuálních problémů BD a SVJ

### Legislativní rizika pro BD a SVJ

- Nemožnost přijímat změny stanov BD - schvalování změny stanov BD se souhlasem 100 % členů s právem na družstevní byt
- Nemožnost zakládání SVJ v domech, v nichž byl k 1.1.2014 podíl BD na společných částech domu větší než 25 % a menší než 50 %
- Nejasnosti právní úpravy nájmu družstevního bytu
- Neakceptování podmínek pro vznik členství v BD upravených ve stanovách, zejména ze strany exekutorů a notářů
- Komplikované svolávání členských schůzí
- Nejasnosti ohledně důvodů pro vyloučení z BD
- Forma stanov SVJ

# Roční odečty vody a tepla jsou za dveřmi. Musíme otevřít?

**Každoroční odečty tepla a vody probíhají v tisícovkách bytových domů po celé ČR od konce listopadu do konce ledna. Nezpřístupnit byt kvůli odečtu vás díky nové vyhlášce může přijít pěkně draho. Za teplo a teplou vodu díky tomu můžete zaplatit až trojnásobek. Řešením je přechod domu k rádiové technologii měřicích přístrojů.**

*„Asi třetina bytů, kde provádíme odečty a následně rozúčtováváme náklady na teplo a vodu, stále není vybavena vodoměry a měřiči tepla s rádiovou technologií, která umožňuje dálkové odečty. Obyvatelé těchto bytů je tedy musí pro odečty zpřístupnit,“* říká Jarmila Trčková, vedoucí útvaru rozúčtování společnosti ista Česká republika.

Kdo se nemůže zúčastnit prvního termínu odečtů, dostává jeden náhradní termín. Pokud ani ten nevyhovuje, je třeba domluvit si se správcem objektu nebo přímo s firmou, která provádí odečty, termín individuální. Ten však již nájemce bytu musí uhradit, cena se pohybuje od 150 do 350 Kč. Pokud to přístroj v bytě umožňuje, je řešením i samoodečet. Vždy je dobré použít k tomu určený formulář s návodem, jak se která hodnota má správně odečíst. Formulář bývá ke stažení na webu firmy, která rozúčtování provádí.

*„Kdyby někdo nezpřístupnil svůj byt vůbec a ani neprovedl samoodečet, vystavuje se riziku, že mu bude u tepla i odebrané teplé vody spotřební složka v jeho vyúčtování zvýšena o 200 %. Pokud vezmeme jako příklad byt 2+1 o výměře 50 m<sup>2</sup>, kde činila roční spotřeba teplé vody 15 m<sup>3</sup>, tak místo 16 614 Kč zaplatí 46 740 Kč, tedy téměř trojnásobek,“* upozorňuje Jarmila Trčková.

Při odečtu bychom si také měli důkladně zkontrolovat odečtené hodnoty v protokolu, který podepisujeme. I odečítatel je jen člověk a může tedy udělat chybu, která má za následek zbytečné reklamační řízení.

**Všechna tato úskalí – počínaje rušením soukromí obyvatel domu přes případnou chybu ve vyúčtování vzniklou lidským faktorem při odečtu nebo později při ručním zadáváním dat po následné reklamace – snadno odstraní dálkový odečet. O tom, že v domě proběhl, se ani nedovíme. Vodoměry a měřiče tepla vybavené rádiovým modulem navíc mohou prostřednictvím rozúčtovací společnosti správce domu informovat o tom, že se přístroj rozbil a neměří správně či vůbec nebo že byla porušena plomba.**

## ❏ Co může nepříznivě ovlivnit náklady za vodu?

Zamávat s cenou vody dokážou i včas nezjištěné úniky vody. Pokud např. protéká toaleta v době vaší dvoutýdenní dovolené, znamená to 700 Kč za vodu navíc. V dlouhodobě neobývaném bytě, kde toaleta protéká celý rok, to pak může činit až 18 000 Kč. Významné navýšení nákladů mohou ale přinést i kapající kohoutky, zvláště když si představíme, kolik jich v bytovém domě může kapat. Pro správce bytových domů a SVJ je pak výhodnější aktivovat si službu „*Detekce úniků vody*“, která je nově v nabídce monitorovacích služeb společnosti ista.

## ❏ Co může nepříznivě ovlivnit náklady za teplo?

*„V České republice lidé obecně vnitřní prostory přetápí. Zatímco jinde v Evropě lidé topí skutečně na maximálně 20 °C, u nás je obvyklé mít v bytě 22–24 °C, ale najdou se i tací, kteří topí ještě výrazně víc,“* uvádí Jarmila Trčková. Vždy je tedy dobré zkontrolovat před zahájením topné sezony funkčnost termostatických hlavic na všech tělesech, v zimě pak větrat krátce, ale efektivně „*průvanem*“, nikoliv dlouhodobě na mikroventilaci.

ista Česká republika



# Inovativní technika pro měření spotřeby energií a vody v bytových domech

Rádiový systém *symphonic*<sup>®</sup> 3 *sensor net* otevírá nové možnosti při procesech odečtů, integraci dat do systému rozúčtování a zobrazování dat. Měřicí přístroje společnosti ista garantují vysokou spolehlivost, precizní měření a dlouhou životnost.



## **doprimo<sup>®</sup> 3 radio**

Elektronický poměrový rozdělovač tepla je koncipován jako 2-senzorový přístroj se zabudovaným rádiovým modulem. Do paměti ukládá hodnoty za posledních 14 měsíců a hodnotu ke dni odpočtu za minulý a předminulý rok.

**doprimo<sup>®</sup> 3 radio** umožňuje dálkový odečet dat, který je možné realizovat pochůzkovým způsobem „walk by“ nebo automatickým přenosem dat přes sběrnici.

## **domaqua<sup>®</sup> m**

Jednotkový lopatkový suchoběžný bytový vodoměr s magnetickou spojkou a válečkovým počítadlem je optimálním řešením pro malé průtoky. Zaručuje vysokou spolehlivost provozu a přesnost měření. Vodoměr může být instalován horizontálně nebo vertikálně. Díky své důmyslné konstrukci, s možností dodatečného přidání rádiového modulu, lze vodoměr jednoduše integrovat do rádiového systému i dodatečně po montáži.

## **memonic<sup>®</sup> radio**

Úkolem sběrnice je administrace a řízení rádiové sítě, komunikace s nainstalovanými zařízeními, sběr dat a jejich transfer přes rádiovou službu GSM/GPRS. Sběrnice eviduje a ukládá údaje ze všech rádiových měřicích přístrojů umístěných v objektu. Dokáže najednou obsluhovat až 1 000 měřicích zařízení a ukládá denní odečty za poslední 3 měsíce, 18 hodnot z konce měsíce a 3 hodnoty z konce roku.

Všechna rádiová zařízení od společnosti ista se napojují výlučně na lithiovou baterii s životností 10 let (plus 2 roky rezervy), jsou zabezpečeny proti neoprávněné manipulaci a zneužití dat. Rádiový modul funguje na principu obousměrné komunikace, čímž se zvyšuje spolehlivost přenosu dat a zároveň se minimalizuje zatížení domácnosti elektromagnetickým zářením.

Více informací o našich produktech a službách najdete na: [www.ista.cz](http://www.ista.cz).

V minulém čísle jsme zveřejnili dva příspěvky „nezávislých“ novinářů a „odborníků“ srovnávající družstevní bydlení a bydlení ve vlastnictví. Bytová družstva v těchto příspěvcích byla líčena neobjektivně s evidentní snahou je v očích veřejnosti diskreditovat. Do redakce jsme dostali na tento článek reakci a rádi ji otiskujeme. Pokud budete mít chuť podělit se o zkušenosti s bydlením družstevním či ve vlastnictví, napište. O váš názor se podělíme.

## Komu a čemu slouží?



Pod tímto titulkem byla v minulém čísle uvedena úvaha o výhodách bydlení v bytech v osobním vlastnictví. Článek jednoznačně preferuje osobní vlastnictví bytů před družstevním. Chtěl bych ukázat na další aspekty této otázky, které článek nezmínil. Nečiním si nárok na hlubší objektivní analýzu problému, chci jen ukázat, že je možno podívat se na porovnání různých způsobů bydlení i jinýma očima. Vycházím pouze ze své vlastní zkušenosti, případně ze zkušeností mých známých.

Rozdíly vidím především ve spolehlivosti a bezpečnosti spravování domu. Zatímco družstevní domy jsou ve vlastnictví družstva, které bývá většinou řízeno profesionálním způsobem, obvykle stálými zaměstnanci s potřebnou kvalifikací (alespoň u větších družstev), za správu domů ve společném osobním vlastnictví odpovídají statutární zástupci SVJ, kterými jsou v drtivé většině případů dobrovolníci, kteří byli ochotni nechat se zvolit do výboru Společenství, aniž by měli jakoukoli kvalifikaci a zkušenosti se správou a údržbou nemovitostí.

Tyto výbory amatérů v mnoha případech fungují naprosto nedostatečně, nebo vůbec ne. Nejsou řídké případy, kdy výbor, případně pověřený vlastník (když se nenašli další dva dobrovolníci), nesleduje důsledně platby záloh a nevymáhá včas dlužné částky od neplatičů. SVJ se pak dostává do dluhů, které musí uhradit vlastníci ostatních bytů.

neplatičů se mohou po třech letech promlčet a finanční zátěž ostatních vlastníků už zůstává nevratná. V lepším případě se někdy, za spolupráce drahých advokátů, podaří neplatičího vlastníka dostat k soudu, který skončí exekucí a dražbou bytu. O výnos z dražby se pak přednostně podělí banka a pohledávky státu. Na SVJ zůstane jen, co zbude, případně nic.

Jako nevýhodou družstevního bydlení je ve zmíněném článku uváděno: *Pokud neplatíte závazky družstvu, snadno o členství přijdete, protože podílnictví není tak chráněno jako vlastnictví.* Tuto skutečnost naopak považuji za přednost družstevního bydlení, musíme to ovšem vidět z hlediska řádně platícího člena družstva, nikoli neplatiče.

Stane-li se podobný případ s neplatičem v bytovém družstvu (BD), nemusí to dojít do tak drastických konců jako v SVJ. BD může neplatiče včas vyloučit z družstva. Neplatič

tím ztratí právo na užívání bytu a byt tak nemusí propadnout exekuci a dražbě. BD jej pak může přidělit dalšímu, novému členu. Družstevníci tak mají větší možnosti ochrany před neodpovědnými a někdy i podvodnými nepláči.

Jako další nevýhodou družstevního bydlení je uváděno riziko bankrotu družstva. Že je výhodnější, odpovídat za svůj majetek sám. Vzhledem k rozdílné úrovni správy domu, je asi větší pravděpodobnost bankrotu SVJ, než BD. Tato „nevýhoda“ je tedy opět sporná.

Rozdíl je i v tom, do jaké míry můžeme ovlivnit, s kým chceme nebo nechceme bydlet pod jednou střechou. Developeri prodají byt každému, kdo zaplatí. V SVJ nemáme nejmenší šanci ovlivnit, kdo bude bydlet vedle nás, či nad námi nebo pod námi. Na rozdíl od toho, členství v BD není nárokové (vyjma převodů bytu na děti či příbuzné člena družstva) a družstevníci se mohou dohodnout na tom, mají-li to vhodně formulováno ve svých stanovách, zda někomu členství udělí či nikoliv.

Bydlení v družstevním bytě má i další výhody. Uživatelé bytů jsou v postavení nájemců a nemusí se sami starat o provoz a údržbu domu, která je profesionálně zajištěna.

Vlastníci jednotlivých bytů v SVJ mají často zjednodušené představy o způsobu užívání bytu. Představují si, že si mohou ve svém vlastním bytě dělat cokoliv. Třeba si vyměnit okno, nebo radiátor ústředního topení, což jsou prvky konstrukcí ve společném vlastnictví domu, které mají být centrálně spravovány. Na druhou stranu je nezajímá, pokud nebydlí v posledním patře, zda nezatéká střechou, nebo zda není potřeba pročistit ležatou kanalizaci v suterénu.

-----

Bytová družstva a stavební bytová družstva mají v naší zemi déle než stoletou tradici. Je to forma u nás dobře zavedená, vyzkoušená a fungující. Na druhé straně mám dojem, že forma vlastnictví jednotlivých bytů ve více bytovém domě je pro naši současnou společnost nevhodná, nefungující a nezřídka i zneužívaná a ohrožovaná podvodnými investory.

Dům by měl mít vždy jednoho odpovědného vlastníka, který byty pronajímá, nikoli prodává. Pro developery je však jednodušší byty rychle prodat, zbavit se jich se všemi nedostatky a chybami a jen doufat, že je vlastníci objeví až po skončení záruční doby. V případě bytů v SVJ je to velmi časté, zejména proto, že většinou nemají žádné zkušenosti s kontrolou kvality při přejímání staveb. Opravy pak musí SVJ provádět vlastními náklady. To je další „výhoda“ bytů v osobním vlastnictví.

Namítnete, že vlastnictví bytů je užíváno i v západních zemích, třeba i v Americe. Je to tak, ale nejde o masový jev. Bydlení ve vlastním bytě, třeba v New Yorku je vyhrazeno jen pro hodně bohaté, kteří si do bytu ukládají přebytečné finanční prostředky a nevdají jim, že poplatky za správu a provoz domu jsou vyšší, než nájemné v běžném, stejně velkém nájemním domě, Z poplatků je totiž zajišťována profesionální správa domu s vysokým komfortem, včetně domovníka, údržbáře atd.

Jistě jsou i u nás lidé, kteří mají přebytečné peníze a chtějí je výhodně uložit. Ti pak skoupi, někdy i větší počet bytů v SVJ a pronajímají je. Mnohdy jde o cizince, kteří takto u nás investují. Ti pak o nějakou společnou správu domu vůbec nemají zájem a jejich podíly jsou pro SVJ jen nepříjemnou komplikací a přítěží. Často i velkým rizikem, protože



někteří vůbec neplatí zálohy a příspěvky na údržbu domu, i když jim nájemníci řádně platí nájemné. Pak to může končit tak, jak jsem uvedl výše, Jejich dluhy musí uhradit ostatní, řádně platící vlastníci.

