



Z ARCHIVU
NAŠEHO
ČASOPISU

ZÁJEM O OSUD
PETICE NEUTICHÁ

KLIMATIZACE
NA PANELOVÝCH
DOMECH

ROČNÍ
VYÚČTOVÁNÍ JE
OPĚT TADY

VIZE ČESKÝCH
TEPLÁREN

SLIBOVAT JE
POLITICKÉ

PANELÁKY
V HLEDÁČKU
DEVELOPERŮ

VODA NAD ZLATO

VĚŘTE
ZKUŠENÉ
BANCE

PANELÁKY
TRHÁJÍ
REKORDY

TEPELNÁ
ČERPADLA
V ZIMĚ



Zhodnocují se vám peníze ve „fondech oprav“?



Běžný účet

- Speciální zvýhodněný účet pro bytová družstva a společenství vlastníků
- Běžné transakce a platební karta ZDARMA
- Pojištění vkladu do výše ekvivalentu 100 000 Euro

Termínovaný vklad

- Fixní úroková sazba po celou dobu uložení
- Výše úrokové sazby podle vybrané doby vkladu
- Možnost předčasného výběru až 20 % úločky bez sankce
- Pojištění vkladu do výše ekvivalentu 100 000 Euro

0,6%

až 3,1%

Jak optimálně rozložit finanční prostředky SVJ / BD?

Modelový příklad zhodnocení 3 milionů korun za 10 let

	Varianta I.	Varianta II.	Varianta III.
Předpokládané využití finančních prostředků SVJ / BD	Vše na běžném účtu	Šetříme na nová okna (plánujeme za 5 let)	Šetříme na novou střechu (plánujeme za 10 let)
Příkladové rozložení finančních prostředků SVJ / BD (3 000 000 Kč)			
Běžný účet			
Sazba 0,6 % p.a.	3 000 000 Kč	600 000 Kč	600 000 Kč
Termínovaný vklad			
5 let / sazba 2,7 % p.a. *	0 Kč	2 400 000 Kč	1 000 000 Kč
10 let / sazba 3,1 % p.a. *	0 Kč	0 Kč	1 400 000 Kč
Celkové zhodnocení	156 935 Kč	306 787 Kč	515 037 Kč

* Úroková sazba v případě připsání úroků na konci doby vkladu.

Poznámka: Modelový výpočet je záměrně zjednodušený. Počítá s tím, že u vkladu na BÚ se úročí (kapitalizují) i k jistě připsané úroky. Výpočet zahrnuje daň z úroků ve výši 15%.

Pro více informací nás kontaktujte na **+420 800 888 009**
Kompletní seznam Regionálních specialistů firemního bankovníctví
najdete na webu banky – www.creditas.cz/firma/kontakty

 **BANKA
CREDITAS**
Chtějte víc od svých úspor

Slovo na úvod

Ranní otázka mé ženy u snídaně (snad mi odpustí tu indiskrétnost), je: Co si mám vzít dnes na sebe? Není to rozmařilá otázka ženy stojící před šatníkem, nýbrž věta vzorné babičky chystající se vozit v kočárku vnoučka. Za onu zoufalost v hlase může březnové počasí. Jeden den téměř jarní, druhý den typický – březnový. Co víc, ráno na dlouhý rukáv a vestu, od poledne a dále rukáv krátký... Dá se říci, že počasí se zbláznilo. Klasické čtvero ročních období bere několik posledních let za své a naše ročníky s datem narození v polovině minulého století tápou. Tedy, ne tak moje žena. Sáhne po mobilu a mezi sousty cereální kaše s banánem, lustruje předpovědi počasí. Má jich hned několik k dispozici, protože na internetu je přece několik společností nabízejících předpověď na právě probíhající den. Vybere si tu, která se jí zdá nejpříznivější, ale tím to nekončí! Na webu jsou přece ještě r a d a r y! Přátelé radary, pokud to ještě nevíte, dokáží monitorovat posun mračen nad zvolenou lokalitou s přesností na minuty! Takže, než kašička zmizí z mističky, máme tu opět onu nerozhodnou otázku: Co si mám vzít na sebe? Radary totiž předpovídají, že za dvě a půl hodiny by mohl přijít deštík. Počasí se zbláznilo!

Co mne paměť sahá, měli jsme doma mezi okny (to nebyla ještě plastová – vakuová, nýbrž poctivá špaletová (generace mileniánů ať si špaletová okna „vygugluje“), dřevěný malý domeček. V tom domečku bydlel panáček a panenka. Každý měl extra vchod. Když vylezl panáček, bylo pod mrakem a přišel déšť. Když vylezla panenka, bylo slunečno a krásně. Domeček, panáček i panenka vše pěkně vymalované, protože to byla krásná ruční práce. A věřte, nebo ne, ono to fungovalo. Fungovalo to, jak mi prozradil můj děda Ruda (a když to říkal Ruda, tak to byla pravda), na koňské žíni. No ano! Koňská žíne (mileniáni ať si koňskou žíni „vyguglují“), se vlhkem kroutila a suchem narovnávala a tak obsluhovala ten úžasný systém, kdy lezl ven kluk, nebo holka. A když se nechtělo ani jednomu z nich vylézt a stáli oba ve svých dveřích a byla to plichta, rozhodla to babička. Řekla: desátá to rozhodne! Když nám chytré hlavy začaly měnit letní a zimní čas, upravila věštbu na: jedenáctá to rozhodne. A bylo „vymalováno“. A lidi, věřte nebo ne, bylo pěkně, nebo přšelo, nebo bylo pod mrakem a taky jsme žili! I tenkrát ale babička říkávala: To počasí se snad zbláznilo! Jenže, přátelé, počasí je jen počasí. Bude si dělat, co mu tahle planeta dovolí. Bude se chovat, jak my, lidi, tuhle planetu dokážeme ovlivňovat naším konáním. Takže zkusme si to konečně přiznat. Nezbláznilo se počasí, vážení. Zbláznili jsme se my!

Tyto řádky jsem napsal pod dojmem 15. března 2019, kdy se konala celosvětová studentská stávka za klima a připojili se také čeští středoškoláci.

Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XV

Vydává

Artedit, spol. s r. o.

Vedoucí redaktor

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

Redakční rada

mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom

Artedit, spol. s r. o.

Tisk

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 inzerátech redakce neručí.

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT
STANOVISKO SČMBD

NAJDETE NÁS NA
www.scmbd.cz

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 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.

Objednávací 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

Číslo 2 vyšlo v dubnu 2019,
následující číslo vyjde v červnu 2019

Slovo předsedy



Dámy a pánové, vážené kolegyně a kolegové,

v lednovém čísle jsme se kromě připravované oslavy 50. výročí založení SČMBD věnovali i předání petice za posílení práv bytových družstev (BD) a společenství vlastníků jednotek (SVJ). K jejímu předání došlo dne 14. 1. 2019 ministři spravedlnosti Kněžínkovi a informovala o ní celá řada médií. Písemné vyjádření, které jsme od ministra obdrželi, bylo datováno k 13. 2. 2019, tedy den před uplynutím zákonné lhůty.

V úvodu odpovědi pan ministr poděkoval za zpětnou vazbu týkající se uplatňování stávající právní úpravy a za podněty k jejím změnám. Následně uvedl, že řada v petici uváděných problémů je již řešena, případně se přijetí opatření k jejich řešení plánuje v nejbližším období. Řadu pozitivních změn by měly, podle pana ministra Kněžínka, přinést připravované změny občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích s plánovanou účinností od 1. 1. 2020.

Předně by mělo dojít ke zjednodušení prodeje jednotky vlastníka, který hrubě porušuje své povinnosti, mělo by být umožněno sjednávání smluvních pokut pro případ porušení povinností nájemce bytu a ke zjednodušení by mělo dojít i v postupu při přijímání změn stanov týkajících se družstevního nájmu. Tím by byla umožněna podrobnější úprava práv a povinností včetně opatření k předcházení porušování povinností. Nově by měl být upraven přechod dluhů vůči osobě odpovědné za správu domu na nabyvatele jednotky a dojít k omezení možnosti nabyvatele se tomu bránit. Tím by se měla zvýšit možnost předcházení nedobytných pohledávek. Zkrácení doby vyloučení neplatiče z družstva by

mělo umožnit zrušení práva člena družstva podat námitku proti rozhodnutí členské schůze (shromáždění delegátů) o svém vyloučení. Vlastníkovi by rovněž měla být uložena povinnost oznámit všechny zamýšlené stavební úpravy uvnitř bytu.

Tím jsme však s výčtem těch hlavních pozitivních příslibů v samém závěru. S tím ostatním se již ztotožnit nemůžeme. Ministerstvo totiž BD a SVJ srovnává s ostatními nekonsensuálními věřiteli, kteří do značné míry nemají možnost zabránit vzniku pohledávky a přesto dlužníkovi musí poskytnout plnění. Dle tohoto názoru jsme tedy na „stejně lodi“ jako např. nemocnice, vězeňská služba či obce provozující odpadové hospodářství. Co se týká požadavku petice na přednostní právo BD a SVJ na uspokojení pohledávek v plné výši a přednostní právo v rámci likvidace dědictví, neshledává je ministerstvo za legitimní. Stejně tak se negativně staví k našemu názoru, že existence dluhu vůči BD a SVJ by měla být posuzována jako nepoctivý záměr, pro který by nebylo možné žádat o oddlužení.

Velká část odpovědi na petici je věnována oblasti zneužívání sociálních dávek a neplnění povinností těmi vlastníky, kteří své byty pronajímají sociálně slabým, inkasují od nich přemrštěný nájem, ale sami své povinnosti vůči SVJ neplní. K této problematice se vyjádřilo Ministerstvo práce a sociálních věcí. Přiznám se, že tady jsem místy nechápavě kroutil hlavou. Pokud totiž v současné době předává SVJ podnět Úřadu práce ČR na přímou úhradu dávek na účet SVJ, musí mu sdělit jméno nájemce, který si byt od vlastníka, jež neplní své závazky vůči SVJ, pronajímá. Úřad práce, který má veškeré údaje týkající se příjemce dávek i vlastníka pronajímaného bytu k dispozici, má totiž ze zákona povinnost mlčenlivosti a nemůže nikomu, kdo není v zákoně k tomu zmocněn sdělovat citlivé a osobní údaje příjemců dávek. SVJ je zde doporučeno, aby si potřebné osobní údaje zjistilo od nájemce samo a teprve potom se obrátilo na Úřad práce. Co již nebylo řečeno je to, na základě jakého právního předpisu je výbor SVJ oprávněn vyžadovat od nájemců sdělování jejich osobních údajů. Členem společenství totiž není nájemce, ale vlastník. Podle názoru MPSV je závadné jednání na straně vlastníka, nikoli příjemce dávek, a tak v rámci současných zákonů upravujících systémy nepojistných sociálních dávek nemá efektivní způsob řešení tohoto problému. Dle vyjádření MPSV je ale zneužívání dávek a rozsah tohoto zneužívání „tak trochu mýtem“. Připouští však, že problém nelze bagatelizovat a spolu s ostatními rezorty připravuje úpravu dávkových systémů aby byly zmíněné problémy co nejvíce eliminovány.

V závěru dopisu ministr Kněžínek vyjádřil plnou připravenost vést i nadále konstruktivní dialog se zástupci BD a SVJ za účelem dalšího zkvalitňování úpravy týkající se těchto právnických osob a jejich členů. Nabídku pana ministra na vedení dialogu rozhodně přijímáme a nabízíme i další spolupráci při přípravě novel právních předpisů upravujících problematiku BD a SVJ.

Ing. Jan Vysloužil

Zájem o osud petice neutichá

Z předávání petice na MS ČR. Zprava: Ing. Jan Vysloužil, Mgr. Kateřina Horáková, Ing. Martin Hanák



Společenství vlastníků i bytová družstva jsou jako věřitelé v nevýhodném postavení.

V České republice je více než 60 tisíc společenství vlastníků. Spravují na 1,5 miliónů bytů, ve kterých žije přibližně 4,5 miliónu obyvatel. Vedle nich u nás máme téměř devět tisíc bytových družstev, která se starají o přibližně 450 tisíc bytů. V nich žije necelý jeden milion obyvatel. Protože mnohá družstva i společenství vlastníků se již léta potýkají s problémy s neplatičí, předsedy SČMBD Ing. Jana Vysloužila a ředitele metodického odboru SČMBD Ing. Martina Hanáka se ptali kolegové z Konkursních novin (rozhovor přetiskujeme).

✓ V polovině ledna jste ministru spravedlnosti JUDr. Janu Kněžínkovi předali petici za posílení práv bytových družstev i společenství vlastníků jednotek, která je určena vládě České republiky. Co tato petice obsahuje a o jaké problémy bytových družstev i společenství vlastníků se jedná?

Petice vychází z iniciativy členů Svazu českých a moravských bytových družstev, kteří jsou dlouhodobě nespokojeni s legislativou upravující činnost bytových družstev a společenství vlastníků a je zaměřena na posílení jejich práv. Ukazuje na dlouhodobě neřešené problémy, zejména na problematické vymáhání dluhů a nerovné postavení jak společenství vlastníků, tak bytových družstev z pozice věřitelů. Dlouhodobě tvrdíme, že společenství a družstva jsou, na rozdíl od jiných věřitelů, v nevýhodném postavení, protože například banka si může svého potencionálního dlužníka vybrat. Jak to myslíme? Když někdo žádá o úvěr, tak banka si ho velmi pečlivě prolustruje a je na jejím svobodném rozhodnutí,

jestli úvěr poskytne, nebo neposkytne. A pokud vyhodnotí, že tam je nějaké riziko, tak si to riziko nechá zaplatit ve výši úrokových sazeb. Kdežto členové společenství a bytových družstev nemají žádnou možnost ovlivnit, kdo se jim do domu nastěhuje, a přesto v konečném důsledku za něj mohou nést dluhy, pokud požádá o oddlužení.

✓ Můžete uvést konkrétní příklad?

Ano. Například v plzeňském bytovém družstvu kvůli nekvalitní legislativě se ten proces vlekl od roku 2013 a v konečném důsledku družstvo bude odepisovat 440 tisíc korun bez příslušenství. K tomu ještě musíme připočítat náklady na právní zastoupení, náklady za exekutora. Teď mi technici dali informaci, že byt je totálně vybydlený. To znamená, že nás čeká investice dalších 300 až 350 tisíc korun, abychom byt uvedli do provozuschopného stavu a mohli jsme jej přidělit jinému členu družstva jako družstevní byt. To je příklad z praxe, jak to funguje.

☛ **Budete tuto částku vymáhat?**

Družstvo bylo od počátku pečlivé a svoji pohledávku vymáhalo. V oddlužení je však dlužník od neuhrazených dlužných plateb osvobozen, takže se tyto platby stávají nevymahatelnými.

☛ **V minulých dnech Poslanecká sněmovna schválila novelu insolvenčního zákona. Počítá s těmito problémy?**

To je další věc, na kterou upozorňujeme, že společenství vlastníků a bytová družstva jsou v nevýhodném postavení. Určitá náhrada byla v tom, že při nuceném prodeji bytu 10 procent z jeho ceny je od roku 2017 vyčleněno na uspokojení takovýchto dluhů. To se bohužel týká jen společenství vlastníků. Přesně v den, kdy to bylo schváleno, jsem viděl v televizi diskusi, kdy poslanci se chválili, jak je to úžasné, že právě toto ustanovení problém řeší. Oni to ale vidí optikou pražských cen, ale nikoliv cen na severu Čech, kdy těch 10 procent v žádném případě nedokáže uspokojit veškeré pohledávky. Tam jsou byty 3 plus 1 k prodeji za 200 nebo 300 tisíc korun. Bavíme se o tom, že 10 procent představuje úhradu 20 nebo 30 tisíc korun, ale dluhy jsou v řádech stovek tisíc korun. To znamená, že argumentace, že 10 procent vyřeší problémy společenství vlastníků, je nepravdivá. Původní návrh zněl, že by to mělo být 25 procent. My jsme chtěli, aby to platilo i pro bytová družstva, což se nestalo. Jaký je rozdíl mezi členem bytového družstva, který má platit za svého souseda, a členem společenství vlastníků, to jsme nepochopili. Náš cílový požadavek je uspokojovat pohledávky družstev a společenství v plné výši. Toto opatření musí být samozřejmě aplikovatelné na celý segment bytových domů, to znamená i na bytová družstva.

☛ **A co vám v novele ještě chybí?**

V novele je jeden institut, který nám velmi vadí. Říká, že v okamžiku, kdy je fyzická osoba vlastníkem nebo uživatelem bytu, tak by jí měl insolvenční zákon poskytnout ochranu obydlí. Samozřejmě když je to standardní, přiměřené obydlí, a ne luxusní zámek, což všechny panelákové byty splňují. V případě, že novela projde, tak nebudeme schopni uživatele vystěhovat a prodejem bytu tak chránit před vznikem dalších dluhů ostatní lidi v domě. Vidíme to jako problém.

Jeden z návrhů k novele insolvenčního zákona mělo být zavedení principu, že v okamžiku, kdy se dlužník snaží o oddlužení a nechce zároveň přijít o své obydlí, tak tuto výhodu by měl mít pouze tehdy, když v plné míře uhradí dluhy, které souvisejí s bydlením. Protože ty směřují k nedobrovolným věřitelům, k lidem, kteří se nemají jak jinak bránit a nemají prostředky na to, aby z domu s problematickým uživatelem odešli. Byly navrženy různé varianty, ale peníze, které patří k společnému vlastnictví, by měly být hrazeny v plné výši. Když se podíváte do severních Čech a lokalit, které jsou nejhůře postiženy a kde je neplatičů nejvíce, tak to dopadne tak, že dodavatel energií dům skutečně odpojí a ten bude do čtrnácti dnů prázdný, vybydlený, do dvou měsíců nemá okna, výtahy, nic. Je to likvidace majetku.