-----

Je třeba porovnat bydlení ve vlastním nebo družstevním bytě i s ostatními formami bydlení. Chce-li někdo bydlet ve vlastním, skutečně soukromém bydlení, které si může zařídit jen podle svých představ, může si pořídit rodinný domek. Na okraji města je možné jej pořídit většinou i levněji, než byt ve městě. Navíc, má i kousek zahrádky a vlastní pozemek.

Jestliže se nechci starat o údržbu a správu domku a pozemku a dávám přednost bydlení ve městě, je nejvýhodnější najít si nájemní byt. Pro mladé lidi to má další výhody. Nejsou vázání dlouhodobě na jedno místo, ani na jednu velikost bytu. Výběr bytu, jeho velikost a umístění mohou volit podle svých okamžitých finančních možností. Výměna nájemního bytu za jiný je mnohem jednodušší, než směna bytů v osobním vlastnictví. Směna družstevního bytu je, pokud jde o komplikovanost, něco mezi tím.

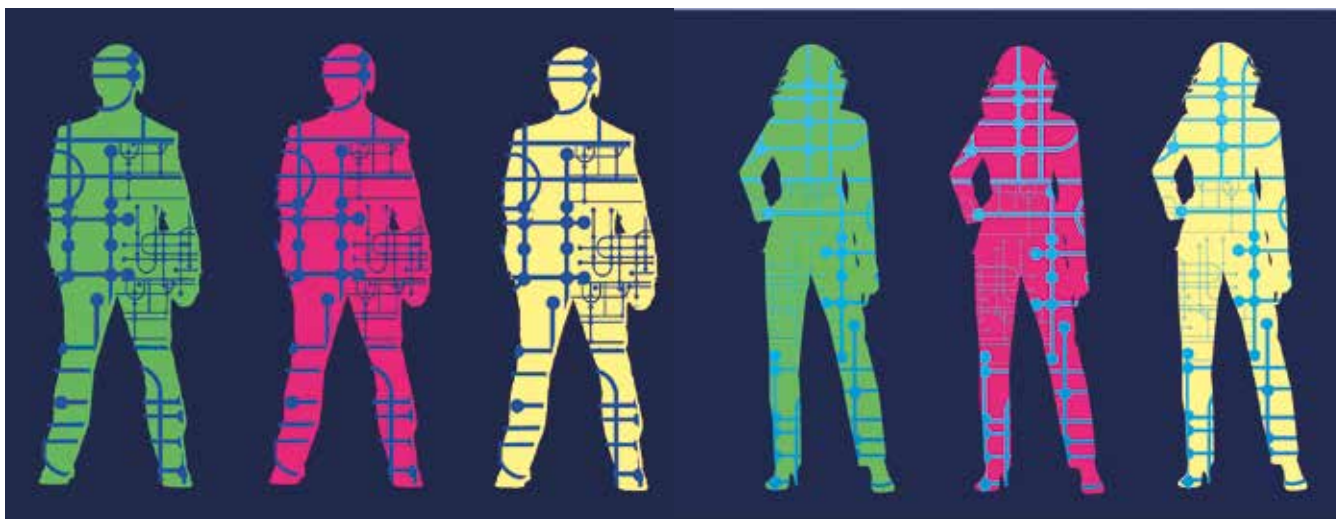
Nájemní bydlení je vůbec nejvýhodnější způsob bydlení pro mladé a začínající rodiny. Jak roste počet členů rodiny, mohou postupně měnit byt za větší. Pořízení družstevního bytu, případně rodinného domku, mohou odložit, až budou mít lepší finanční možnosti.

Je asi výhodnější platit nájem, než si vzít hypotéku a zatížit rodinný rozpočet mnohem vyšší částkou při jejím splácení. Ušetřené peníze se určitě hodí na provoz domácnosti, vzdělávání dětí a jejich další potřeby. Hypotéky slouží dobře i bankám, které mají stále větší starosti, kam umístit přebytečné peníze, vydřené ze svých klientů. Prodej bytů do osobního vlastnictví vyhovuje také developerům, aby mohli stavět a hned prodávat další a další byty.

Pokud už bych si chtěl pořídit lepší než nájemní byt, rozhodoval bych se mezi rodinným domkem a družstevním bytem. Na základě více než dvacetileté zkušenosti s bydlením v domech vlastněných SVJ vychází, podle mého názoru, jako bezpečnější a tedy výhodnější bydlení v družstevním bytě, než v bytě v osobním vlastnictví.

RNDr. Jaromír Pohanka

# GDPR – DALŠÍ CHUŤOVKA Z EU



Ochrana jedince, pokud jde o osobní údaje, dostává zcela nový rozměr. Nařízení Evropské unie (viz. níže) se dotkne doslova všech institucí či organizací a firem, které evidují nebo pracují s osobními údaji člověka. Jak už je neblahým důsledkem podobných evropských „šimlů“, dává to vzniknout enormní administrativní zátěži včetně nárůstu úředníků – kontrolorů a požere to milióny korun. Zděšení přináší i pohružky sankcemi a pokutami v řádech statisíců až miliónů.

## Seznamte se:

### 📌 Co je GDPR?

GDPR (General Data Protection Regulation) je nařízení Evropské unie, které vstoupí v účinnost 25. 5. 2018. Jeho cílem je zvýšit úroveň ochrany osobních údajů a posílit práva občanů Evropské unie v této oblasti.

### 📌 Co nového GDPR přináší?

Nařízení GDPR představuje nekomplexnější úpravu a regulaci práce s osobními údaji. Zavádí řadu nových pojmů a kategorií. Vedle tradičních údajů, které jsou obecně chápány jako osobní, sem patří i údaje technického rázu (IP adresa nebo cookies), a jako kategorie údajů hodné zvláštního zřetele definuje osobní údaje vypovídající o původu, politických názorech, náboženském či filozofickém vyznání, zdravotním stavu apod., genetické a biometrické údaje, osobní údaje dětí apod.

GDPR obecně reguluje zacházení s jakýmkoliv informacemi vztahujícími se k identifikované nebo identifikovatelné osobě. Stanovuje povinnosti pro správce i zpracovatele údajů (včetně povinnosti hlásit jakékoliv incidenty v oblasti práce s osobními daty a jejich ochrany), definuje podmínky, za kterých mohou být takové údaje zpracovávány, stanovuje pro jejich zpracování řadu pravidel a dává subjektům těchto informací řadu práv – včetně práva „být zapomenut“. Zavádí také roli pověřence pro ochranu osobních údajů (DPO, Data Protection Officer).

### 📌 Koho se GDPR týká?

GDPR platí celosvětově pro všechny subjekty, které zpracovávají osobní údaje občanů EU, a zavádí celou řadu nových práv a povinností. Zpracovatelé a správci osobních údajů musí zavést nové procesy a technologie, které budou v souladu s GDPR. Toto nařízení se dotkne všech oblastí podnikání: bankovníctví, pojišťovnictví retailového trhu a internetových obchodů, výroby a služeb, zdravotnictví nebo veřejné správy. Tedy všech subjektů a oblastí činnosti, při kterých dochází ke zpracování osobních údajů.

### 📌 Jaké budou sankce?

Sankce za nedodržení tohoto nařízení mohou být dle charakteru a závažnosti incidentu až 4 % z celkového obrátu společnosti nebo až 20 milionů EUR.

### 📌 Kde začít?

Vyhovět všem náročným podmínkám nařízení GDPR si vyžádá řadu opatření organizačního, procesního i technického charakteru. Součástí tohoto úsilí bude úprava či vytvoření řady vnitřních organizačních předpisů. Vzhledem k tomu, že jde o práci s informacemi, významnou roli při splnění požadavků GDPR hraje i účelné využití informačních technologií a systémů. Žádný technologický prvek ani software shodu s požadavky GDPR nezajistí, ale bez něj je dosažení shody s těmito požadavky nemyslitelné.

Uvedené předpisy GDPR se dotknou samozřejmě i bytových družstev a společenství vlastníků. Svaz českých a moravských bytových družstev připravuje metodický pokyn pro své členy a subjekty, kterým družstva vykovávají správu, jak se s touto podstatnou novinkou vyrovnat. Jak se nám ale podařilo zjistit, GDPR je rovněž miliónovým „dárkem“ z EU pro nejrůznější poradenské a počítačové firmy, které přicházejí s nabídkou kompletního a komplexního řešení. Mezi tím například malé samosprávy obcí usilují o možnost sdružit se a sdílet jednoho experta (nová funkce), který jim bude dělat hlídacího psa, zda neporušují směrnici EU. Objevují se už i paradoxy typu jak to bude se společnými fotografiemi prvňáčků (druháků, třetáku a dalších „ků“). Zakazuje to GDPR, nezakazuje to? Jak se nás to dotkne v dalších oblastech života? Jaké další konkrétní problémy GDPR přinese? Přetiskujeme následující příspěvek z webu in Novinky.

### **KOMENTÁŘ: GDPR, ochrana za každou cenu – Václav Klaus ml.**

Sněmovna se ustaví až za týden (měsíc od voleb), nic se neděje – jen odstartovala prezidentská kampaň. Jen lidi musí se šílenými zákony a předpisy žít dál.

Já se budu snažit zrušit veškeré novely školských zákonů za posledních pět let a zastavit inkluzi, i kdyby pro to měli hlasovat Maršani (jak říkal Paroubek).

Pak jsou ale ještě tisíce věcí, které do našeho právního systému zanáší Evropská unie, a my musíme jen vše potupně přijmout, jinak hrozí sankce. A týká se to pak třeba i českých škol. Typickým příkladem je nařízení EU 2016/679 (GDPR) neboli práce s osobními údaji.

Řekněme si upřímně, že kdyby v ČR žádný Úřad na ochranu osobních údajů neexistoval (a taky do roku 2000 neexistoval), nic by se v jádru nikomu nedělo. Zpočátku se hlavně odstraňovala rodná čísla z nějakých smluv a seznamů a firmy si začaly vyrábět „souhlasy se zpracováním údajů“. Nevím, jaké štěstí to komu nese. Přijdete si do banky založit účet, a ještě než zjistíte, jestli máte vůbec nějaké peníze, už vám cpou dva papíry podepsat, že si mohou okopírovat vaši občanku. Ale svěřujete jim svoje celoživotní úspory, tak jim asi i věříte, že nepoužijí vaši občanku na billboardovou reklamní kampaň, ne? Ani s vaším rodným číslem asi neudělají terno, když ho zveřejní – naštvete se a dáte si peníze jinam.

Osobní údaj je v jádru všechno, co se vás týká. Třeba bydliště a to rodné číslo. Ale u každého, kdo vlastní aspoň psí boudu nebo vede zahrádkářský spolek to stejně lehce na internetu najdete na oficiálních státních portálech (Katastrální úřad [cuzk.cz](http://cuzk.cz) nebo seznam firem pod ministerstvem spravedlnosti [Justice.cz](http://Justice.cz)). A je dobře vědět, komu jaká firma patří, komu patří tenhle les.

Ve školách se třeba vždy vyvěšovaly seznamy přijatých a nepřijatých žáků. Přijatí: Novák, Novotná, Svoboda ...; nepřijatí: Dvořák, Kolář, Tolar ... Jasně, být nepřijatý je horší, ale co se komu dělo? U Dvořáků byli smutní doma a museli to nějak řešit, Dvořákovi spolužáci to stejně věděli, že se Tonda Dvořák „nedostal“ na gympl – bez ohledu na vyvěšení. No a nikoho dalšího to přece nezajímalo. Vy jste se jezdili dívat přes město na cizí gympl, kam se nehlásilo vaše dítě, kdo byl přijat a kdo ne?

Pak přišla novinka, že tohle jako nejde – že totiž přijde Novák na přijímací zkoušky, na test z matiky napíše

„Novák“ a pak se to opraví, sečtou body a Novák je přijat nebo nepřijat.

Každý musel nově dostat číslo. Nedovedete si představit tu pakárnu – tohle nemůžete splést. Musíte každého dopředu informovat, jaké číslo má přiděleno, vytisknout stejně seznamy uchazečů s čísly (protože v každé třídě je aspoň jeden uchazeč, co to zapomněl nebo ve stresu si nedovede vzpomenout).

Každý rok se taky stávalo, že jedno dvě děti ta čísla pletly a podle barvy propisky a písma se to horkotěžko přiřadilo ke správné osobě (nikdo ale nesplete ani nezapomene, že se jmenuje František Novák). A pak jste nakonec šli vyvěsit/zveřejnit jen ta čísla a zase to v kanceláři pracně párovali s reálnými jmény, abyste jim zaslali domů doklad o přijetí a stejně to radši po jednom kontrolovali. Třeba 300 uchazečů. Hodiny zbytečné práce navíc, zálohování.

Taky daleko větší prostor pro případné podvody. Protože když se uchází slečna Starostová (dcera místního starosty – kamaráda ředitele školy) a ti češtináři a matikáři testy opravují, všimnou si, že slečna Starostová měla pár bodů, a když pak bude viset mezi přijatými, bude z toho skandál při troše statečnosti. Ale když opravují test číslo 2047 – nepamatuje si nikdo nic.

A teď nově (od května) to bude vše povýšeno na padesátou. GDPR. Školy jmenují pověřence GDPR a provedou audit GDPR, zvolí dopředu vhodné nástroje ochrany údajů; konzultují s dozorovým orgánem; registrační formulář – oznámení o zpracování údajů pro kontrolní orgány... Neuvěřitelná agenda. Hrozí 500 tisíc nebo dva milióny pokuta.

Příživí se armáda parazitů, co to bude kontrolovat a „pomáhat“ implementovat. Každý dostane právo na informaci, jak je nakládáno s jeho daty. Dřív by to byla sranda: „Vše je uloženo v třídním výkazu, paní Horáčková, známky, jméno, jméno rodičů ...“ Teď je ale vše uloženo elektronicky, ale kde se to na serveru zrovna vynachází a kdo to kdy kam zálohoval, ví čert. Když bude paní Horáčková otravná, udělá vám ze života peklo. Hlavně ředitelé budou zase tři týdny řešit a platit naprostou pitomost. Přibyde jim dlouhodobá další agenda, za kterou ručí hlavou, a ubyde čas a chuť vést školu a starat se o výuku. Nebo máme nějaký problém s úniky dat žáků v ČR? Nemáme ve školství spíš jiné problémy?

Netýká se to pochopitelně jen škol, ale třeba i malých obcí. No tak dal starosta na dveře radnice, že Jarda ještě dluží poplatek za psa nebo odvoz odpadu. Co se, proboha, děje? Vždyť se o tom už stejně dvakrát pohádali v hospodě, (pokud jim tam teda po Babišovi zbyla), a všichni to vědí. Teď tedy bude starostovi hrozit půl miliónu pokuta a příjezd expertů GDPR „z okresu“.

A zastavit to nedokážete, i kdyby bylo pro všech 200 poslanců – to přišlo z Bruselu. Ale kdo dá ty hodiny práce a nervy těm lidem napříč republikou, kteří se s tím budou muset mořit?



# Už jste zaznamenali výraz IoT?

Standardní bytový dům je protkán různými technologiemi, které náš život zpříjemňují – počínaje banalitou typu elektrického rozvodu, až po každodenně tekoucí teplou vodu nebo teplo jako takové. Nicméně i tyto technologie přinášejí rizika v podobě havárií, občas s fatálními důsledky na majetku nebo životě obyvatel. Nejen na základě fatálních událostí se neustále vyvíjí legislativa, upravující standardy instalací, zákonné revize a jejich platnost, apod. Ta je důsledně dodržována u nových staveb, do těch starších ale proniká jen velmi pomalu. Co se však vyvíjí neobvykle rychle jsou nové technologie, postavené na internetu a bezdrátové mobilní komunikaci. Směřují zejména do oblasti zvyšování bezpečnosti a zvyšování efektivity čerpání energetických zdrojů a zdrojů vody.

## Přichází doba IoT

IoT je zkratka anglického výrazu „Internet of Things“, česky Internet věcí. Tento výraz jste v poslední době mohli zaznamenat vícekrát a zcela jistě o něm ještě uslyšíte. Jenže – málokdo si umí představit, co se pod tímto výrazem skrývá.

Velmi obecně řečeno, jde o propojení a napojení různých věcí do internetu, přičemž některé tyto věci bude možné i na dálku ovládat – ať už prostřednictvím počítače, nebo ještě spíše pomocí nějaké mobilní aplikace. A to i přes fakt, že v současné době využívá různé mobilní aplikace jen necelých 10 % populace.

Budeme-li více konkrétní ohledně využití Internetu Věcí, budeme hovořit o různých čidlech a senzorech. Obdobu některých z nich již znáte z každodenního života – jedná se o různé požární hlásiče, detektory kouře, pohybová čidla, apod. S rozvojem internetu ruku v ruce dochází i ke zdokonalování baterií, proto IoT čidla jsou povětšinou bateriově napájená (tzn. nezávislá na dodávce elektřiny), tedy i snadno instalovatelná, bez stavebního zásahu. Jednoznačným cílem internetu věcí je usnadnění každodenního života, ochrana majetku a v mnoha případech i života.

Ještě než si představíme konkrétní představu vybavenosti bytového domu novými technologiemi, je na místě zmínit několik neopominutelných zásad, které by mělo vybrané řešení obsahovat:

1. všechny procesy by měly probíhat zcela automaticky, bez nutnosti vnějších zásahů potenciálních uživatelů
2. technologie by měla být velmi snadno ovladatelná a konfigurovatelná, bez nutnosti využívání služeb specializovaných firem
3. instalace technologie by měla být nenáročná a bez stavebních úprav
4. cena technologie by měla zajišťovat krátkou návratnost investic
5. komunikace s technologií by měla probíhat převážně přes mobilní aplikace

Dále je nezbytné zajistit základní funkce – zejména dodávku elektřiny a vody, což úzce souvisí s dodávkou tepla.

Z pohledu řízení efektivity zdrojů se jedná o monitoring hlavního přívodu vody, rozvodné skříně elektřiny, plynové kotelny v případě lokálního zdroje tepla, nebo výměňkové stanice v případě centralizované dodávky. Na monitoring, čili sledování, postačí několik málo senzorů, která nám však dají velmi přesné a velmi důležité údaje:

- monitoring spotřeby vody na patě domu poskytuje informaci, zda je spotřeba vody ve standardních limitech, poskytuje informaci o nadměrném průtoku, případně úniku vody a též poskytuje informace pro vyhodnocování ztrát vody, pokud máme osazeny senzory i na bytových vodoměrech
- monitoring dodávky elektrické energie je důležitý z pohledu funkce společných technologií hlavně pro dodávku tepla a teplé vody. Senzor, který poskytuje informaci o tom, zda je/není elektrické napájení na čerpadlech topení a teplé vody a případně umožní i dálkové tzv. nahození jističe, je velmi užitečným nástrojem
- monitoring dodávky plynu do lokálního tepelného zdroje poskytuje další informace nezbytné pro zajištění funkčnosti základních životně důležitých technologií pro bytový dům

Je na místě zdůraznit, že informace ze zmiňovaných senzorů musí mít jasného adresáta, který je schopen reagovat a zajistit opravu či následnou akci, která povede k obnovení základních funkcí domu. Tím by měla být správcovská firma, která má kapacitu a prostředky pro řešení závad a havárií. Systém on-line komunikujících senzorů poskytne okamžité informace o stavu domu, takže lze zkrátit řešení závad a vytváří podmínky pro proaktivní systém servisních činností.

Pro vyšší bezpečnost bydlení jsou nezbytné kouřové senzory, senzory detekující úniky vody v provozních místnostech, senzory úniku plynu, či senzory přítomnosti CO<sub>2</sub>. Výčet senzorů bude pro jednotlivé domy různý, záleží na jejich konkrétním technologickém vybavení.

Senzory pro byty by měly přinést jejich majitelům či uživatelům nejen zvýšení bezpečnosti, ale i vyšší komfort bydlení při současném snížení provozních nákladů.





Mezi největší náklad každého bydlení patří náklad na teplo a následně na vodu, zvláště na vodu teplou. V této oblasti existuje již několik způsobů jak vodu a teplo měřit a účtovat, které jsou pevně zakotveny v české legislativě.

Cestou, jak se vypořádat s narůstajícími ztrátami vody (jedná se o společné ztráty, které se následně rozúčtovávají mezi jednotlivé byty), je měření jednotlivých bytů pomocí senzorů s hodinovým intervalem měření, samozřejmě za předpokladu současného měření patního vodoměru. Zvláště u teplé vody jsou ztráty velmi „bolestivé“, protože cena teplé vody je až 3x vyšší než vody studené. On line měření vody v bytech pomůže tyto ztráty snížit, nejdéle do 30 dnů odhalíte případné závady nebo podvody, a zjistíte, že i při použití levných vodoměrů s třídou přesnosti B se může ztráta domu snížit pod 7 %. Zde je na místě ještě jeden apel – nenechte se přesvědčit správcovskou firmou, že ztráta do 20 % je OK! Není.

Senzory pro měření tepla poskytují informaci o skutečné teplotě v bytě, přesněji tepelné pohodě. Tato metoda měření zohledňuje prostupy tepla mezi byty, takže každý byt platí za teplo, které tam skutečně bylo. Senzory teploty v jednotlivých bytech jsou užitečné nejen pro spravedlivé rozúčtování nákladů, ale také pro vytápění bytového domu jako celku. Velmi snadno zkontrolujete nastavení regulace vytápění, zda jsou správně nastaveny topné křivky (noční útlumy), které byty jsou přetápěny a které naopak nedotápěny. S využitím modelů můžete simulovat úsporu při snížení teploty o 1<sup>o</sup> C a porovnat, zda skutečně toto snížení přináší úsporu 6 % v nákladech. Můžete predikovat spotřebu a náklady podle venkovních teplot, a tyto údaje vyhodnocovat oproti modelu.

Pojďme nyní pohovořit o dalších senzorech, které mají nesporný význam pro zvýšení bezpečnosti bydlení. Jedná se například o dveřní a okenní kontakty. Ty umožňují jednoduché, ale funkční, zabezpečení bytů proti nedovolenému vniknutí a lze je zahrnout do celkového on-line řešení komunikace senzorů. S mobilní aplikací, která je ke stažení zdarma, přináší přehled, kdy do bytu někdo vchází či vychází.

Častým problémem v bytovém domě jsou poruchy na vnitřních vodovodních rozvodech. Senzory v podobě záplavového čidla velmi jednoduše a efektivně řeší tento problém. Takový senzor může být v každé koupelně či WC, ale také sklepě, společné prádelně nebo kotelně. Je to opět cesta, jak se vyhnout velkým škodám a problémům.

Kouřové senzory by měly být v každém bytě, protože nebezpečí požáru je reálnou hrozbou pro každý dům.

Technické vybavení domů je různé, proto jsou různé i podmínky pro instalaci senzorů. Plánujete-li investici do on-line řešení, nebo třeba jen do nákupu senzorů, zvažte kromě investice jako takové ještě jeden velmi důležitý aspekt – dlouhodobou udržitelnost a možnost případného rozvoje. Systém by měl splňovat podmínku jednoduché rozšiřitelnosti, tím je myšlena integrace dalších senzorů. Aplikace by měla umožňovat škálovatelný přístup a obsluhu s využitím mobilních komunikačních zařízení. Systém musí mít kvalitní provozní podporu na úrovni poskytování telekomunikačních služeb.

**SOFTLINK**

***Společnost SOFTLINK s.r.o. již 8 let provozuje on-line systémy s využitím radiových senzorů, zaměřené na měření tepla a vody. V současné době integruje do těchto on-line systémů další senzory, které zvyšují bezpečnost bydlení a umožňují majitelům bytů s těmito senzory komunikovat prostřednictvím mobilních aplikací. Aplikace CEM BD dnes obsluhuje více jak 10 tisíc bytů a ve stovkách domů po celé republice a na Slovensku. Zajišťuje denní monitoring systémů a pečuje o jejich bezvadnou funkčnost. Popisovaná řešení nejsou tedy snem, ale každodenní realitou.***

Na stránkách [www.softlink.cz](http://www.softlink.cz) se dozvíte více.

# Úskalí změny vytápění bytového domu

Hladký průběh, administrativní oříšek, komplikace i manipulativní praktiky. To může potkat každého, kdo se rozhodne změnit druh vytápění bytového domu při přechodu z „dálkového“ vytápění na alternativní zdroj. Stejně jako je v republice různá cena za teplo, je i rozdílný přístup úřadů a tepláren k dnes už běžné změně. Tedy k odpojení od teplárny a přechod na vlastní zdroje tepla.

## Jiný kraj jiný mrav

Jiné město jiné gesto. To lépe vystihuje situaci, na kterou je nutné se připravit při přechodu na alternativní zdroj. Odpojování od tepláren může mít různé podoby. Tady jsou příklady:

V Kostelci nad Černými Lesy stavební úřad vyšel vlastníků bytů vstříc a vyřízení administrativní části trvalo pouze 4 měsíce. „Uznal, že není možné dlouhodobě platit přes 900 Kč za GJ, když například tepelné čerpadlo jej vyrobí za 250 Kč“, popisuje situaci Ing. Michal Fiala ze společnosti AC Heating, která ročně nainstaluje desítky nových tepelných zdrojů s tepelnými čerpadly v bytových domech.

Zajištění souhlasů všech dotčených orgánů a vyřízení stavebního povolení trvá ale v celorepublikovém průměru devět měsíců. Samotná realizace je přitom záležitost několika málo týdnů. Protože teplárny pochopitelně nechtějí přijít o své zákazníky, všemožně se snaží rozporovat a bojkotovat zamýšlený projekt s odpojením a ztrátou pravidelných příjmů.

## Příklad z Brna

Asi nejkomplikovanější situace je v Brně. Zdejší teplárna se v případě odpojení od jejich zdroje uchyluje k praktikám, které jsou, dle členů SVJ domu kterého se to týká, manipulativní. V tom horším případě někteří zástupci SVJ mluví téměř o mafiánských praktikách. Přesvědčte se sami.

„Tohle jsem ještě nezažila, aby nás někdo vydíral, zastráhal a vyhrožoval, na to nejsem zvyklá“ rozčiluje se Markéta Prášková, zástupce SVJ v Herčíkově ulici 8 v Brně. Konkrétně v tomto bytovém domě dostali vlastníci od teplárny informaci, podle které je možné změnit zdroj vytápění pouze za předpokladu, že majitelé bytů zaplatí teplárně 987.655 Kč za odpojení cca 35 m dlouhé přípojky uložené v trávniku a v příjezdové komunikaci k domu!

Paní Prášková opakovaně žádala Teplárny Brno, o položkový rozpočet výše zmíněné sumy, protože tato suma vyrazila všem dech. Pan Zdeněk Měchura, manažer-konzultant pro alternativní zdroje vytápění Tepláren Brno, napsal zmíněnému SVJ následující odpověď:

„Položkový rozpočet může být součástí vyúčtování nákladu na odpojení, pokud by k takovému kroku z Vaší strany došlo. Náklady mj. zahrnují technický návrh odpojení, výkopové a zemní práce, demontáž teplovodní přípojky a zaslepení potrubí, demontáž stanice, armatur a měřícího

zařízení, doplnění teplotnosné látky, vyregulování soustavy po odpojení, aj. Myslím, že k problematice nákladů na odpojení a vlastnictví zařízení toho již zaznělo dostatek a není třeba tuto záležitost nadále rozvíjet. Abych vše shrnul, platí tedy následující:

- v případě, že by došlo k odpojení od SZTE, Teplárny Brno, a.s. jsou oprávněny účtovat náklady na odpojení v předpokládané výši 987 655 Kč vč. DPH.
- potrubí a předávací stanice jsou v majetku Tepláren Brno, a.s.“

*Tolik citace z odpovědi Teplárny Brno.*

## Názor nestranného právníka

**Dotázali jsme se právníka a ten má na výklad tohoto zákona jiný názor.**

„Podle mne jde o účelové použití tohoto zákona. Ano, teplárna může požadovat poplatek za odpojení. Ale pouze v případě, že odpojení skutečně provede. Tedy kdy opravdu z nějakého důvodu staré trubky vykope ze země. A to rozhodně nebude stát jeden milion korun. Pokud dojde k odpojení, mohl by nezávislý znalecký posudek sloužit jako podklad pro jednání s teplárnou o způsobu odpojení. Pokud by teplárna odpojení dle ceny posudku znalce nebyla schopna a ochotna provést, odpojení může provést jiná kvalifikovaná firma.“

## Jakou cenu vidí znalec?

Podle vyjádření soudního znalce, jsou předběžné oprávněné náklady na odpojení od SZTE tohoto konkrétního domu cca ve výši 200 000 Kč.