☛ **Když soused neplatí poplatky za vodu a energie, jak to družstva řeší?**

Před novým občanským zákoníkem družstva mohla uplatnit institut výpovědi z nájmu družstevního bytu. V podstatě to bylo rychlejší než v dnešní době, kdy nový občanský

zákoník tuto možnost družstvům zrušil. Situace se komplikuje tím, že to musíme řešit vyloučením z družstva. Například v plzeňském družstvu to fungovalo tak, že jsme dlužníka nejdříve standardně upomínali. Musela následovat výstraha představenstva před vyloučením z družstva a dlužník byl vyzván, aby zjednal nápravu. Následovaly jeho sliby, že všechno uhradí. Neuhradil nic. Poté představenstvo vše projednalo a vyloučilo ho. Opět následovaly písemné žádosti a sliby, že vše uhradí. Nicméně využil své možnosti a odvolal se k nejvyššímu orgánu družstva, což je shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů případ projednalo a shledalo, že k vyloučení došlo v souladu se zákonem. Dlužník neplatil, ale odvolával se dál proti usnesení shromáždění k soudu. Soud věc projednal. Dlužník se odvolával i vůči usnesení soudu, nicméně jsme získali pravomocné rozhodnutí, že je vyloučený. Zdálo by se tedy, že jsme na konci, nicméně ne – jsme na začátku. Teprve teď jsme mohli podat žalobu na vyklizení bytu. Dotyčný se opět odvolával. Ten proces se dále vlekl. První dluhy byly z roku 2013 a my jako družstvo jsme byt dostali k vyklizení v prvním lednovém týdnu roku 2019. A celou tu dobu dlužník neplatil, byť každého ujišťoval, že uhradí. Neuhradil ani korunu. Takže je vidět, že nové předpisy po r. 2014 situaci spíš zkomplikovaly.

☛ **Je to tak složité i v jiných zemích?**

Informoval jsem kolegu ze zahraničí, jak to chodí u nás. Užbec nechápal jak to, že lidé bydlí, i když neplatí. V Rakousku, Německu nebo ve Švédsku je to nastaveno tak, že když třikrát nezaplatí, tak končí. Tady se to táhne i pět let.

☛ **O jak velkém dluhu v rámci Českého a moravského svazu družstev mluvíme?**

Dělali jsme si interní statistiku, ze které nám vychází, že co se týče členů našeho svazu, tak mají nedobytné, nebo obtížně vymahatelné pohledávky za 250 milionů korun. Jestliže to přepočteme na celou Českou republiku, tak z toho vyházejí, že nevymahatelných pohledávek je kolem jedné miliardy a 250 milionů korun. To je odborný odhad. Družstva evidují absolutní výši pohledávek, se kterou jsou schopna pracovat, ale vedle toho jsou schopna stanovit i podíl pohledávek nevymahatelných. Problém je, že podíl těch nevymahatelných rok od roku roste. Družstva dnes zhruba 24 nebo 25 procent pohledávek vidí jako problematické a nevymahatelné. Tato čísla vycházejí z naší interní statistiky, kterou nám naši členové každý rok zasílají. Uvedená čísla jsou ze statického zjišťování za rok 2017. Loňská ještě nemáme.

☛ **Proč je vymahatelnost dluhů tak obtížná?**

První věc je obecně nízká vymahatelnost jakéhokoliv práva v této republice. Tím bychom měli začít. Kdyby fungovaly základní principy legislativy tak, jak mají fungovat, tak bychom měli minimální problém. Když nefungují základní principy, tak nefungují ani ty navazující principy, které by z nich měly vycházet.

☛ **Platí, že čím je družstvo menší, tím má s neplatiči větší problém?**

To je naprostá pravda. Zase se vracím k našemu případu plzeňského družstva. Tím, že naše družstvo je velké a má zhruba 13 tisíc členů, tak je ekonomicky silné. Takže těch

440 tisíc korun, které odepíše, je sice velká částka, my ji ale „uneseme“. Kdyby se tento případ stal ve standardním družstvu, které má 24 bytových jednotek, tak mu těch 440 tisíc korun bude fyzicky chybět. Mohou jim chybět peníze na opravy společných částí domu, ale může se stát, že jim začnou chybět i peníze na úhrady faktur dodavatelům. Krajní varianta je, že dodavatel energií začne odmítat dodávat, a my už známe případy z praxe, kdy se do bytového domu omezovaly dodávky tepla nebo teplé vody. Teplá voda se třeba dodávala jen v ranních hodinách a pak ve večerních, protože peníze fyzicky chybí. Nezbyvá nic jiného, než aby se řádně platící členové v těchto případech složili a mimořádnými vklady dotovali dluhy za neplatiče. Vnímáme, že se každý může čas od času dostat do nějakých problémů a pomocnou ruku může potřebovat. Ale tady v podstatě stát říká: „Ano, my ti chceme pomoci, ale tu pomoc zaplatí řádně hradící lidi. My ti pomůžeme, ale zaplatí to někdo jiný.“ A ten někdo jiný jsou členové v bytových domech a ve společenství vlastníků.

🔍 Využívají družstva i služeb exekutorů?

V nějakém okamžiku se družstvo nebo společenství vlastníků rozhodne, že s dlužníkem je třeba jednat tvrději. A tak ho zažalují. Dva, tři roky se soudí a po třech letech dostanou vymahatelný soudní titul. S vymahatelným titulem mohou oslovit exekutora, aby začal vymáhat pohledávku. Exekutor začne vymáhat, a když se mu podaří něco vymoci, tak se přihlásí zajištěný věřitel, kterým je banka, nebo splátkový prodejce. Takže družstvo se dva roky soudí, dva roky platí advokáty, pak zahájí exekuční řízení a výsledek je ten, že přijde zajištěný věřitel a shrábne všechno. A na toho, kdo to na začátku inicioval, se nedostane nic. Výhodou zajištěných věřitelů je, že oni nemají důvod zahajovat řízení, protože vědí, že se k penězům vždy dostanou. Samozřejmě pokud je to v lokalitách, kde je cena bytu přiměřená. V lokalitách, kde je cena nula, je to problém.

🔍 Je ještě něco důležitého, na co jsem se nezeptal?

Vlastník bytu, aniž by se mohl svobodně rozhodnout, se ze zákona stává členem společenství vlastníků. Když si budu chtít založit podnikání, mohu se rozhodnout, jestli budu osoba samostatně výdělečně činná, nebo se svobodně rozhodnu, že si založím „eseróčko“ – právnickou osobu. Tady se mě nikdo neptá a říká – ze zákona jsi členem společenství vlastníků. Nemám možnost rozhodnout se jinak. Mám-li byt, jsem členem společenství vlastníků. Nemám možnost ovlivnit, komu soused vedle mne byt prodá. Takže jednoho krásného dne se do bytu nastěhuje soused, který už dluží třeba bance a já, aniž bych ho znal a aniž bych to mohl ovlivnit, tak ponesu tíhu jeho dluhů, které on bude vytvářet vůči našemu společenství. To vnímám jako nespravedlivé. Všude jinde ve světě to funguje tak, že mám-li nějaký dluh, tak pokud chci byt prodát, tak nejdříve musím uhradit dluhy za bydlení. Nebo chci-li převést svá členská práva a povinnosti, má se družstvo k tomu vyjádřit. U nás ne. Tady dlužník dluží, a přesto převede svůj družstevní podíl a družstvu nezbude nic jiného, než to vzít na vědomí. Protiargumentace může být, že s převodem družstevního podílu se převádí i dluh. Ale zase. Po tom novém členovi to musíme vymáhat a zase to znamená žalovat a soudit se. Proč by to nemohlo být upraveno jako jinde ve světě, že chci-li převést družstevní podíl, tak nejdříve musím uhradit dluhy a potom byt převést? Nemusíme vymýšlet nic nového. Stačí se pouze podívat do zahraničí, kde to funguje.

Pro mne je nepředstavitelné, že když exekutor prodává družstevní podíl v dražbě, tak to není převod, ale zvláštní přechod podílu. A v tom okamžiku už v dražbě draží podíl nebo byt bez dluhu a dluh zůstává správci. Vy když si budete kupovat byt v dražbě a budete vědět, že s bytem souvisí dluh 350 tisíc korun, tak místo milionu a půl dáte prodávajícímu milion 150 tisíc. Těch 350 tisíc korun doplatíte družstvu a všechno je v pořádku. Tady to tak nefunguje.