## Příklad z Mladé Boleslavi

„Chápu, že teplárny nechtějí přijít o zákazníky, a rozumím jejich snaze předejít v mezích zákona odpojení“, vysvětluje Ing. Zdeněk Formánek člen výboru SVJ bytového domu v Mladé Boleslavi. „Na druhou stranu po nás nemohou chtít, abychom platili za teplo 3x víc, než platíme nyní s vlastním tepelným čerpadlem. Kdyby byla cena tepla z teplárny nižší, neměli bychom důvod zdroj tepla měnit a pořídit si vlastní“.

**Jak probíhala legislativní část změny vytápění, a jak se k situaci stavěl stavební úřad, místní teplárna, a co bylo zdrojem největších problémů při vyřizování stavebního povolení?**

„Problémy jsme měli s dodavatelem tepla a teplé vody v Mladé Boleslavi firmou Centrotherm. Po osobní návštěvě u ředitele firmy, kde jsme si vysvětlili jednotlivá stanoviska a překonali byrokratické překážky, jsme se dohodli na podpisu vzájemné smlouvy. Museli jsme za SVJ zaplatit více náklady za odpojení technologie a zařízení společnosti ve sklepním prostoru bytového domu (dohoda byla za cenu 10 000 Kč, zaplatili jsme 14 000 Kč). Za zemní výkopové práce na odstranění přívodního potrubí od domu v délce 19 m si chtěli nechat zaplatit **více než 240 000 Kč!** S tím jsme nesouhlasili, našli jsme si jinou odbornou firmu, která vše udělala **za 24 000 Kč.** Další položkou ve smlouvě uvedeno bylo odstranění potrubí z přívodního kanálu za dohodnutou cenu 12 000 Kč. Nakonec jsme museli zaplatit o polovinu více, než byla dohodnutá cena“, doplňuje

Zdeněk Formánek.

### Dotaz do Brna

**Za redakci jsme se se znalostí různých přístupů tepláren a příslušných institucí obrátili na Teplárnu Brno a požádali jsme je o stanovisko. Náš dotaz zněl:**

„Vážený pane Měchuro. V našem časopise Svazu českých a moravských bytových družstev bytová družstva-SVJ-správa domů pravidelně píšeme o možnosti přechodu vytápění obytných domů na alternativní topení (konkrétně tepelná čerpadla). Jako ohlas na tyto články nám do redakce přišel dotaz, za jakých podmínek se lze odpojit od teplárny. Prosim o Vaše vyjádření k problematice, nerad bych, aby článek byl pouze jednostranný a hovořili v něm jen vlastníci bytů, kteří nerozumí položce *poplatek za odpojení*. Mohl byste jednoduše a srozumitelně popsat na základě jaké vyhlášky či zákona si teplárny mohou toto položku nárokovat a z čeho se skládá? Čím bude rozpočet podrobnější, a čím v něm bude více konkrétních částek, tím lépe budou argumenty přesvědčivější.“

### Odpověď z Brna

**Zdeněk Měchura, manažer-konzultant pro alternativní zdroje vytápění odpověděl:**



Dovoluji si citovat vyjádření Energetického regulačního úřadu k této problematice: **Jaké náklady související s odpojením zařízení odběratele od rozvodného tepelného zařízení dodavatele lze považovat za ekonomicky oprávněné? Kdo tyto náklady hradí?**

*V případě odpojení odběratele od soustavy zásobování tepelnou energií se postupuje obecně podle ustanovení § 77 odst. 5 energetického zákona. Podle uvedeného ustanovení hradí veškeré vyvolané jednorázové náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení včetně odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice ten, kdo odpojení požaduje.*

*Obvyklé náklady spojené s odpojením nelze obecně stanovit, neboť zcela závisejí na konkrétních podmínkách a skutečném rozsahu prováděného odpojení. Jedná se o jednorázové náklady, které nejsou součástí kalkulace*

— INZERCE —



**ROZŠÍŘENÍ BETONOVÉ LODŽIE**

**PEKSTRA**

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

PEKSTRA s.r.o.

Rybářská 996

379 01 Třeboň

Česká republika

Tel.: +420 605 153 700

E-mail: [info@pekstra.cz](mailto:info@pekstra.cz)



**NOVÝ BALKONOVÝ NÁBYTEK**

**NOVÝ KATALOG PEKSTRA PRO ROK 2018**





*ceny tepelné energie dodavatele. Za náklady související s odpojením od rozvodného tepelného zařízení lze považovat zejména technický návrh odpojení, nutné výkopové a zemní práce, demontáž tepelné přípojky a zaslepení potrubí, demontáž armatur a měřicího zařízení, doplnění teplotnosné látky, vyregulování soustavy po odpojení a případně jiné skutečně vzniklé náklady přímo související s odpojením konkrétního odběrného tepelného zařízení od rozvodného tepelného zařízení.*

*Naopak nelze do těchto nákladů zahrnout například změnu ekonomické situace dodavatele vlivem snížení odběru tepelné energie, neboť nelze odběratele nutit k trvalému odběru tepelné energie. Těž nelze po odběrateli požadovat, aby se po odpojení od rozvodného tepelného zařízení podílel na nákladech spojených s případným nevyužitím kapacit dodavatele (např. z důvodu předimenzovaného zdroje tepelné energie či rozvodného tepelného zařízení) a přenášet na něj podnikatelská rizika dodavatele tepelné energie.*

S každým zákazníkem, pokud je z jeho strany zájem, danou problematiku konzultujeme. Pokud se jedná o dotaz zákazníka, jenž je zákazníkem Tepláren Brno, tak ať se obrátí, prosím, přímo na nás, rádi s ním daný případ či dotazy probereme“, uvedl Zdeněk Měchura.

### Co dodat?

Je pravda, že v našem redakčním dotazu na Teplárnu Brno jsme neuvadli, že se jedná o bytový dům SVJ v Herčíkově ulici. Nám šlo spíše o jejich všeobecný přístup k problematice odpojování a přechodu na alternativní způsob vytápění a ohřevu teplé vody. Nemusí totiž vždy jít o přechod na tepelná čerpadla, ale například o samostatnou plynovou kotelnu a podobně. A co víc, každý má přeci právo zvolit nejvhodnější způsob vytápění. Navíc, kdo dnes dokáže prognózovat vývoj cen jednotlivých energií? Jak by se řešila teoreticky situace, pokud by SVJ chtělo pouze dočasně ukončit odběr tepla, ale přípojku si ponechat pro opětovný budoucí odběr? Je nutné vždy pálit za sebou mosty a přípojky likvidovat? Vždyť přeci distributoři elektrické energie taky nelikvidují sloupy a kabely, když si zákazník zruší odběr. Odmontují pouze elektroměr a sítě zůstávají... To jsou případně možné další dotazy.

K praktikám, se kterými se v Brně setkávají jejich zákazníci, přidal své slovo i Ing. Michal Fiala za společnosti AC Heating: „Zvykli jsme si, že brněnská teplárna se snaží svůj monopol na teplo bránit a dokonce na plný úvazek zaměstnává člověka, jehož práce je bytová družstva či SVJ od změny vytápění odradit, rozmluvit jim to, popřípadě je trochu i vystrašit“.

### Doporučení závěrem

Jak tedy správně postupovat v případě, když teplárna po Vás požaduje horentní sumu za případné odpojení? Standardní postup je následující. Nechat si vypracovat dohadnou položku nezávislým soudním znalcem nebo projektantem, který přesně nacenění, kolik bude případné odpojení skutečně stát. Ve většině případů se přípojka ze země neodstraňovala. Pokud by tak muselo být, dá se tato práce pořídit odbornou firmou levněji, jak dokládá příklad z Mladé Boleslavi. Tím se podstatně sníží odhady prací na zlomek ceny. V případě přistoupení na horentní cenu navrhovanou teplárnami by se totiž v konečném důsledku prodloužila doba návratnosti investice do nového tepelného zařízení. A to je možná i „hra“ o kterou zde jde.

*Připravil Vít Špaňhel*



# Prostor pro život



## Hliníkové zábradlí

- > originální vzhled
- > bezúdržbový provoz
- > bezpečnost
- > variabilita barevného provedení
- > příprava na dodatečné zasklení

## Zasklívací systémy

- > jednoduchá manipulace
- > bezpečný provoz
- > snadná údržba
- > možnost uzamčení
- > estetický komfort
- > komplexní řešení

AluPlus | zábradlí



AluVista | bezrámový systém



AluPlus | rámový systém



# Teplárny

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ  
České republiky

## snížily díky investicím emise prachu o více než třetinu

Emise do ovzduší z tepláren díky masivním investicím do modernizačních opatření za poslední dva roky významně klesly. K největšímu poklesu došlo u emisí prachu, které byly loni oproti roku 2014 nižší o více než třetinu. Podíl energetiky na celkových emisích suspendovaných prachových částic je již nevýznamný a bude dál klesat. Jejich rozhodujícím zdrojem jsou domácí topeniště a doprava.

Téměř 19 miliard korun, které provozovatelé tepláren od roku 2013 do konce loňského roku investovali do modernizace a ekologizace provozů, přinesly významné snížení emisí všech znečišťujících látek. Mezi lety 2014 a 2016 klesly emise oxidů dusíku z tepláren provozovaných členy Teplárenského sdružení ČR\* o 23 %, oxidu siřičitého o 32 % a prachu o 36 %. V letošním roce byly vynaloženy další investice a došlo k dalšímu poklesu emisí, který by měl pokračovat ještě několik let.

„Teplárny přestaly hrát v celkovém znečištění ovzduší významnou roli a čelí striktním regulatorním požadavkům EU na hranici technických možností. Rozhodujícími zdroji znečištění ovzduší jsou dnes jednoznačně doprava a domácí topeniště na pevná paliva, proti nimž nemá nikdo odvahu zasáhnout,“ upozornil předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek.

Rok 2016 byl přibližně o 11 % náročnější na vytápění než rok 2014. Kdybychom přepočítali emise na srovnatelné klimatické podmínky, byl by pokles emisí z tepláren ještě významně větší, než jaký udávají statistiky. V porovnání s rokem 1990 klesly emise z velkých zdrojů (tzv. REZZO1) do roku 2015 v případě oxidů dusíku o 83 %, oxidu siřičitého o 93 % a u prachu o 98 %. Kdysi bezkonkurenčně nejdů-

ležitější zdroje znečištění tak dnes mají na stav ovzduší jen nevýznamný vliv.

„Velké továrny nejsou z hlediska ovzduší problém. Hlavními jsou lokální zdroje a doprava,“ uvedl nedávno pro Hospodářské noviny vedoucí odboru životního prostředí Martin Plíhal ke zlepšení ovzduší v Plzeňském kraji.

Suspendované prachové částice (PM<sub>2,5</sub>) v ovzduší jsou zdaleka největším zabijákem v Evropské unii i v České republice. Podle zprávy Evropské agentury pro životní prostředí\*\* byly v České republice v roce 2014 suspendované prachové částice PM<sub>2,5</sub> zodpovědné za více než 10 tisíc předčasných úmrtí. Podle dat Českého hydrometeorologického ústavu za stejný rok pocházela více než polovina emisí těchto prachových částic z domácností a dalších více než 13 % z dopravy. Veřejná energetika se na celkových emisích podílela necelými 8 % a její podíl byl nižší než podíl zemědělství. Od roku 2014 však emise suspendovaných prachových částic z energetiky a průmyslu díky nasazení nejmodernějších filtrů dále významně klesly, v samotném teplárenství o více než třetinu.

„Jeden rodinný domek se starým kotlem na pevná paliva vypustí do ovzduší stejně prachu jako modernizovaná teplárna při výrobě tepla pro tři sta bytů. Řešením ale není vyměňovat staré uhelné kotlíky za nové, protože tím problém zamoření ovzduší jemnými prachovými částicemi jen konzervujeme na další desetiletí. Pokud chceme dýchat skutečně

\* Ze skupiny ČEZ byla do přehledu zařazena pouze společnost Energotrans, a.s., která dodává teplo pro Prahu z teplárny Mělník I. Důvodem je, že emise jsou vykazovány za celou společnost a v případě firmy ČEZ pochází většina emisí z elektrárny a nikoliv tepláren.

\*\* „Kvalita ovzduší v Evropě – zpráva za rok 2017“ („Air quality in Europe – 2017 report“), říjen 2017

### Emise znečišťujících látek z tepláren (Zdroj: Teplárenské sdružení ČR)

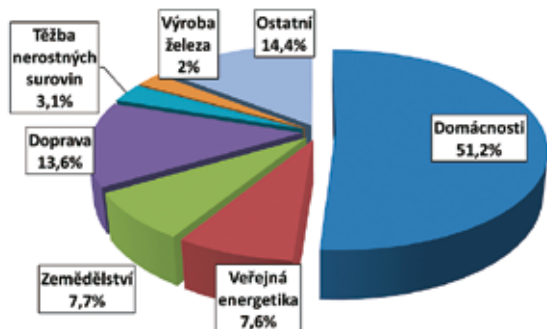
Polutant	Emise polutantu v letech [t/rok]			Snížení emisí mezi roky 2014 a 2016	
	2014	2015	2016	[t/rok]	[%]
NO <sub>x</sub>	22 493	20 517	17 287	-5 206	-23,1%
SO <sub>2</sub>	39 021	37 747	26 599	-12 422	-31,8 %
Prach	1 264	1 011	805	-459	-36,3 %

„čistý vzduch, musíme s uhlím v lokálních topeništích skončit,“ řekl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

S ekologickým přínosem tepláren ostře kontrastuje jejich stále se prohlubující ekonomická diskriminace v rámci nejrůznějších „ekologických“ daní a poplatků, od nichž jsou lokální topeniště většinou paradoxně osvobozena, zatímco teplárny a tím i jejich zákazníci je platit musí.

Příloha viz. tabulka.

**Podíl sektorů na celkových emisích PM<sub>2,5</sub> v roce 2014** (Zdroj: Český hydrometeorologický ústav)



## Porovnání emisí tuhých látek při spalování uhlí

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

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

## Ceny tepla budou již čtvrtý rok v řadě převážně stagnovat

V příštím roce bude již čtvrtý rok v řadě pokračovat stagnace cen tepla. Ceny tepla vyrobeného ze zemního plynu zůstanou v příštím roce většinou stejné nebo se v některých případech i sníží. V případě tepláren, které používají uhlí, se očekává zachování letošní ceny tepla nebo jen mírný meziroční růst pod hranicí inflace. Na rozpočty domácností tak bude mít podstatný vliv to, jaká bude letos zima. Její začátek zatím odpovídá dlouhodobému průměru.

„Vývoj cen tepla v roce 2018 bude velmi podobný jako v předcházejících 3 letech. Ceny tepla vyrobeného z uhlí budou převážně stagnovat nebo vykáží jen mírný meziroční nárůst do úrovně inflace. V případě tepla vyrobeného ze zemního plynu očekáváme stagnaci a v některých případech i pokles ceny,“ uvedl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

Ceny tepla se daří držet na přijatelné úrovni, přestože teplárny masivně investují do modernizace svých provozů a snižování emisí znečišťujících látek. Od roku 2013 do konce loňského roku investovaly teplárny již téměř 19 miliard korun a letos budou proinvestovány další nemalé prostředky. Ke stabilizaci cen tepla přispívají i rekonstrukce tepelných sítí, letos se podařilo nahradit více než 15 kilometrů tras parních rozvodů hospodárnějšími horkovodními či teplovodními rozvody.

Teplárny, elektrárny, závodní energetiky a plynové kotelny zásobují teplem pro vytápění a ohřev teplé vody už přes 1,7 milionu domácností. Zhruba 55 % tepla pro byty se v teplárnách vyrábí z uhlí, třetina ze zemního plynu. Další přibližně sedm procent tvoří biomasa a čtyři procenta připadají na teplo ze zařízení pro energetické využití odpadů, druhotných zdrojů energie a ostatních paliv.

Průměrná čtyřčlenná domácnost v bytovém domě ročně spotřebuje 25 GJ tepla na vytápění a ohřev vody. Podle šetření Českého statistického úřadu se náklady na vytápění a ohřev vody podílejí na celkových spotřebních vydáních domácností přibližně 6 %.

### Co určuje celkové náklady na teplo?

- jednotková cena tepla
- spotřebované množství tepla

### Co ovlivňuje jednotkovou cenu tepla pro domácnosti?

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

### Spotřebované množství tepla je ovlivňováno především:

- venkovní teplotou (klimatickou náročností lokality a aktuální zimy)
- efektivitou topného systému a tepelně-izolačními vlastnostmi budovy
- tepelnou pohodou v bytě doporučené teplota: obytné místnosti teplota 21 °C, koupelna v době použití 24 °C, ložnice 19 °C, chodby a schodiště 15 až 18 °C podle využití a polohy; každý 1 °C teploty v bytě navíc je navýšení nákladů na vytápění o 5 %;
- spotřebou teplé vody (na jednu koupel můžeme spotřebovat stejné teplé vody jako na každodenní sprchování za týden)

# Vládní koncepce boje proti suchu počítá i se zvyšováním vodného a stočného

Vláda chce dát desítky miliard na boj proti suchu, s nímž se Česko potýká čím dál víc. Koncepce, kterou v pondělí kabinet schválil, počítá například s výstavbou nových vodních nádrží, ale třeba i se zvyšováním vodného a stočného v mimořádných situacích.

„Výjimečným ekonomickým nástrojem, v případě fatálního nedostatku vody a nutnosti snížit úsporným užíváním spotřebu pitné vody, je možnost zavedení pásmových cen pro vodné a stočné. Při zohlednění sociálních dopadů by byly uplatňovány diferencované ceny podle různé úrovně spotřeby – čím vyšší, tím vyšší ceny pro vodné a stočné,“ uvádí schválený materiál.

Podle textu jde o hypotetickou variantu, musely by se mimo jiné instalovat nové typy vodoměrů a musela by se upravit legislativa. Koncepce počítá také s výstavbou nových přehradních nádrží či s opatřeními na posílení zadržování vody v krajině.

## Zdroje pitné vody zatím jsou

Materiál přináší také analýzu současného stavu zásob pitné vody v České republice. „Konstatuje sice, že stávající zdroje pitné vody v ČR jsou dostačující, ale varuje také, že skoro pětina území ČR je rizikem sucha ohrožena,“ uvedl premiér Bohuslav Sobotka (ČSSD). Ministerstvo životního prostředí vyčlenilo na projekty zaměřené na boj proti suchu z evropských peněz 13,5 miliardy korun, do roku 2020 počítá s dalšími 6,5 miliardy korun. Resort zemědělství chce do roku 2021 z dotací dát na boj proti suchu 14,2 miliardy korun, dalších více než 3,5 miliardy korun by mělo jít na spolufinancování projektů.

*zpe, Novinky, ČTK*

## Kolik stojí voda?

Když se lidí zeptáte, zda je voda drahá, někteří odpovědí, že ano. Většinou ale ve skutečnosti nevědí, kolik vlastně stojí. Pojďme zjistit, jak to tedy je, a vyčíslit si, kolik nás voda stojí při běžných denních činnostech.

Průměrná cena vody v České republice je 85 korun za metr krychlový, tedy 1000 litrů vody. Jeden litr vody tak v České republice stojí v průměru 8,5 haléře.

Je to moc, nebo málo? Podívejme se, kolik nás voda stojí při běžných denních činnostech.

- Ráno vstanete a automaticky jdete do koupelny osprchovat se, na toaletu a umýt si ruce? Důkladná ranní očista vás stojí 3,25 koruny.
- Čeká na vás hora nádobí? Naštěstí jsou už dávno pryč doby, kdy jsme čas trávili nad dřezem. Jedno mytí myčkou nás dnes stojí 85 haléřů.
- A stejné je to s praním. Pračka vypere za nás, a přitom jedno velké praní nás bude stát tři koruny. Trpí u vás

doma někdo alergií, a proto prádlo necháváte ještě jednou vymáchat. Proč ne? Jedno extra máchání stojí jen jednu korunu.

*Zdroj: [www.faktaovode.cz](http://www.faktaovode.cz)*

## Kdo může být v nájemním bytě?

*Kdo a za jakých podmínek může v nájemním bytě kromě nájemce pobývat a jaké povinnosti jsou s tím spojené? Jaký počet osob žijících v pronajímaném bytě je ještě únosný?*

*M. M., Litvínov-Janov*

Problematiku možnosti užívání nájemního bytu jinými osobami než přímo nájemci upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) v ustanovení § 2272 a následujících. Obecně má nájemce právo přijímat do své domácnosti kohokoliv. Pokud však nájemce přijme do své domácnosti další osobu, je povinen oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob v bytě, a to bez zbytečného odkladu. Pokud nájemce zvýšení počtu osob neohlásí ani do dvou měsíců od té doby, co změna nastala, považuje se to za závažné porušení povinností nájemce. Nicméně v nájemní smlouvě uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem lze ujednat, že pro přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti je vyžadován písemný souhlas pronajímatele. Tento souhlas není nutný pouze v případě, že nájemce přijímá do své domácnosti osobu blízkou. Kdo je považován za osobu blízkou pak určuje občanský zákoník v ustanovení § 22 a jedná se zejména o příbuzné, manžela, sourozence apod.

Nájemce, který v nájemním bytě trvale bydlí, může také dát třetí osobě část bytu do podnájmu, a to i bez souhlasu pronajímatele. Stejně jako u přijímání osob do domácnosti nájemce, i zde platí možnost toto ustanovení modifikovat a nutnost udělení souhlasu pronajímatele s podnájmem části bytu, pokud se nebude jednat o osoby blízké, do nájemní smlouvy zakotvit.

V případě, že nájemce v bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě byt nebo jeho část do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele, přičemž žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Pokud se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce nevyjádří a nebyl sjednán zákaz podnájmu, považuje se souhlas s podnájmem za daný. Pokud se týká počtu osob, které mohou obývat byt, občanský zákoník obsahuje pouze obecné pravidlo, které stanoví, že v domácnosti má žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.



Pro posouzení přiměřenosti počtu osob v bytě bude tedy nutné v konkrétní situaci zkoumat, zda počet osob v dané domácnosti uvedené podmínky splňuje. V případě, že tyto podmínky splňovat nebude, je právem pronajímatele požadovat snížení počtu osob v domácnosti.

*Mgr. Věra VALNÁ advokátka KRUŠNOHOR*

## Jak na „nepřístupné“ štěnice?

*Náš dům byl opakovaně zamořen štěnicemi. Jejich zdroj (ohnisko) výskytu je v bytě, jehož majitel odmítá umožnit vstup pracovníkům deratizační firmy. Ti opakovaně zasahovali v okolních bytech na patře i v patrech nad a pod ohniskem. V ošetřených bytech se na určitou dobu podařilo výskyt štěnic zcela utlumit, ale po čase se z ohniska začaly šířit další štěnice. Takto se to pořád opakuje. Jak můžeme donutit majitele bytu s výskytem ohniska, aby umožnil deratizátorům vstup do bytu?*

*M. M., Litvínov-Janov*

Povinnost umožnit přístup do bytové jednotky v případě zamoření štěnicemi a umožnění dezinfekce vyplývá pro vlastníka bytové jednotky jednak ze zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) a dále ze zákona č. 258/2000 Sb. (o ochraně veřejného zdraví). Podle ustanovení § 1175 odst. 2 občanského zákoníku vlastník jednotky udržuje svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Zároveň podle ustanovení § 57 zákona o ochraně veřejného zdraví je každá osoba povinna podle potřeby vlastníků jednotek je pak povinnu provádět speciální ochrannou dezinfekci při zvýšeném výskytu škodlivých a epidemiologicky významných členovců.

Z uvedeného lze tedy dovodit, že vlastník bytové jednotky je povinen dezinfekci nechat provést. Pokud vlastník bytové jednotky z jakéhokoliv důvodu a provedení dezinfekce neumožní, je možné domáhat se jednak přístupu do bytové jednotky (respektive provedení dezinfekce), dále také úhrady vynaložených nákladů dezinfekce v domě a zároveň je možné docílit postihu vlastníka bytové jednotky za přestupek za porušení zákona o ochraně veřejného zdraví.

K přístupu do bytové jednotky za účelem provedení dezinfekce je vhodné vlastníka vyzvat s uvedením důvodu, pro který je přístup do bytové jednotky nutný. Pokud by vlastník této výzvě nevyhověl, lze se přístupu domáhat rovněž soudní cestou, přičemž tento postup může být časově poměrně náročný.

V případě, že ohniskem výskytu a šíření štěnic je jednoznačně bytová jednotka vlastníka, který neumožnil provedení dezinfekce, lze po něm požadovat uhrazení vynaložených nákladů na dezinfekci a opakovanou dezinfekci v domě. Rovněž tento nárok lze v případě, že není splněn dobrovolně, uplatnit soudní cestou. Konečně je také možné podat podnět k prošetření přestupku, jehož se vlastník bytové jednotky dopouští tím, že neprovede běžnou ochrannou dezinfekci, když za takový přestupek je možné uložit pokutu až do výše 100 000 Kč.

*Mgr. Věra VALNÁ advokátka KRUŠNOHOR*



**AC Heating**<sup>®</sup>  
absolutely clever heating

## 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*



## Už ani na balkonu si nezakouříte?



S kouřením na lodžích mají od září utrum obyvatelé panelového domu v pražských Horních Počernicích. Tamní společenství vlastníků jednotek (SVJ) totiž rozhodlo o tom, že na lodžích a balkonech se nesmí kouřit. Podle odborníků na to mají právo, vymahatelnost trestu je ale téměř nulová.

„V prohlášení vlastníka máme stanoveno, že lodžie je společným prostorem domu. Ve stanovách a v domovním řádu pak máme uvedeno, že ve společných prostorách je zakázáno kouřit, což tudíž dopadá i na lodžie. Většina obyvatel toto ustanovení schválila,“ řekla předsedkyně SVJ, jež si nepřála být jmenována.

### 📌 VĚTŠINA JE PRO

K tomuto kroku podle jejích slov přistoupili ve chvíli, kdy se jim v létě začaly množit stížnosti uživatelů bytů na to, že kvůli cigaretovému kouři ani nemůžou otevřít okno. „V baráku máme 54 bytů. Valná část vlastníků rozhodnutí uvítala,“ uvedla předsedkyně SVJ. „Někteří vlastníci se ale podivovali nad tím, že si nemůžou zapálit cigaretu ani na vlastní lodžii,“ dodala s tím, že případné nedodržení zákazu chce SVJ řešit hlavně v rovině vzájemné dohody.

Spory se sousedy kuřáky, jejichž cigaretový dým obtěžuje ostatní bydlící, jsou ve větších domech celkem běžné. Podle odborníků se ale situace ještě vyhrotila poté, co začal platit protikuřácký zákon. Lidé v něm hledají oporu k řešení podobných sousedských konfliktů. Ale marně. V případě lodžii a balkonů nejde totiž o veřejný prostor. Regulovat kouření v domě však umožňuje domovní řád nebo stanovy SVJ. Balkon či lodžie, když jsou ve výlučném užívání vlastníka přilehlého bytu, v nich však mohou být definovány jako společný prostor domu, v němž je kouření zakázáno.

„Stejně jako majitel restaurace může zakázat kouření na předzahrádce podle ustanovení občanského zákoníku na ochranu práv vlastníka, tak pokud se členové SVJ jako majitelé bytů a spoluvlastníci společných prostor většinově shodnou na tom, že se na lodžích a balkonech nesmí kouřit, mají na to právo,“ uvedl realitní makléř Martin Sládek.

Přestože se v oboru pohybuje již několik let, s podobným zákazem se však ještě nesetkal.