KAREL ŽÍTEK
šéfredaktor

— INZERCE —



**BALKONY, LODŽIE
ZASTŘEŠENÍ, ZASKLENÍ
SKLEPNÍ KÓJE
NÁBYTEK**

PEKSTRA
www.pekstra.cz

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

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

ČESKÝ VÝROBCE BALKONŮ A LODŽÍ

Balkony a lodžie na bytových domech



Ale každý nemá dům se zahradou. Hodně lidí bydlí ve městech v bytových domech, a tak vhodným řešením je balkon nebo lodžie.

V dnešní době není problém balkon nebo lodžii umístit na jakýkoliv obytný dům. Ať se jedná o novostavbu nebo starší dům. Novým balkonem se nejen zvětší užitná plocha bytu, ale získá se zajímavý prostor, který můžete využít pro příjemné posezení či pěstování rostlin. I kdybyste balkon používali jen k věšení prádla, přesto stojí zato si balkon pořídit. Nový balkon je investice, která okamžitě zvýší cenu bytu o víc než kolik samotný balkon stojí. V podstatě se na balkonu nedá prodělat.

Výběr balkonů i lodžii je velmi široký. Dá se toho vymyslet a vybrat hodně. Jestli si zvolit balkon nebo lodžii, jaký si vybrat půdorys, jaké zvolit provedení, jestli balkon zastřešit nebo zasklít, popřípadě namontovat jen boční zástěny, jakou podlahu si vybrat atd. Variant provedení je mnoho. S tímto a vším ostatním Vám pomůže výrobce balkonů a lodžii, firma PEKSTRA spol. s.r.o., která má za sebou již 20 let výroby a stovky spokojených zákazníků. Odborníci

Žijeme v uspěchané době, hodně času strávíme v práci, a tak chceme mít místo, kde bychom si mohli odpočinout a zrelaxovat. Posedět na čerstvém vzduchu se šálkem kávy, sklenkou vína nebo třeba i dobrou knihou.

z PEKSTRY Vám pomohou nejen se správným výběrem, ale i se zajištěním projektové dokumentace.

Balkon, ať je malý nebo velký, můžete využívat celoročně, pokud si ho vhodně zařídíte. Důležitý je výběr i podlahy, která musí splňovat vysoké nároky na bezpečnost a odolnost, ale zároveň by měla být příjemná na chůzi bosýma nohama. Nejpříjemnější pro chůzi je dřevěná podlaha.

Abyste využívali balkon naplno, pak je potřeba zvolit vhodný balkonový nábytek. Do malého balkonu je vhodnější skládací stůl i židle, které použijete podle potřeby prostoru. A nezapomeňte na trochu zeleně. Nejlepší je kombinace květin a bylin. Barevné květy potěší oko a z bylinek si můžete udělat čaj nebo je dát do salátu či na pizzu. Vypěstovat si na balkoně můžete i výborná rajčátka. Pro pěstování si můžete vybrat závěsné květináče na zábradlí nebo samozavlažovací truhlíky. Doporučujeme navštívit zahradnictví, kde Vám poradí, jaké rostliny si máte zvolit s ohledem na orientaci balkonu a Váš čas na péči o rostlinky.

A pak už si můžete vychutnávat chvíle odpočinku a zábavy na Vašem krásném balkonu.



Věřit zkušené bance se vyplatí

V uplynulých patnácti letech se díky úvěrům od ČSOB podařilo zrevitalizovat přes 14 000 bytových domů ve vlastnictví bytových družstev a SVJ. Více než 60 miliard korun bankou poskytnutých úvěrů, určených na opravy a rekonstrukce jejich bytového fondu, tvoří téměř třetinu všech úvěrů, které tito klienti u bank čerpali. Je tedy logické, že ČSOB má nejen hluboké zkušenosti s fungováním finanční stránky správy bytových domů, ale současně se bytovým družstvům a SVJ trvale snaží doporučovat taková řešení, která jsou pro ně dlouhodobě výhodná. Jasným důkazem toho je přístup banky v době, kdy úrokové sazby se dlouhou dobu držely na velice nízké úrovni a úvěr bylo možné získat za sazbu hluboko pod 2 %.

ČSOB v posledních pěti letech doporučovala svým klientům z řad bytových družstev a SVJ, aby si u úvěru zvolili pevnou úrokovou sazbu, zafixovanou na co nejdéší období – nejlépe po celou dobu splatnosti úvěru. Kromě toho, že si klienti svou úrokovou sazbu zafixovali v období, kdy její úroveň byla na historickém minimu, tak jim takový krok přinesl ještě jednu výraznou výhodu. Pokud věděli, že úroková sazba se jim po celou dobu splácení úvěru nezmění, měli jistotu, že současně se jim nezmění ani výše měsíční anuitní splátky a z titulu splácení úvěru v dalších letech jim tak nehrozí riziko, že by kvůli možnému zvýšení úrokové sazby museli zvýšit i příspěvky družstevníků či vlastníků do „fondu oprav“. Ti funkcionáři bytových družstev a SVJ, kteří se při sjednávání úvěru radami banky řídili, ušetřili (díky vhodně zvolené variantě úrokové sazby) svým družstevníkům a vlastníkům nemalé finanční prostředky – naštěstí lze dnes konstatovat, že takových klientů byla v ČSOB většina.

Vývoj na bankovním trhu v poslední době totiž pouze potvrdil to, co ČSOB již dříve predikovala – v loňském roce, poté, co ČNB opakovaně přistoupila ke zvýšení svých klíčových vyhlášených sazeb (zejména tzv. 2T REPO sazby), začala postupně docházet i k růstu úrokových sazeb na peněžním trhu a tudíž i ke zdražování úvěrů. Z tohoto pohledu je patrné, jak krátkozraké bylo v minulých letech rozhodování některých výborů SVJ či představenstev družstev, kdy v honbě za co nižší úrokovou sazbu, zvolili pevnou sazbu na kratší období – většinou na tři až pět let. Svou roli v jejich rozhodování mohli mít i doporučení některých neprofesionálních zprostředkovatelů úvěrů, pro které (bez ohledu na očekávaný budoucí vývoj trhu) bylo primárním cílem svým klientům doporučit to, v daném okamžiku, nejlevnější řešení.

V současné době se tak ČSOB začíná setkávat s prvními případy klientů, kterým v letošním roce nastala (nebo nastane) reflexe úrokové sazby a jejich banka jim oznámila, že úroková sazba u jimi spláceného úvěru bude na další období výrazně navýšena. Protože banky nemohou prodloužit splatnost stávajícího úvěru ani stávající úvěr refinancovat úvěrem novým od stejné banky, ale s delší splatností (dle opatření ČNB by se jednalo o restrukturalizaci úvěru, spojenou s pro banku nepřijatelnými náklady), znamená zvýšení úrokové sazby současně i navýšení měsíční anuitní splátky úvěru. Aby bytové družstvo nebo SVJ bylo schopno takovou splátku splácet, je po nich požadováno, aby si odpovídajícím způsobem navýšili

stávající měsíční příspěvek do „fondu oprav“. Pokud taková situace nastane, má družstvo či SVJ několik možností řešení takové situace.

První možností je vyhovět požadavku banky a na nejbližším shromáždění vlastníků či členské schůzi si schválit navýšení předmětného příspěvku. Bohužel v praxi se velice často ukazuje, že řada klientů již nyní používala na splátku úvěru převážnou část z měsíčně vybíraných peněz a že další navýšování příspěvku do „fondu oprav“ je pro bydlící již sociálně neúnosné. Ze zkušeností ČSOB vyplývá, že i v takovém okamžiku stále ještě existují dvě možná řešení. Tím prvním je provést k datu reflexe sazby částečnou mimořádnou splátku úvěru. Její přesnou výši by měla být schopna zkušená banka klientovi přesně spočítat tak, aby po jejím zaplacení (a tudíž i současném skokovém snížení jistiny úvěru) bylo i nadále možné, při zachování stávající splatnosti úvěru a vyšší úrokové sazby, zachovat původní výši měsíční splátky úvěru. I tato možnost má ale své slabé místo – pokud družstvo či SVJ nemá našetřené nějaké vlastní zdroje, ze kterých by byla mimořádná splátka provedena, zbývá už jen jediná možnost – refinancovat stávající úvěr – pouze ale úvěrem od jiné banky. Takový úvěr sice taky bude za vyšší sazbu, ale u nového úvěru od jiné banky může být nastavena jeho delší konečná splatnost tak, aby klient splácel přibližně stejně vysokou splátku jako dosud. S takovými klienty se v současné době setkává ČSOB nejčastěji poté, kdy u ní hledají radu, jak se z jejich svízelné situace nejlépe dostat.