### 📌 A CO SOUD?

„Teoreticky by šlo tento zákaz obejít tak, že se kuřák vykloní z lodžie – a tím je mimo její prostor,“ tor,“ doplnil s úsměvem Martin Sládek. Jeho názor potvrzuje i advokátka Lucie Pražáková, která se zabývá nemovitostním právem. „Zakázat kouření na balkonech a lodžích není obvyklé, ale zákaz by mohl obstát jako platný. Vymahatelnost jeho dodržování je však nízká. SVJ není oprávněno vlastníky nebo osoby užívající byt pokutovat a obrátit se na soud by bylo ve většině případů zbytečné,“ uvedla.

### 📌 USPĚT BY BYLO MOŽNÉ?

„Ano, ale jen tehdy, pokud by kouř od souseda obtěžoval ostatní obyvatele domu nad míru přiměřenou poměrům. Co je míra přiměřená poměrům by posuzoval individuálně soud, ale nejspíše by se muselo jednat o velmi časté kouření více osob. U jednorázového či občasného kouření na balkonu či lodžii by soud žalobě nejspíše nevyhověl,“ uzavřela Pražáková.

„Pokud se členové SVJ na zakazu kouření většinově shodnou, mají na to právo,“ upozornil znovu Martin Sládek.

*Text: Kateřina SEVEROVÁ, redaktorka deníku Právo  
Převzato z KRUŠNOHORU*



25 let na trhu

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

+ dárky za nákup TTK a illbruck



**Montážní práce  
PUR pěny a chemické kotvy**

TEKAPUR NIŽKOPRÁZŇNÍ PĚNA  
LOVY EXPANZSÍ  
TEKAPUR CELOROČNÍ PĚNA  
ALL SEASON  
-10°C  
CHEMICKÁ KOTVA VINYLÉSTER

**Těsnící prvky**



**Průmyslové kartáče**



**Flexi kartáčky**



**TĚSNĚNÍ DVEŘÍ IDS**



**Těsnění spodků dveří**



**Přechodové lišty**



**Nová generace padacích prahů Ellen-Matic**



**PU tmely Emfimastic a PU expanzní lepidla**



**Stříkací lepidla pro profesionály**

Rychleschnoucí kontaktní podlahová lepidla vhodná pro podklady včetně samonivelačních hmot, překližek, OSB desek, sololitu a stávajících pružných a plovoucích podlah

**GEKKO INDUSTRIES**

**VYSOCE VÝKONNÉ KONTAKTNÍ PODLAHOVÉ LEPIDLA**

PODLAHY, KOBERCE, PVC STĚNY

**Gekko G52**

- Univerzální kontaktní lepidlo na bázi SBR kaučuku plněné CO-REZ technologií nabízí vyšší pokrytí (až o 15%) a nižší hmotnost kanystru.
- nehořlavé lepidlo s hořlavým hnacím plynem
- teplotní odolnost: do 105°C
- barva: transparent
- vydatnost:**
- spray: 10m<sup>2</sup>
- kanystr: 200m<sup>2</sup>

video

**Opravné samolepící hliníkové laminované pásy**

pro rychlé opravy za každého počasí

tloušťky až 0,36 mm

-23°C aplikace

parotěsné

**VentureTape**

**TĚSNĚNÍ PRO RENOVACI STARÝCH PLASTOVÝCH OKEN A DVEŘÍ**

Okna se speciálním těsněním z velmi kvalitního Silikonu

Profil 4189 Profil 4314  
5,5 mm 5,5 mm

Profil 4246 Profil 4289 Profil 4384 Profil 4385  
4,5 mm 3,8 mm 5,5 mm 3,5 mm

- 6 profilů, 4 širší kotvíčky umožní renovaci řady uvedených starších systémů
- uvedený vzorník s možností odkroužení usnadní výběr konkrétního typu profilu
- plná spokojenost je podmíněna seřízením oken, dveří proto je **Vzorník určen pracovníkům z oblastí servisu, renovace, montáže a výroby oken a dveří**

**Skruté závěsy pro bezfalcové interiérové dveře CEMOM**

ESTETIC 40/A	ESTETIC 80/A	ESTETIC 100/A
výška: 115 mm, šířka: 23 mm, hloubka: 22 mm	výška: 111,5 mm, šířka: 29 mm, hloubka: 22 mm	výška: 160 mm, šířka: 28 mm, hloubka: 35 mm
nosnost u dveří šířky 80 cm na 3 závěsy 48 kg!	nosnost u dveří šířky 80 cm na 3 závěsy 96 kg!	nosnost u dveří šířky 80 cm na 3 závěsy 115 kg!

**Celoroční montáž oken se systémem i3 v zimě**

illbruck making it perfect.

-5°C -10°C i3

**OKENTĚS, spol. s r.o.**

**OKENTĚS Slovakia s.r.o.**

VAL. MEZIŘÍČÍ  
Hemy 920  
571 751 571  
777 777 999  
okentes@okentes.cz

BRNO  
Kulkova 4001/4  
548 226 060  
777 777 990  
brno@okentes.cz

PRAHA-Smíchov  
Radlická 1305/69  
257 951 480  
777 777 997  
praha@okentes.cz

ŽILINA  
Žitná 8623/7A  
041/5008022-3  
0905887720-1  
okentes@okentes.sk

novinky a akce na [www.okentes.cz](http://www.okentes.cz) a [www.okentes.sk](http://www.okentes.sk)

## Jak se bránit neurvalému chování?



Poslední dobou mám pocit, že nám – slušným bydlícím – ti nepřizpůsobiví úmyslně zneprjemňují život, abychom se odstěhovali z domu. Ostatně vystěhováním nám neslušně vyhrožují. Prý do domu nepatříme, je přece jejich. Při vyhlížení z oken na nás plivou sliny nebo stříkají vodu z dětských umělohmotných pistolí; úmyslně otevírají kontejnery (popelnice), aby z nich vycházel zápach do našich oken; při chůzi po schodišti do nás strkají loktem; totéž se děje, když se chceme usadit na lavičku; při jízdě na kole se nám snaží nahnat strach tím, že na nás najíždějí a na poslední chvíli se vyhnou atd. Pro vychytralost nepřizpůsobivých úmysl v jejich chování těžko prokážeme. Jak se můžeme bránit?

M. M., Litvínov-Janov

Popisované jednání může naplňovat znaky přestupku, případně i trestného činu. Zejména by se mohlo jednat o pře-



stupěk proti občanskému soužití podle ustanovení § 7 zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích (dále jen „přestupkový zákon“). V případě závažnějších zásahů do práv jiných osob by takové jednání mohlo rovněž naplnit znaky trestného činu, a to například trestného činu nebezpečného vyhrožování podle ustanovení § 353 zákona č. 40/2009Sb. (trestní zákoník), popřípadě trestného činu nebezpečného sledování podle ustanovení § 354 trestního zákoníku. Projednávání přestupků proti občanskému soužití patří do kompetence obecních úřadů, kde jsou přestupky projednávány před přestupkovou komisí. Ta může v případě prokázání přestupku uložit pachateli pokutu až do výše 30 000 Kč, pokud by se jednalo o opakované páčání přestupku, dále úhradu nákladů přestupkového řízení, případně může pachateli rovněž uložit omezující opatření.

V přestupkovém řízení je nutné, aby závadné jednání pachatele bylo prokázáno, nicméně, k prokázání může kromě jiného sloužit rovněž výpověď poškozené osoby, případně svědků, takže jestliže k závadnému jednání dochází opakovaně, jistě bude možné potřebné důkazy zajistit. V rámci zdokumentování situace je rovněž možné ke konfliktům zavolat hlídku Policie ČR, případně hlídku městské policie, aby věc na místě policisté a strážníci prošetřili a zdokumentovali. V případě, že se bude jednat o závažnější porušování práv jiných osob ze strany pachatele, které by naplňovalo znaky trestného činu, bude se věcí zabývat Policie ČR a její projednání pak spadá do kompetence soudu. Pokud pak bude v řízení před soudem pachateli spáchaní trestného činu prokázáno a bude uznán vinným, bude podle závažnosti případu potrestán – a to i odnětím svobody.

Pokud tedy není možné věc vyřešit dohodou přímo se sousedy, případně v rámci domu, obraťte se na obecní úřad (městský úřad, magistrát), na přestupkovou komisi, případně na Policii ČR a podrobně popište jednání sousedů. Žádejte, aby se policisté věcí zabývali a informovali vás o přijatých opatřeních.

Mgr. Věra VALNÁ, advokátka

# HRNKY BRNKY

Základní výrobní hmotou každého nakladatelství je papír. Majitel nakladatelství Naše vojsko, hudebník a mecenáš JUDr. Emerich Drtina však přišel s nápadem oživit papírovou hmotu kaolinem a jeho nakladatelství začalo na český trh dodávat vyjma knih také hrnky s portréty známých osobností, které se proslavily jak v kladném, ale i v záporném slova smyslu. Díky panu doktorovi Drtinovi si tak můžeme vypít kávu nebo čaj například s Karlem Gottem, Tomášem Garrigue Masarykem, Marilyn Monroe, ale také například s osobnostmi temného období minulého století. To už bude záležet na chuti každého z nás. Aby toho však nebylo málo, spisovatel Oldřich Dudek přišel také se svým nápadem a na každou takto známou „hrnkovou“ osobnost napsal povídku. Díky tomu všemu dohromady vznikla zajímavá a vtipná kniha, která pod názvem HRNKY BRNKY přichází v těchto dnech do českého vánočního světa. Z knihy přinášíme malou ukázkou.



Emerich Drtina



Oldřich Dudek



# Cena touhy – MARILYN MONROE

Polibek hrál a hraje v lásce velkou úlohu. Je totiž jejím sladkým pojivem a tmelem. I katolická církev měla zpočátku k líbání velice pozitivní přístup a svatý Pavel dokonce v dobách ranného křesťanství vybízel věřící, aby jeden druhého na veřejnosti zdravili svatým polibkem. To se však ve dvanáctém století přestalo líbit papežovi Inocencovi 111., který polibek rázně zakázal, protože církev nemohla u svých oveček rozpoznat, jestli se líbají se svatým úmyslem nebo při líbání myslí na hřích vzájemného obcování.

Pak přišel rok 1896 a na filmovém plátně se poprvé před užaslymi diváky políbil muž se ženou. Snímek natočil sám Tomáš Alva Edison, který vyjma toho že rozsvítil žárovku, rozsvítil v hlavách diváků nutkavou posedlost dívat se jak to spolu dělají ti druzí. To se ovšem nelíbilo strážcům morálky a tak odvěký boj dvou živlů, morálky a pokušení nabyl s příchodem filmu na intenzitě. Papež Inocence 111. by dnes po shlédnutí jakéhokoliv filmu pojednávajícím o mileneckém vztahu ženy a muže musel dostat Tanec Svatého Víta a proklít lidstvo až k samému Adamovi a Evě.

A do takového světa se narodila dne 1. června 1926 v kalifornském Los Angeles holčička Norma Jeane Morterson, která se pod uměleckým jménem Marilyn Monroe proslavila jako nejmocnější sexy herečka všech dob. Stala se představitelkou klasických hloupých blondýnek, která svojí přitažlivou „sexy hloupost“ předváděla ve filmech s tak přímočerými názvy jako například Jak se provdat za milionáře, Páni mají radši blondýnky nebo Slaměný vdovec. Ačkoliv se snažila vmanit ze škatulky sexuálního symbolu, uznání jí přinesl až rok 1959, kdy za roli Sugar ve filmu Někdo to rád horké obdržela Zlatý globus.

Nejmocnější sexy herečka všech dob se ve svých devatenácti letech snažila prodat přívalem fronty dalších krásků toužících po roli u filmu, říkala si Mona a na nájem a jídlo si vydělávala jako modelka za deset dolarů na hodinu. Jedním takovým plátcem deseti dolarů na hodinu byl americký Pin-Up výtvarník a fotograf Earl Moran úspěšný prodejce pastelových kreseb, které se fotografiemi inspirovaly. Kreslené a lehce poodhalené dlouhonohé krásky dostaly přezdívku Pin-Up Girls, což anglicky znamená „přípevnit napínáčky“ a tyto kresby krasotinek v sexy pózách si pak chlapi vytrhávali z časopisů, řidiči nákladáků si je vylepovali v kabinách svých trucků, dělníci si je napínáčky připevňovali v ubytovnách a ve skříňkách svých šaten. Earl Moran do svých pastelů Marilyn Monroe mistrně vnesl nadhled, krásu i erotické napětí. Jeho obrázky krásků po nichž muži toužili a ženy se jimi chtěly stát šly na dračku a dnes se tyto pastely draží za desítky tisíc dolarů.

-----

Na počátku šedesátých let minulého století začínala Praha bublat politickým kvasem a toto bubláni nadzvedávalo těžkou pokličku komunistické totality. Bublající při svém bubláni už neviděli zbožňovaný Západ pouze jako ráj občanských svobod. Bublalo to nejen v politice, ale

i v umění a rozbublaní umělci doráželi na svobodu tvůrčího projevu jak jepice na světla pouličních lamp.

Byla to krásná, ale bohužel, krátká doba. Slečny k nakousnutí nosily minisukně kratší než vzdech, vlasy měly vyčesaný do drdolů, ve kterých mnohá pro zvětšení objemu této vlasové krásy ukrývala tvrdou zemi a jejich štíhlé nohy v jehlových podpadcích cvakaly po pražských ulicích jak nepokojná kopýtka srnek s krásnými, velkým očima. Bubláni doby se projevilo samozřejmě i v erotice a v Praze se objevil první striptýz, kde striptérka ukazovala veřejnosti své nahé tělo bez obav, že jí na zadnici naskáčí jelita od obušků počestné policie.

Sedmnáctiletý František Slepíčka vnímal bubláni doby především po jejím erotickém uvolnění. Mladého muže nezajímali burcující básníci, písničkáři a kreslíři, nezajímali se o intelektuály s malými brejličkami na nose, kteří ve vytahaných svetrech v zakouřených hospodách a kavárnách vedli sarkastické protistátní debaty, aby pak všudypřítomnými udavači byli předhozeni do krvelačné tlamy policejních vyšetřovatelů v Bartolomějské ulici. Nic z toho se Františka Slepíčky netýkalo. Veden svými hormony bublal, zaplať pánbůh, jen a pouze erotikou, zatím ve fázi svojí neukojitelné představitosti.