Proč tito klienti hledají řešení právě u ČSOB je nasnadě – jednak se prokázalo, že opravdu svým klientům rozumí a umí jim poradit optimální řešení, ale současně, že při poskytování svých úvěrů nabízí bytovým družstvům a SVJ i možnost využití řady benefitů. Pokud např. klient u úvěru zvolí fixaci úrokové sazby na 10 a více let a zároveň povede celý svůj platební styk přes účet u ČSOB, tak mu banka nejen nebude účtovat poplatek za vedení úvěrového účtu, ale současně mu i garantuje, že po celou dobu splácení úvěru bude mít nulový i měsíční poplatek za vedení svého běžného účtu. ČSOB navíc od letošního roku nevyžaduje žádnou blokaci peněžních prostředků na účtu klienta, což až dosud bylo na bankovním trhu při úvěrování těchto klientů běžnou praxí. V situaci, kdy úrokové sazby s fixací na 10 a více let se u banky stále ještě pohybují pod úrovní 3 %, je využití její nabídky pro řadu bytových družstev a SVJ stále lákavou volbou.

VČERA – DNES A ZÍTRA (?)

Téměř každý den jsme svědky, kterak Česká televize sahá do archivů a vysílá pořady z dob minulých. Proč tedy nevyužít této praxe i v našem časopise. Patnáct let je dlouhá doba, aby některé zveřejněné články svým obsahem podaly zajímavou konfrontaci o dění v dané době, nebo dokonce i svědectví o tom, jak politici a politické strany přistupovali k problematice bytových družstev, respektive jakou měli vizi o bytové politice jako takové. Sáhli jsme do archivu a jako první materiál vybrali reportáž z Mostu.

MOST VČERA A DNES

Patnáct let uplynulo od reportáže, kterou jsme zajeli udělat do SBD Krušnohor a zpovídali Františka Rybu. Patnáct let je dlouhá doba, a tak nás zajímalo, jak se věci mění. Zmiňovaná reportáž byla obsáhlejší a dotýkala se různých oblastí nejen bytového družstva, ale i Mostu jako města. Záměrně jsme vybrali tři témata, která jistojistě doznala nejpodstatnějších změn. Požádali jsme místopředsedu představenstva a ředitele družstva Františka Rybu, aby glosoval původní text v reportáži z pohledu dnešní doby.

Časopis 1/2004: Zajímalo nás, jak se kupuje panelák a za kolik



František Ryba
před patnácti lety

„Byla taková doba. Město se domů zbavovalo, protože náklady na jejich údržbu byly a stále jsou velké, nutné opravy na sebe nenechaly čekat a peníze na všechno nikde. Prodejní cena byla zajímavá. Za panelák s cirkou dvaceti byty kolem dvou miliónů. Samozřejmě, že jsme domy kupovali po řádném jednání s nájemníky a jejich

souhlasu. Princip byl následující: po projednání s nájemníky jsme koupili dům od města, z nájemníků se stali právoplatní družstevníci a s byty se zachází jako s družstevními byty. Takhle, zjednodušeně řečeno, jsme koupili čtyřicet domů s deseti tisíci byty. Byl to svým způsobem odvážný krok, ale vyplatil se. Možná si dnes někdo někde drbe hlavu, že město nemělo domy prodávat.“

Sociální struktura v domech v našem regionu je tak špatná, že vlastníci bytů dělají vše, jenom starost o bydlení je jim často cizí. Spravujeme 217 společenství vlastníků jednotek (která vznikla v domech prodávaných městy) a ve 200 jsme jako družstvo současně statutární orgán. Jsou domy, kde je již více než polovina bytů pronajímána. Vlastníky se postupně stali lidé z celé ČR, ale i z Ruska, Ukrajiny, Slovenska, Izraele atd. Práce s těmito vlastníky je nulová, a protože v domech nebydlí, tak je jim jedno, co se v nich děje. Do toho se objevují kšeftaři s byty (zvláště z Prahy), kteří, aby se dostali k bytům, tak všemožně napadají a pomlouvají družstvo, aby SVJ odešla z jeho správy a tito „zachránci“ je dostali do své moci. A potom, děj se vůle boží (tedy kšeftařská). A že si měla města ponechat část bytového fondu? Tak to je dnes již zcela jasné, ale je pozdě.

Časopis 1/2004: Dlužníci byli už i tenkrát

„Nebudeme nikdy bez dlužníků“, připouští František Ryba a dodává proč. „Žijeme v regionu, kde výrazně vzrostla nezaměstnanost. Z hrdinů socialistické epochy, kteří přicházeli do Mostu a okolí budovat komunistické zítřky, brali nadstandardní platy a patřili jim i další výhody, jsou dnes normální lidé v tržní společnosti. Mnozí nemají šanci a většinou ani chuť odejít jinam za prací. Tady zatím mají svůj byt s teplem, teplou vodou a elektřinou. K tomu dávky v nezaměstnanosti a další sociální příspěvky. To, že platba za nájemné bývá odsunuta až na poslední místo, dokonce za nákup domácího kina, nových pneumatik na auto, šatiček pro paní domu i za pravidelnou útratu v hospodě, bývá, bohužel, normální. Pro takové nájemníky jsou pak připravené ubytovny pro neplatíče. Dnes má Krušnohor tři, čtvrtou buduje. Dostanou jednu místnost na dobu neurčitou. Jenže toto řešení přináší družstvu roční ztrátu kolem čtvrt miliónu korun.“

Situace dnes po patnácti letech:

Největším problémem privatizace bytového fondu měst se ukázaly být převody bytů do vlastnictví. Města, alespoň u nás, to měla jako podmínku prodeje domů. Celá devadesátá léta byla v lidech a zvláště v politicích, taková hloupá euforie, že jako když budou mít lidé byty ve vlastnictví, tak se o ně a o domy budou vzorně starat. Velký kulový!

Situace dnes po patnácti letech:

Ubytovny pro neplatíče již nemáme, dlužníky ale ano. Ubytovny již nejsou potřeba, protože soudy již nenařizují náhradní bydlení. Dlužníků máme přes dva tisíce a dluží desítky miliónů korun. Práce s nimi je velmi těžká. Často nemají z čeho platit, protože jsou na sociálních dávkách, nepracují

a často i příspěvky na bydlení utratí za něco jiného, než je nájemné. Tady selhává stát a vyloženě nahrává všem těm lumpům, kteří vlastní desítky bytů a nechávají si nájemné platit od státu. SVJ a družstva potom nedostanou nic. No, a když už jsou dluhy dost velké, tak na sebe nechá dlužník vyhlásit insolvenční a lidé z domů jsou okradeni za bílého dne pod plnou patronací státu. Všichni v domě tak platí za dlužníka, který s nimi vysedává v hospodě u piva a směje se jim do obličeje. Jeho dluhy se nikdy nevrátí. Díky státě!

Časopis 1/2004:

Co takhle dluhy za nájemné?

Náš průvodce se zastavil, podíval se do dáli a pak se přiznal, že má sen. Tím je dostat se z dnešních cca 17ti miliónů korun dluhů za nájemné (cca 2 300 dlužníků) na kontrolovaných deset miliónů. Co si máme představit pod pojmem: kontrolovaný dluh deset miliónů? Ptáme se zvědavě. „Nezanebávat zadluženost nájemníků, to je náš úkol! Pokud zjistíme, že někdo neplatí, musíme jednat okamžitě. Dluh roste mnohdy tak rychle, že hravě překročí tržní cenu bytu. Na Mostecku jsou totiž nejnižší ceny za byt v republice! Nevěříte? Pěkný dva plus jedna tady koupíte za osmdesát až sto dvacet tisíc korun. Třípokoják do sto osmdesáti tisíc. Vše první kategorie! (Teď nám došlo, proč se barák s dvaceti byty v Mostě dá koupit za cenu jednoho luxusnějšího bytu v Praze.) Přitom volné byty družstvo nemá. Jsou tady totiž i tací podnikatelé, kteří skupují byty, platí nájemné a doufají v opětovný rozkvět Mostecká.“

Situace dnes po patnácti letech:

No, ze 17 miliónů jsme se dostali na dnešních 26,5 miliónů a to jsme měli období, kdy se dluhy blížily až k 60 miliónům. Ustát to všechno šlo jenom proto, že byty a domy spravuje velké bytové družstvo. Vždycky mě pobaví ti přechytralí studenti etnografie a politologie pasující se do role družstevních aktivistů, kteří vlastní desítky bytů a aby se dostali k dalším, tak vykřikují, jak ty velké molochy – bytová družstva – škodí tomu družstevnictví a těm chudákům esvějčkářům. Máme několik konkrétních případů, kdy jsme jako družstvo přestali dělat pro SVJ správu a rezignovali jsme na funkci předsedy SVJ a tyto domy přestaly do dvou měsíců fakticky existovat, nebo se potácí na pokraji krachu, bez statutárního orgánu, s obrovskými dluhy... Co by asi dělal takový „družstevní aktivista“? Že je náš region „nemocný“, je jasné i z cen bytů. Ty se totiž zvedly jenom o pár desítek tisíc a stále patří mezi nejnižší v republice. Ovšem do oprav domů bylo „nasypano“ v přepočtu na byt 250 až 350 tisíc korun. V našem regionu ovšem jakékoliv zhodnocení domu neznamená automaticky zhodnocení bytu. A tak jediná jistota pro SVJ v našem regionu je správa velké družstva!

BYLI JSME PŘI TOM

Jako další klenot z archivu přinášíme dva rozhovory. První je s čerstvě jmenovaným Ministrem pro místní rozvoj ČR, Ing. Jiřím Paroubkem.

Historický sled funkcí: Ing. Jiří Paroubek v době rozhovoru byl místopředseda ČSSD. Ve funkci: 27. března 2005 – 13. května 2006, současně byl 7. ministr pro místní rozvoj ČR. Ve funkci: 4. srpna 2004 – 25. dubna 2005. Následně 6. předseda vlády České republiky. Ve funkci: 25. dubna 2005 – 4. září 2006.

V krátké době po uvedení Ing. Jiřího Paroubka do funkce ministra Ministerstva pro místní rozvoj ČR, došlo ke schůzce s předsedou SČMBD Ing. Vitem Vaníčkem. Rozhovoru, který ukázal možnosti spolupráce obou institucí, jsme byli přítomni a jeho obsah jsme pro vás zaznamenali. Dlužno podotknout, že probíraná témata hovoří i o významu, který představitel vlády ČR přikládá SČMBD jako jednomu z spolutvůrců bytové politiky našeho státu!

→ SČMBD:

Jaký význam přikládáte úloze bytových družstev v koncepci politiky bydlení v České republice?

→ Ing. Paroubek:

Bytová družstva jsou významným poskytovatelem kvalitního bydlení s ohromnou historickou tradicí, která počíná v polovině devatenáctého století. Je tedy osvědčenou formou, která se formovala na principu občanské svépomoci, solidarity, demokracie a odpovědnosti, tedy na principech, které musí být sociálně demokratickému ministrovi, potažmo který má v kompetenci bydlení, velice blízké. Není proto náhodou, že v mých představách budou družstva respektovaným subjektem, který bude též jedním z nositelů nových, či lépe obnovených forem levnějšího bydlení.



Ing. Jiří Paroubek před patnácti lety

→ SČMBD:

Vaše ministerstvo připravilo návrh zákona o nové družstevní bytové výstavbě. Co od tohoto zákona, po jeho projednání a schválení v parlamentu, očekáváte v nejbližších letech?

→ Ing. Paroubek:

Předně je třeba říci, že prosazují, aby ve spektru nástrojů, pomocí kterých si občan podle své příjmové situace může opatřit bydlení, byly nástroje pro všechny příjmové skupiny, tedy i pro občany jejichž zdroje příjmu jsou na úrovni statistických příjmových průměrů,

ale i pod ním. Pro tyto občany často scházel od roku 1990 relevantní nástroj. Obnovená nezisková družstva budou nesporně jedním z nich. Nemyslím si, že bychom měli „plánovat“ družstevní bytovou výstavbu v rozměru let 1959 až 1989, avšak počítám s tím, že pomocí prostředků státního fondu rozvoje bydlení bychom postupně v letech 2006 až 2010 mohli počítat s finančními zdroji na cca 5 000 až 8 000 nových družstevních nájemních bytů ročně, přičemž postupně přijdou nástroje pro pomoc levné až sociální výstavbě obcemi zhruba ve stejném rozsahu. To znamená naplnění mých představ o výstavbě až 50 000 bytů ročně. Dnes počet zahajovaných vlastnických bytů dosahuje počtu okolo 3 000. Bude však rozhodující tlak trhu – tedy společenská poptávka po této kategorii. Bude-li vyšší, mohou družstva stavět bytů i více. Myslím, že spolu s půjčkami pro mladé lidi, které naše vláda připravuje, dosáhneme toho, že občané budou schopni splatit členský podíl ve výši cca 200 000–300 000, popřípadě tuto částku použít v menších městech na získání bytu převodem členských práv od stávajících členů. Záleží též na tom, zda družstevnictví obhájí dosud poměrně dobrou pověst bezpečného bydlení. Desetitisíce družstev na trhu dokazují životnost této formy bydlení.

→ **SČMBD:**

Jedním z tíživých problémů, který musí bytová družstva v současnosti, a budou ještě mnoho let řešit, jsou opravy a modernizace panelových domů. Jste připraveni bytovým družstvům, ale i ostatním vlastníkům panelových domů, účinně pomoci?

→ **Ing. Paroubek:**

Tato oblast je nesmírně významná a dosti zanedbaná. Morální zadluženost panelového bytového fondu se prohlubuje a dosahuje řádů stovek miliard. Je též pravda, že právě družstva do této oblasti investují ročně 7 až 10 mld. Kč. Družstevníci mají zakódovanou péči o svůj bytový fond a my musíme revidovat účinnost všech nástrojů podpor. Musíme též být realisty – rád bych družstevníkům a vlastníkům panelových bytů slíbil tučné subvence – ale bylo by to nereálné nejen s ohledem na možnosti rozpočtu, ale též na principy srovnatelných podmínek v EU. Nástroje podpory však musí být kvalitní – cesta dotovaných úvěrů od soukromých bank a dobré nastavení parametrů, záruk, je jistě cestou perspektivní, je zde co zkvalitňovat. Budeme se též s Vámi radit, založili jsme bytovou tripartitu jako poradní grémium ministra (jejím členem je rovněž předseda SČMBD, pozn.red.), do funkce svého náměstka pro bydlení jsem jmenoval Vám známého odborníka Ivana Příkryla, což samo svědčí o tom, že Vaším potřebám hodlám naslouchat. Pokouším se též v rámci Evropské unie iniciovat začlenění výškových a panelových domů do strukturálních fondů – tedy, jak přinést další zdroj pomoci. Věřte, že tuto oblast nepodceňuji již proto, že má své aspekty energetických úspor, životního prostředí v bytech, humanizace rozsáhlých sídlišť a urbanizace.

→ **SČMBD:**

Jednou z brzd úspěšné péče o bytový fond jsou vlastnické vztahy a práva nejen v družstevních domech s menším či větším podílem vlastnických bytů, ale i v samotných společenstvích vlastníků. Rozhodovací pravomoci jednotlivých vlastníků bytů ze zákona č. 72/1994 Sb. a č. 50/1976 Sb. jsou neúměrně silná a v praxi se pak obtížně zajišťují větší opravy či rekonstrukce společných částí domů. Připravuje Vaše ministerstvo zjednodušené řešení?

→ **Ing. Paroubek:**

Výsledkem stavby na špatných základech nemůže být dobrý dům. Toho jsme si vědomi. Je obecně známým faktem, že právní úprava vlastnictví bytů byla nesystematická. Zrodila se živelně v době přijímání transformačních norem, nepromyšleně, a byla opakovaně novelizována.

Ihned po mém nástupu na ministerstvo jsme analyzovali stav prací na přípravě nové právní úpravy vlastnictví bytů. Můj náměstek připravil diskusi odborníků, na kterou byli pozváni mnozí předsedové družstev i Váš svaz. Výsledkem jsou korekce věcného záměru, který bude ještě v měsíci říjnu dán do připomínkového řízení.

Prioritní v úpravě vlastnictví bytů není péče o byt ale odpovědnost vlastníků za správu a údržbu společných částí domu. Zákon musí usnadnit rozhodování vlastníků o této péči, tedy o opravách, údržbě a rekonstrukci. Já jsem si plně vědom, že privatizace je mnohdy přenesení nákladů na rekonstrukce na nové vlastníky. Víím, že družstva trápí poměrně složitá úprava správy, vždyt' existují domy, kde existuje družstevní samospráva, společenství vlastníků bez právní subjektivity, s právní subjektivitou, a pro každou alternativu existují odlišná pravidla pro rozhodování, to je nesmysl. Chceme tedy vytvořit rozumné podmínky pro funkci kondominia, sjednotit pravidla tak, že nebude již problémem, zda je společenství právní osobou či nikoliv. Věříme, že je to možné. Víím, že dnes existuje více než 8 000 společenství vlastníků jednotek a nová vznikají. Bytová družstva se často mění na družstva správní a my jim vytvoříme legislativní podmínky pro kvalitní a odpovědnou činnost.

→ **SČMBD:**

Co hodlá Vaše ministerstvo udělat pro bytové družstevnictví?

→ **Ing. Paroubek:**

Pro mne je bytová politika důležitou prioritou. Myslím, že v relativně krátkém období do konce volebního období mohu prosadit zásadní změnu chápání bytové politiky. Družstva potřebují stabilitu kvalitní právní úpravy jak v obchodním zákoníku, tak v oblasti vlastnictví bytů, podmínky pro novou výstavbu, dostupnost prostředků na opravy. Chci pracovat též v atmosféře pravidelných kontaktů s odbornou veřejností. Budeme též připravovat desetiletou celostátní koncepci bytové politiky.