V kavárně Alfa na Václavském náměstí v té době hrál k tanci orchestr s hezkou štíhlonohou zpěvačkou Brigitou, která jednoho z členů kapely představovala jako Buldozér dívčích srdcí.

Být buldozérem dívčích srdcí je zajisté velice krásný koníček, který však vyžaduje určité dispozice, především vzhledové a finanční. Nic z toho však František Slepíčka neměl. Byl to tichý, uhrovitý a samotářský chlapec nevelkého vzrůstu a nevelkých životních ambicí. Po nedokončení Střední všeobecné vzdělávací školy pracoval jako pomocný dělník v Československé televizi ve Vladislavově ulici číslo dvacet a s pohledem zasněného básníka zde sledoval mladé ženy a ještě mladší slečny k nakousnutí, které nosily minisukně kratší než vzdech a jejich nohy v jehlových podpadcích s cvakáním poskakovaly jak kopýtka nepokojných srnek po schodech tvůrčím uměním bublající budovy.

Na této adrese bylo za časů Císaře pána sídlo Městské besedy, kde v rolích poetických párů poskakovaly tancechtivé slečny s tancechtivými pány a v časech, kdy to bylo pod heslem Se Sovětským svazem na věčné časy a nikdy jinak!, zde poskakoval František Slepíčka v roli holky pro všechno.

Samotářský, uhrovitý chlapec se však svým způsobem do práce těšil. Ačkoliv touto pracovní náplní bylo neustálé stěhování nového kancelářského nábytku do starých místností, neustálé vynášení nekonečného odpadu z nekonečného starého sklepení, či jiné laskominy práce pomocného dělníka, pohyboval se touto budovou od přízemí výše v prostředí plném ženského pohybu, který se v očích Františka Slepíčky měnil v lákavé zvuky zlatých strun erotiky.

Nadržený chlapec šest dní v týdnu, v sedm hodin ráno prošel zadním traktem historické budovy a vystoupil po schodech na pavlač do prvního patra, kde vešel do kanceláře Správy majetku, což nebylo nic jiného než servis služeb pro čím dál tím víc bublající chod Československé televize. V kanceláři již ve stojatém vzduchu čmoudily první ranní cigarety a voněla černá káva, František Slepíčka prošel místností a vešel do druhých dveří, kde byla šatna, ve které stály dvě řady šedých dřevěných skříněk s dlouhou dřevěnou lavicí uprostřed.

Zde se společně s několika dalšími holkami pro všechno převlékl do montérek, nazul pracovní bagančata a malý průvod odsouzenců k pomocné manuální práci se loudavě vyhrnul do kanceláře, kde za ponurých dnů rozdával pracovní úkoly v ostrém světle zářivek Čeněk Vašíček, tlustý vedoucí kanceláře s brýlemi na kulatém nose o rozměrech načervenalé jahůdky.

František Slepíčka měl v šatně svoji skříňku mezi skřínkami dvou mentálně rozdílných pomocných dělníků. U jedné skřínky se do pracovního oděvu převlékal každé ráno inteligentní a poněkud bachratý Arnošt Seydl, pětadvacetiletý student gynekologie, který studia musel opustit, když ve svém utahaném svetru a s malými brýlčkami na nose vedl v zakouřené hospodě neustále sarkastické řeči protistátního charakteru a byl udavačem z řad souhlasně bublajících kamarádů předhozen do krvelačné tlamy vyšetřovatelů v Bartolomějské ulici.

U druhé skřínky se každé ráno převlékal do pracovního oděvu pitomý Prokop Mlejnek, třicetiletý, štíhlý a rtuovitý chlapík s černými, mastnými vlasy, který si co chvíli vytáhl ze zadní kapsy štruksových špinavých kalhot hřebínek a česal si vlasy na pečlivě udržovanou mastnou pěšinku. Páchl potem a nikotinem.

Mastný švihák oslovoval Františka Slepíčku přezdívkou Puťa a Arnošta Sexdla přezdívkou Božena, jejíž původ byl v jednom z možných názvů ženského přirození, kterým tak reagoval na Arnoštovo studium gynekologie. Boženka zase říkal Mlejnkovi na oplátku Pižmoň, ale postraně, aby to Pižmoň nevěděl.

Černovlasý démon sám sebe považoval za neodolatelného buldozera ženských srdcí, vedle kterého jsou Puťa i Boženka zoufalé nuly se zoufalým životem.

„Vy volové, vy víte prd, co já měl buchet!“ říkal často a záživně pomlaskával jazykem v drobných, zkažených zubech. „Vidlema bych to mohl házet přes plot.“

Nebo také hodně vykládal o zážitku s jednou slečnou ze Zadní Třebáně, kde měl chatu:

„To byla buхта,“ říkal a záživně pomlaskával jazykem. „To byla masáž, to byl jekot. Pořád se ale chtěla, mrcha jedna rozšukaná, vdávat. Tak jsem to radši zabalil. Začala na mě vriskat, že si něco udělá a že jsem hajzl, tak jsem jí řek, neječ na mě, ty čůzo nebo ti dám takovou facku, že druhou vemeš vo zem. A byl klid. S ženskejma se člověk nesmí mazlit.“

František Slepíčka žil se svými rodiči v malém přízemním bytě ze kterého se neustále ozýval hluk slapacího šicího stroje, na kterém jeho neustále ohnutá matka vydělávala peníze na živobytí šitím kabátů a bund. Ačkoliv byla zcela zdravá, šila pro podnik Drutěva, což bylo

družstvo tělesně vadných. Někdy až dlouho do noci se za monotónního zvuku šicího stroje hrbila nad prací, zatímco manžel a syn už dávno hnípali v ložnici spokojeným spánkem lidí bez ambicí.

Pan Slepíčka byl úředníkem a za pár korun měsíčně byl spokojeně uklizen v malé kanceláři velké budovy úřadu sociálního a důchodového zabezpečení. Nekouřil, do hospody nechodil a volný čas věnoval četbě a akváriu s rybičkami. Neděle pak trávil se svojí ženou pěšími výlety do okrajových částí Prahy nebo návštěvami obhodního domu Bílá labuť, kde obdivovali věci, které si nemohli koupit. Svému synovi občas dával strategické rady pro život.

„Nejlepší by bylo, kdyby ses dostal k poště jako úředník,“ říkal zasvěceně. „Tam bys možná měl až takovejch čtrnáct set měsíčně a z toho se už dá žít.“

„Prosím tě!“ křičela pokaždé paní Slepíčková na moudrého manžela. „Copak ho vemou k poště bez maturity?! Úředník na poště musí mít maturitu!“

„To vím taky, že úředník na poště musí mít maturitu. Copak jsem blbej, abych nevěděl, že úředník na poště musí mít maturitu?“ řekl důstojně pan Slepíčka.

„Tak co ho posíláš na poštu, když nemá maturitu?“ křikla paní Slepíčková.

„Já ho nikam neposílám. To dá rozum, že napřed musí mít maturitu a pak teprve může dělat úředníka na poště,“ zněla odpověď důstojného hlasu.

„Víš dobře, že nemá maturitu a radíš mu, aby šel dělat úředníka na poštu,“ řekla tvrdohlavě paní Slepíčková. „To jsi celej ty. Plácneš něco bez přemejšlení a kluk si bude myslet, že bude dělat úředníka na poště bez maturity. Proč mu radíš, aby šel dělat na poštu úředníka, když nemá maturitu?!“

„Copak jsem řekl, aby šel dělat na poštu úředníka bez maturity? Já jsem jen řekl, že by bylo nejlepší, kdyby se dostal na poštu jako úředník. Nic víc jsem neřekl,“ zazněl místností opět důstojný hlas pana Slepíčky.

„A proč mu to říkáš, když nemá maturitu?“

„Ježišmarjá, copak klukovi nemůžu říct, že by bylo nejlepší, kdyby dělal na poště úředníka?“

„Jak by to bylo nejlepší, když nemá maturitu?! Pitomce bez maturity na poštu za úředníka nevemou!“

„Proč pitomce?“ řekl pan Slepíčka. „Každej máme nějaký svůj limit. No tak Franta nebude mít maturitu. A co? Svět se zhrouť?“

„Ano!“ křikla paní Slepíčková.

„A proč?“

„Protože neumíš dělat nic jiného než čumět do akvária!“ zněla zlostná, ale logická ženská odpověď.

Švadlena družstva tělesně postižených rázně dokopala svého uhrovitého syna ke studiu večerní školy pro pracující k dokončení středoškolského vzdělání. Ani tady však František Slepíčka neuspěl a to z prostého důvodu, že do večerní školy přestal chodit. Za strašlivého proklínání dostal od rozčilené matky strašlivých pár facek, po kterých se tak zapotácel a chvíli pajdavě motal jako mnohý zaměstnanec družstva tělesně postižených.

Paní Slepíčková nebyla ale jenom pořád rozčilenou švadlenou, ale i milující matkou a proto svému nezdrárnému

uhrovitému synovi ušila krásnou šťavnatě hnědou bundu z látky neprostupností a ohebností rovné bakelitu, z látky, kterou se jehla šicího stroje za proklínání švadleny jen těžce prokousávala. Výsledkem však byl módní skvost, který z uhrovitého syna vytvořil mladého uhrovitého šviháka.

„To ti povídám,“ řekla matka varovně „dej na tu bundu pozor, ať ti ji někdo neukradne. Ty si myslíš, že znáš lidi, ale ty lidi vůbec neznáš.“

„Máma má pravdu,“ řekl moudrým hlasem otec. „Dej na tu bundu pozor, ať ti jí někdo neukradne.“

„A co jsem mu asi teď řekla?“ vyjela na manžela paní Slepíčková. „Dej pozor, ať ti tu bundu nikdo neukradne!“

„Já jsem tě neslyšel,“ řekl pan Slepíčka.

„Protože mě neposloucháš! Kdybys mě poslouchal, tak bys slyšel, že jsem Frantovi řekla, dej pozor, ať ti tu bundu nikdo neukradne!“

„No a co?“ řekl pan Slepíčka. „Copak taky nemůžu říct ať si dá pozor, aby mu tu bundu nikdo neukradl?“

Nová bunda sice byla v životě Františka Slepíčky nevšední událost, ale v polovině toho roku 1965 mladého šviháka zasáhla událost takového kalibru, že radost z bakelitové bundy spláchla jak vlna z protržené přehrady.

Toho roku se totiž na výstavišti Julia Fučíka promítala ve Sportovní hale nadšeným divákům americká veselohra Někdo to rád horké.

Film se promítal třikrát denně a s Františkem Slepíčkou se po shlédnutí odpoledního představení zhamotal svět. Ve stavu omráčeně nenabažitelného si ihned koupil lístek na promítání podvečerní, večerní a kdyby se film Někdo to rád horké promítal ještě v noci a třeba až do rána, zůstal by ztrnule a fascinovaně sedět na svém místě. Tak do života mladého, uhrovitého muže vstoupila neodolatelně celuloidová Marilyn Monroe.

Jeho oči vytaženy erotickým magnetem černobíle zářící americké krásy proletěly Sportovní halou k folmovému plátnu, kde zůstaly přilácnuté na každém pohybu jejího obličej a těla. Marilyn Monroe v roli Suger, nepříliš dobré zpěvačky a hráčky na ukulele v nepříliš dobré dámské kapele, proměnila filmovéplátno v tak oslnivě erotickou erupci, že chudák František Slepíčka na všech třech představeních filmu Někdo to rád horké neslyšně, zato ale chtivě, plakal a vyl spalující touhou.

Když se ve svém stavu omráčeně nenabažitelného vrátil v noci domů, v kuchyni rachotil šicí stroj a v ložnici hněpal otec spokojeným spánkem člověka bez ambic.

Filmovým přeludem zmámený syn ve své posteli popadl polštář a pod polštářem strčil hlavu na Floridu, kde u moře s radostným pištěním a za zvuků šicího stroje z kuchyně poskakovaly rozverně v plavkách členky dámské kapely a mezi nimi božská Sugar.

František Slepíčka plný hořké blaženosti usínal, ale náhle se nepokojně zavrtěl. Najednou ve snění spadl do té části filmu, ve které se Suger svojí roztouženou erotickou tvářičkou s roztouženě eroticky rozvěřenými rty a roztouženě eroticky vláčným tělem k pomilování snaží v domnělém milionáři probudit k životu jeho mužství. Ve velké a nádherné jachtě u pobřeží americké Floridy se jí to za poetické melodie filmové hudby podaří a v malém, všed-

ním bytě na českém Žižkově, za nepoetického zhvuku šlapacího šicího stroje, taky. Zde ovšem probudila k životu mužství pomocného dělníka Československé televize.

Aniž by tento člověk věděl, že podle naučného slovníku je onanistická fantazie doponěním a obohacením sexuální aktivity, obohacoval se touto fantazií tiše pod peřinou až do úplného, nasládle v jeho mužství tiakjícího, potěšení. Pak se zvolna propadal do konejšivého spánku, ve kterém viděl sám sebe jako šťastného poštovního úředníka, kterého po návratu z práce vítá v malém žižkovském bytě roztomilým zpěvem ahrou na ukulele jeho nádherná a žádoucí žena Sugar-Marylin.

Ráno začal pracovní den pro Františka Slepíčku nečekaným třeskem. Do šatny pomocných dělníků vstoupil Pižmoň jako vždy lehkým krokem baletky s falešným pohvizdováním.

„Čau, volové!“ zahalasil.

„Čau...“ zahučeli dovjhlasně volové Puťa a Božena.

Pižmoň se začal svižně převlíkat ze svého civilního, potem a nikotinem páchnoucího oblečení do potem a nikotinem páchnoucího oblečení pracovního.

Potom, oblečen do montérek a šedé flekaté mikiny, vytáhl z otevřené aktovky krabičku sirek, ve které místo sirek bylo několik připínáčků.

Pižmoň bral do prstů jeden připínáček za druhým a za falešného pohvizdování stavěl připínáčky na horní poličku své otevřené skříny.

„Kurva!“ vykřikl najednou, protože se o jeden připínáček píchl.

Vycucl si kapičku krve z bříška prstu s černým půlkroužkem špíny za nehem a pak udělal něco, co uvedlo překvapeného Františka Slepíčku do stavu omráčeně nenabažitelného.