→ **SČMBD:**

Jak budete reagovat na Sdělení komise Evropského společenství Radě, Evropskému parlamentu, Hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů o podpoře družstevních společností v Evropě s cílem zlepšení družstevní legislativy v ČR a i ke sblížení české družstevní legislativy s ostatními členskými zeměmi Evropské unie?

→ **Ing. Paroubek:**

Já dobře vím, že družstevnictví má v Evropské unii velký respekt. Předsedkyní Mezinárodního družstevního svazu pro Evropu je Pauline Green, tedy představitelka Labour party z Anglie, která byla dlouhou dobu významnou poslankyní Evropského parlamentu. Znáám obsah výzvy Evropských orgánů a můžete počítat s mojí podporou. Ministerstvo pro místní rozvoj považuje svazy družstev za partnera, se kterým bude konzultovat své záměry a tak doporučení EU můžeme snadno akceptovat. Pokud jde o družstevní legislativu, měli bychom se společně zabývat koncepčními otázkami – tedy zejména jak čelit riziku ztráty identity družstev, která pod tlakem trhu čím dál více přejímají praktiky ryze podnikatelských subjektů na klientském, nikoliv členském principu. Víím, že je to také výsledek stimulace nekvalitními zákony, ale před tímto problémem nelze zavírat oči. Též otázka bezpečnosti družstev žádá diskusi, zda není třeba obnovit tradici systematické kontroly a metodické pomoci družstvům. To vše je otázka pro týmy, které připravují novou kodifikaci soukromého práva, tedy i novou úpravu družstev. Projednává se též zákon o evropském družstvu – ten umožní spolupráci přes hranice, v rámci celé EU. Věřím v renesanci družstevnictví a přeji Vám hodně zdaru.

(Rozhovor je redakčně krácen)

Jak vidí s odstupem času obsah rozhovoru stávající předseda SČMBD Ing. Jan Vysloužil?

U Jiřího Paroubka mám pocit, že skutečně pochopil základní družstevní principy a této problematice rozuměl. Přičítám to jednak tomu, že za jeho éry fungovala bytová tripartita jako poradní grémium ministra a navíc se zdá, že i pozorně naslouchal svému odbornému náměstkovi pro bydlení JUDr. Příkrylovi. Pan Paroubek bytová družstva vnímal jako významné poskytovatele kvalitního bydlení s ohromnou historickou tradicí, věřil v jejich renesanci a vnímal jejich potenciál poskytovat svým členům levnější nájemní bydlení. Zároveň se mu podařilo vystihnout to, co družstva v té době, a bohužel i v dnešní době, potřebovala především, a to stabilitu kvalitní právní úpravy jak v obchodním zákoníku, tak v oblasti vlastnictví bytů, podmínky pro novou výstavbu a dostupnost prostředků na opravy. Souhlasím i s jeho názorem, že družstva musela čím dál více čelit riziku ztráty identity družstev, která pod tlakem trhu čím dál více přejímala praktiky podnikatelských subjektů založených na klientském, nikoliv na členském principu.

DRUHÝM RETRO MATERIÁLEM, který vybíráme z archivu je rozhovor s Petrem Gandalovičem. V letech 2003–2006 stínový ministr ODS pro místní rozvoj, v době rozhovoru byl primátorem města Ústí nad Labem

→ **Redakce:**

Co si představujete pod pojmem – sociální bydlení? (Tento termín – sociální bydlení, má totiž nejen v okolních státech, různý význam.)

→ **Gandalovič:**

V interpretaci sociálního bydlení můžeme v našich podmínkách nalézt rozpory, jež jsou dány nejednotností obsahu a implementace sociálního bydlení na různých úrovních státního zřízení. Společným ry-



sem v interpretaci sociálního bydlení je, že jde o druh bydlení dočasného či trvalého charakteru určeného pro vymezenou socioekonomickou skupinu obyvatel.

→ **Redakce:**

Stavební bytová družstva jsou, z Vašeho pohledu, do budoucna přínosem, nebo vidíte jiný způsob výstavby a správy bytů?

→ **Gandalovič:**

Poptávka po bytech v osobním vlastnictví převyšuje nabídku. U družstevních bytů je trh více vyrovnaný, a tak jsou byty v osobním vlastnictví zhruba o 10 až 15 procent dražší než srovnatelné družstevní. Družstevní bydlení mělo svoje opodstatnění při sdružování finančních prostředků na koupi bytových domů v rámci privatizace, a to zejména k získání finančních výhod oproti individuálnímu odkupu jednotlivých bytů do osobního vlastnictví. Klasická družstevní výstavba prakticky ustala a při současných možnostech financování bytové výstavby prostřednictvím hypotečních bank není zatím reálná potřeba sdružování stavebníků do družstev.

Domnívám se, že dlouhodobě u nás nebyla bytová družstva vnímána příliš pozitivně. Například i kvůli negativním kauzám, které se v souvislosti s některými družstvy čas od času objevovaly v médiích. Družstevní bydlení je tak v současnosti na ústupu. Atraktivnější je jistě vlastnické bydlení a domnívám se, že po deregulaci nájemného, vzroste i poptávka po tomto druhu bydlení.

Z obchodního hlediska je výhodou „vlastnictví“ družstevního bytu zejména jednoduché a rychlé nabytí nebo převedení „vlastnických“ práv k bytu, kdy dochází pouze k převodu členských práv na družstvu bez čekání na registraci převodu na katastrálním úřadě. Rovněž příjem z takového převodu nepodléhá nyní tříprocentní

dani z převodu nemovitostí, jako je tomu u bytů v osobním vlastnictví.

Oproti tomu nelze družstevní byt použít jako zástavní garanci pro financování koupě z hypotečního úvěru, a je tak limitován okruh potenciálních zájemců. Dále pak majitel družstevního bytu musí plnit své povinnosti vůči družstvu, které je vlastně majitelem bytu. S družstevním bytem nemůžete nakládat, jak se vám zachce. V řadě situací potřebujete povolení družstva. Na druhou stranu, pokud družstvo dobře hospodáří, vyjdou náklady na opravu domu levněji. Z tohoto pohledu je existence družstevního bydlení oprávněná a tento způsob bydlení bude i v budoucnu hrát důležitou roli.

→ **Redakce:**

Neexistence bytové koncepce vlády přináší určitý chaos. Je navrhovaný zákon o bytové výstavbě a novela zákona o vlastnictví bytů, který předkládá vláda, tím správným řešením, na který naše republika už tak dlouho čeká?

→ **Gandalovič:**

Zde bych si dovolil zopakovat názor ODS. Bytové družstevnictví má svoji tradici, a tudíž své místo v bytové politice. S tím já souhlasím. V České republice máme dva typy bydlení. Je to bydlení vlastnické a bydlení nájemní. Já se ale ptám, kam patří tento zákon a co bude přínosem tohoto zákona. Příliš mnoho právních omezení, neadekvátní výhody k omezení, člen družstva hradí většinu – upozorňuji drtivou většinu – investičních nákladů. Člen družstva se nikdy nestane vlastníkem bytu, do kterého investuje své vlastní prostředky. To je z principu družstevnictví správně. Pak ale neříkejme, že se jedná o vlastnické bydlení. Není to vlastnické bydlení, protože zůstává nevlastníkem. Je to ale nájemní bydlení? Jedná se o nájemné bydlení, když ten, kdo užívá byt, dá drtivou většinu vlastních investičních nákladů? Mně se tady podbízí taková otázka, na kterou předem odpovídám, že zřejmě odpověď není „ano“. Státní fond rozvoje bydlení dnes disponuje několika miliardami prostředků získaných od daňových poplatníků. Otázka by mohla znít, zda Státní fond rozvoje bydlení ví, kam s těmito prostředky a zda úmyslně nevymýšlí program, kam tyto prostředky poskytnout. Věřím, že tomu tak není.

Takže bych si teď dovolil zcela věcně říci, v čem tento systém podpory bydlení není správný. Celý systém financování je drahý a náročný na objemy finančních prostředků. Tento systém dává minimální prostor pro uplatnění soukromých zdrojů. Tento systém nevyužívá dnes už dobře fungujícího bankovníctví. Tento systém podceňuje fungující systém hypoték. Tento systém naprosto nepracuje s kapitálem ze stavebního spoření. Tento systém dokonce nedává dostatečné záruky na ochranu vložených prostředků členů družstva, chybí zde ochrana proti „tunelování“.

V systému, kde je poskytována takováto podpora, jednoznačně klesá konkurence, nezlevňují se ani stavební

práce, ani ceny pozemků. Tento systém podporuje právě střední vrstvu. Tato střední vrstva za tuto podporu zaplatí tím, že bude bydlet v bytě, který má omezenou velikost, tj. do 90 metrů čtverečních, v tomto systému tato střední vrstva ze svých vlastních zdrojů zaplatí tyto byty, alespoň z větší části, a v tomto systému tato vrstva nikdy tyto byty nebude vlastnit.