Pižmoň z otevřené aktovky vyjmul na křídovém papíře vytištěnou a z časopisu vytrženou stránku s úplně nahou Marilyn Monroe! Krásná a lahodně barevná Merylin ležela s roztomile dovádivým výrazem na břicho, dlaní pravé ruky měla podepřenou bradu a svými červeně namalovanými rty jakoby volala:

„Čau, Puťa! Jak se máme?“

Hřívá dlouhých, na stranu vyčesaných blondatých vlasů jí přitom padala přes rameno pravé ruky jako zlatý vodopád a tento zlatý vodopád zdůrazňoval lákavou nahotu mladého ženského těla.

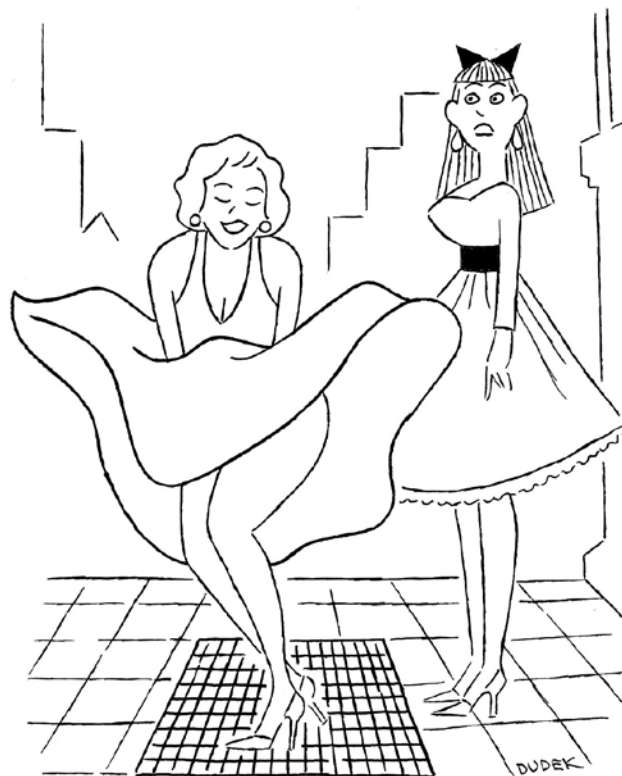
Kde Pižmoň sebral barevný obrázek nahé krásy vytržený ze zjevně západního a tudíž na československém trhu nedostupného časopisu s erotickou tematikou byla záhada, ale v této chvíli se na původ této záhady nikdo neptal. Puťa i Boženka beze slova, v pohnutém zamyšlení pozorovali jak mastný buldozér ženských srdcí připichuje připínáčky nahou Merylin na vnitřní stranu dveří své skříny a v šatně bylo ticho jako v kostele. Když byl Pižmoň se svojí krásnou prací hotov nečekaně vykřikl:

„Kundabájáhášveli!“

Ten výkřik byl zkomolený název jednoho červeného maďarského vína. Pižmoň pak poodstoupil, okem znalce ohodnotil připíchnutou krásku a s požívačným mlasknutím zahalasil:

„To je prdel, co?“





„SAKRA, MARILYN, VYPADNI UŽ OD TOHO KANÁLU! JÁ SE CHCI TAKY ZVIDITELNIT!“

MONROE

Takové vulgární ohodnocení jedné z krásných částí těla jeho Marylin Františka Slepíčku hluboce urazilo.

„Tak tomu já říkám prdel!“ halasil nadšeně Pižmoň. „Puťa, už jsi někdy viděl takovou prdel? Neviděl, co?“

Puťa zavrtěl hlavou.

„Boženka, co jí říkáš? To je prdel, co?“ halasilo to šatnou. „Vy volové, já bych na ní hned skočil jak kamuzík! Boženka, to je čuňářka, co?“

Oslovený zádumčivě odpověděl:

„Já bych to tak nehodnotil. Ve všech starověkých civilizacích byla erotika samozřejmou součástí lidské přitopenosti a byla chápána jako požehnání božstva.“

Pižmoň se chrčivě zasmál.

„Jasně, že jo, ty vole!“ vykřikl. „Já si taky vždcky řeknu, zaplaťpánbůh, že se mi postavil, to je požehnání!“

Znovu se chrčivě rozesmál, ale jeho smích přešel do dávivého kašlání.

„Kurva, mě to snad roztrhne,“ sípal a s usazenými očima zacvakal zapalovačem u další cigarety tohoto rána.

František Slepíčka se stále nacházel ve stavu omráčeně nenabažitelného, ale čímto stavem probublával téměř zoufalý nepokoj, jehož intenzita se znásobila, když Pižmoň zavřel svoji skříňku a připíchnutá nahá Marylin zmizela do temného puchu potu a nikotunu. Zoufalý mladý muž cítil, že pro krásnou nahou blondýnku, jejíž erotická přitažlivost hravě překonávala takovou maličkost, že je celá z křídového papíru, musí něco rázného udělat. Musí svoji Marylin dostat z odporného puchu Pižmovy skříňky, musí ji dostat z odporně ponižujícího připíchnutí a odnést

si blondatou krásku se slastným majetnickým pocitem k sobě domů.

Pracovní dobu toho dne vyplňovalo překládání hromady uhlí ve velkém sklepě staré televizní budovy.

Puťa, Boženka a Pižmoň se potácivě pohybovali v obrovské a sypké hromadě uhlí sešikmeně navršené pár metrů pod zčernalý strop a lopatami odhazovali to černé nadělení od sklepního okna, kterým měla přijít další sypká dávka tohoto drobně tvarovaného paliva.

Když je mávání lopatama přestalo bavit, lehli si na uhlí a leželi na uhlí pod nažloutlým světlem staré lampy jak na černé, sešikmeně pohyblivé pláži.

Pižmoň si zapálil cigaretu a řekl:

„Boženka, ty jsi buzík?“

„Proč?“ zeptal se se svým vždy klidným hlasem oslovený.

„Nějak s tebou ta nahá buhta nezacloumala, že jo?“

„Ale zacloumala...“ odpověděl klidas.

„Já bych řekl, že nezacloumala.“

„To máš jedno...“

„Tak jsi buzík?“

„Nejsem...“

„Jen aby!“ zahalasil pižmoň a jak sebou plný vnitřního přetlaku zavrtěl, sjel po sypké černé pláži o něco níž k Františkovi Slepíčkovi.

„A co Puťa?“ řekl s chtivou jízlivostí k duševně nepřítomnému.

„Co já?“ zazněla sklepem tichá otázka.

„Zacloumala s tebou?“

„Zacloumala,“ odpověděl po pravdě František Slepíčka. Pižmoň se odpovědí zřejmě cítil na výsost spokojený.

„Já bych si tuhle buchtu klidně vystrčil i doma, ale moje stará je na takový čuňářinky háklivá,“ řekl s náhlou sdílností.

„Proč čuňářinky?“ řekl Boženka. „Co je čuňáckého na krásném ženském zadku s půlkami jak dva růžové půlmíče?“

Pižmoň se chrčivě zasmál a zajímavě vykřikl:

„To povídej můj starý! Ta má prdel jako kombajn!“

Jeho zajímavý výkřik přešel do dávivého kašláni, při kterém s usazenými očima sípal a nadával, že ho to roztrhne.

František Slepíčka se otrásl představou, že tento věčně rozeřvaný smradoch má ve svých spárech krásnou a nahou Merylin. Zoufale přemýšlel, jak krásku osvobodit z pachem zamořené skříňky Pižmoňe a jeho mozek limitován genetickými možnostmi usilovně pracoval na způsobu její záchraně od loupeže počínaje a vraždou Pižmoňe konče.

Mátožně se pohyboval v sypkém uhlí a odevzdaně přehazoval tu sypkou černotu plně ponořený do myšlenek na osvobození své krásky z křídového papíru a sklepem přitom zněl hlas Pižmoňe s intenzitou rozeřvané hospody a hlas Boženky s intenzitou klidu areálu psychiatrické léčebny v Bohnicích. Tématem diskuse byla právě Puťova kráska momentálně zavřená v Pižmově skřínce.

„Huly, huly do papuly!“ povykoval buldozér ženských srdcí při práci s lopatou. „Ta jich musela přežvejknout! Vidlema bych to nechtěl házet přes plot! Kurva, Boženka, tak řekni, že s tebou zacloumala!“

„Sexuální vzrušení,“ zněl sklepem klidný hlas nedostudovaného gynekologa, „bývalo spojeno s nevyřčeností a lákalo druhé pohlaví skrze duši.“

Pižmoň přestal přehazovat uhlí, opřel se o lopatu a křikl:

„Ty vole, tak s tebou cloumá duše? A co kozy? Ty s tebou necloumají?“

Boženka se také opřel o lopatu a řekl:

„Ženy po celá tisíciletí dbaly na to, aby jejich tělo bylo zahaleno tajemstvím. Jenom mimořádně primitivní jedinec mohl být přitahován ženou bez jakéhokoliv studu. Víš, co bylo hlavní zbraní ženy nazývané femme fatale, tedy ženy po které muži šílí?“

„Kozy?“ vykřikl bujaře Pižmoň.

„Nikoliv,“ řekl Boženka. „Nedostupnost, záhada a tajemství.“

„Na to ti prdim!“ zahalekal Pižmoň. „Já bych takový čůze ukázal nedostupnost! Žádný kec, ale jít rovnou na věc! Jinak bodlo! Co, Puťa?“

„Za kolik?“ řekl František Slepíčka vytržený z myšlenek na křídovou Marylin do reality sklepa.

„Co za kolik?“ nechápal Pižmoň.

„Za kolik bys mi jí prodal?“

„Koho?“

„Jak sis jí dneska připích do skříňky.“

V očích Pižmoňe to najednou zajiskřilo a on se propadl do chrčivého smíchu.

„Jo, čuňářinky se pánovi zachtělo?“ začal hulákat. „Žmoulat si kašpara a čučet na fotku? Ty vole, Puťa, kup

si radši vomalovánky!“

„Proč omalovánky?“ řekl František Slepíčka.

„Protože na tuhle ženskou nemáš!“

„Třeba mám.“

„A kolik?“

„Stovku?“

Pižmoň zmlkl, zacvakal zapalovačem, vypustil na Puťu dlouhý cigaretový kouř a řekl s lichvářsky přivřenými očima:

„To bys musel přitlačit.“

„Kolik?“ zněla otázka neodbytného.

„Uvidíme,“ řekl neurčitě Pižmoň.

Po skončení pracovní doby stál umytý a převlečený František Slepíčka u otevřené skříňky Pižmoňe jako zoufalý lidský vykřičník a očarovane hleděl na svoji nahou Marylin připíchnutou čtyřmi připínáčky na vnitřní straně dvířek skříňky páchnoucí potem a nikotinem.

„Za kolik?“ zeptal se neúnavně Pižmoň.

Mastný buldozér ženských srdcí si právě natahoval manšestrové kalhoty a zavrčel:

„Na tu nemáš.“

„Třeba mám.“

Pižmoň si obul černé, sešmajdané polobotky a pak si soustředěně začal česat v mastných vlasech pěšinku. Když byl hotov, strčil hřebínek do kapsy na zadku vytahavých kalhot a zadíval se pichlavým pohledem na napnutého Františka Slepíčku. Zdálo se, že o něčem hluboce přemýšlí a potom poněkud překvapivě blahosklonným tónem řekl:

„Tu bundu.“

Nastalo ticho.

Vyhozený student střední školy a vyhozený student vysoké školy mlčky na Pižmona hleděli v jakémisi zaraženém úžasu.

„Moji bundu?“ vylezlo z Františka Slepíčky tiše.

Pižmoň přikývl a řekl:

„Jsme asi stejně velký, ne? Bundu a nebo nebude čuňářinka.“

František Slepíčka polkl a rozpačitě přešlápl z nohy na nohu.

„Jo a nebo ne?“ řekl rázně Pižmoň.

Chvilí čekal, pak popadl otevřená dvířka skříňky za visací zámek a chtěl dvířka zavřít.

„Počkej!“ vyjekl šatnou zoufalý hlas.

Vladislavovou ulicí kráčeli pomalu v pozdním odpoledni dvě mužské postavy.

„Co řekneš doma, že nemáš bundu?“ řekl klidným hlasem poněkud bachratý mladý muž.

„Nevím,“ odpověděl druhý mladý muž, menší a uhrovitý, který v ruce svíral ruličku z křídového papíru.

„Třeba, že ti tu bundu někdo ukrad?“

„Třeba.“

„A tím to bude doma vyřízený?“

Menší, uhrovitý mladý muž mlčel a po chvíli řekl:

„Máma mě zabije.“

Bachratý mladý muž pokýval hlavou a řekl svým klidným hlasem:

„Jo, kamaráde, každá krásná ženská něco stojí. A čím je člověk blbější, tak tím ho stojí víc.“



# Artedit – grafické studio

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

## Náš servis zahrnuje tyto práce:

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

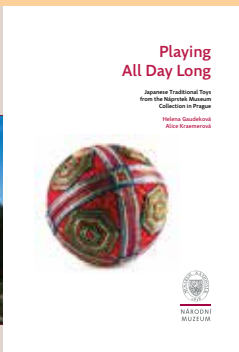
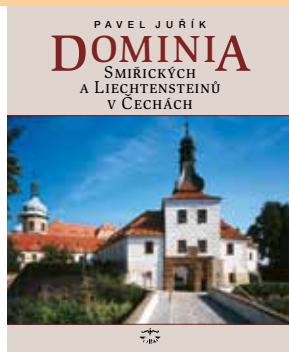
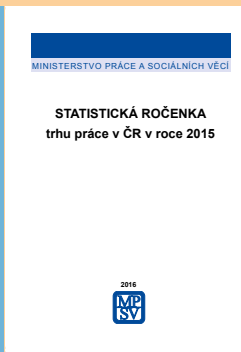
## Portfolio zákazníků:

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

## Kontakt:

Štěpánská 9  
120 00 Praha 2

[www.artedit.cz](http://www.artedit.cz)  
[produkce@artedit.cz](mailto:produkce@artedit.cz)  
tel.: 774 217 733, 222 322 482



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

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

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

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

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

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



# 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.