Kam skutečně míří tento zákon? Padla také hypotéza, že podporuje nájemní bydlení. Pak se ptám, jestli skutečně tento zákon podporuje nájemní bydlení. Přestali jsme užívat zákon, který podporoval nájemní bydlení, nájemní bydlení, které stavěly obce s dotací 320 tisíc na bytovou jednotku, 80 tisíc na infrastrukturu. Tento systém se neosvědčil. Já jsem ale bohužel přesvědčen, že cesta nevede ani přes často laická vedení družstev, která efektivně nedokážou zvládnout náročnou funkci investora. To bychom měli nechat developerským managementům. Najdou-li se šikovná družstva a jejich managementy, pak říkám ano, ale za rovných podmínek pro všechny. Dotace buď všem, anebo nikomu.

To znamená, aby bytová družstva nebyla popelkou, já tomu rozumím, a pokud tento záměr bude mít tato vláda, určitě ho podpořím. Ale tím, že poskytujeme státní dotace bytovým družstvům a ne ostatním subjektům, tím jednoznačně nevytváříme rovné prostředí, ale určitou skupinu podnikatelských subjektů jednoznačně zvýhodňujeme.

Závěrem se skutečně nabízí základní otázka, co očekáváme od tohoto zákona. Očekáváme podporu družstev, nebo očekáváme podporu nájemního bydlení? Pokud očekáváme podporu nájemního bydlení, tak si dovolím navrhnout recept: zákon o kondominiu, který určí pravidla nájemního bydlení, novela občanského zákoníku, kde budou jasně dána rovnocenná pravidla mezi vlastníkem a nájemníkem, a deregulace nájemního; k tomu adresný sociální příspěvek. Pokud očekáváme, že tento zákon podpoří družstevní výstavbu a družstevnictví jako takové, pak říkám ano, protože tento problém je řešen v současné době ve třech právních úpravách, které nejsou v pořádku. Je to zákon o vlastnictví bytů 72/1994 Sb., je to obchodní zákoník, je to občanský zákoník. A to, čemu říkám zásadně ne, jsou státní dotace.

→ **Redakce:**

Je současnou vládou realizovaná podpora výstavby družstevních bytů a jí předpokládaná finanční dotace, dostačující, nebo není důvod dotovat družstevní výstavbu ze státních peněz?

→ **Gandalovič:**

..Návrh postrádá zdůvodnění účelného užití státních prostředků. Nejpravděpodobnějším důvodem, proč byl navržen, je účinné lobbování ze strany družstevních špiček. Zákon by garantoval tok miliard korun ročně ze státní pokladny do jednoho typu soukromoprávního subjektu – družstev.

Čím si bytová družstva takovouto štedrost státu vysloužila? Vždyť v posledním desetiletí téměř plošně

prokázala neschopnost zajistit výstavbu bytů svým členům. Přesto, že většinou pracují na neziskovém principu, v tržním prostředí při výstavbě bytů zcela propadla v konkurenci s jinými subjekty, generujícími zisk.

→ **Redakce:**

Připravuje ODS, ve své stínové vládě, vlastní koncepci bytové politiky? Jakou úlohu, či pozici v ní mají mít bytová družstva?

→ **Gandalovič:**

Ano, ODS má vlastní, spravedlivější plán. Koncepce ODS skýtá šanci konečně nastolit spravedlivější principy v bytové otázce včetně zpřístupnění bytů všem sociálním skupinám, aniž bychom výrazně zatěžovali státní pokladnu. Možná právě proto tolik popuzuje sociální demokracie a komunisty *Modrá šance pro bydlení*, kterou vypracovala ODS.

Poukazujeme totiž na skutečnost, že hlavním zdrojem problému je neschopnost současné (nyní už vlastně minulé) vlády odstranit jeho příčiny. ČSSD preferuje populistická pseudořešení. K těm patří novomanželské půjčky na bydlení a dotovaná výstavba družstevních bytů. Na tyto projekty by plynuly peníze všech daňových poplatníků. Za mnohem přínosnější považují zvýhodnění hypoték a snížení daňové zátěže občanům, kterým se tak uvolní finanční prostředky na investice do bydlení. Efekt v návaznosti na deregulaci nájemného bude pro zájemce přínosnější, navíc nebude jedna skupina lidí zvýhodňována z peněz všech daňových poplatníků.

Totéž platí pro zákon o výstavbě družstevních bytů. Jejich podpora je populismem, navíc je poněkud sporná i výhodnost pro samotné družstevníky. Státní dotaci a půjčku opět obdrží omezená skupina občanů. Zanedbatelný nebude ani vklad každého člena, který přitom bude mít velmi omezená vlastnická práva k takto pořízenému bytu. Kromě toho připomeňme rizika spojená se vstupem do družstev – případy jejich vytunelování a osudy lidí, kteří se ocitli bez bytu a přišli o veškeré úspory.

Druhým nezpochybnitelným faktem je, že umělý nedostatek bytů je vyvolán přetrváváním černého trhu, který kvete vinou neochoty a neschopnosti vlády deregulovat nájemné. Tragicky vyznívající argumentace poslance Stanislava Křečka, že deregulace způsobí rapidní růst cen nájemného a potažmo množství lidí, kteří se ocitnou bez střechy nad hlavou, je sice efektně dramatická, ale naprosto mylná. Ve skutečnosti lze vzhledem k číselným faktům očekávat, že vzestup nijak dramatický nebude – dojde k narovnání cen mezi oficiálními platbami za nájemní byty a cen (jejich poklesu) na černém trhu.

Obzvláště absurdní je nechť sociální demokracie k rovnoprávně smluvním vztahům mezi majitelem a nájemcem: Jde o přirozený, rovnocenně partnerský stav, kdy obě strany mohou vznést své nabídky a požadavky.

Ale hlavně, občané jsou dost moudří na to, aby rozpoznali, co je pro ně dobré a co ne. Zda se v této koncepci prosadí i bytová družstva, záleží jen a pouze na nich.

Jak vidí s odstupem času názory pana Gandaloviče, vlivného člena ODS té doby a stínového ministra pro místní rozvoj, stávající předseda SČMBD Ing. Jan Vysloužil?

Pan Petr Gandalovič již ve svých vyjádřeních k družstvům tak vstřícný nebyl. Na jedné straně připustil, že pokud družstvo dobře hospodaří, vychází náklady na opravu domu levněji a z tohoto pohledu je existence družstevního bydlení oprávněná, hned druhým dechem však konstatuje, že při možnostech financování bytové výstavby prostřednictvím hypotečních bank již není potřeba sdružování stavebníků do družstev. K plošnému obvinění družstev z neschopnosti a z možného tunelování se z úcty k panu Gandalovičovi raději vyjadřovat nebudu.

Raději se podívejme na myšlenku *Modré šance* pro bydlení, kterou v té době vypracovala ODS. Řešením z pohledu ODS „umělého nedostatku bytů“ vyvolaného přetrváváním černého trhu, kvetoucího vinou neochoty a neschopnosti vlády deregulovat nájemné, mělo být zvýhodnění hypoték, snížení daňové zátěže občanům, kterým se tak uvolní finanční prostředky na investice do bydlení a deregulace nájemného. Argumentace poslance Stanislava Křečka, že deregulace způsobí rapidní růst cen nájemného, byla označena za dramatickou, ale naprosto mylnou. Podle *Modré šance* mělo naopak dojít pouze k minimálnímu nárůstu nájmů a k narovnání cen mezi oficiálními platbami za nájemní byty a cen (dokonce k jejich poklesu) na černém trhu. Tak tenhle plán doopravdy nevyšel. Úrokové sazby u hypotečních úvěrů klesly na historická minima, nájemní byty byly deregulovány a máte snad pocit, že problém s nedostatkem bytů byl vyřešen? Ani ceny bytů a nájemní se nesnížily, jak pan Gandalovič předvídal. Opět se ukázalo, že jednoduchá řešení složitých problémů zkrátka neexistují a vše nevyřeší ani neviditelná ruka trhu a deregulace.

V jednom však s panem Gandalovičem 100% souhlasím, a to s tvrzením „dotace buď všem, nebo nikomu“. A dovlím si k tomu ještě dodat „rovné podmínky všem“. Členové družstev nemusí být zvýhodňováni. Stačí, když nebudou znevýhodňováni, jak se tomu děje dnes. Proč stát může poskytovat mladým manželům výhodné půjčky na pořízení bytu, ale jen do osobního vlastnictví? Proč si lze do daní uplatnit pouze úroky z hypotečního úvěru na vlastní bydlení? Proč chce stát stále více regulovat samostatnost rozhodování družstev a nerespektuje jejich vnitřní předpisy a stanov? Družstva za více než 170 let své historie v českých zemích dokázala, že umí být soběstačná a umí hospodařit.

Jak konstatuje pan Gandalovič v samotném závěru, „občané jsou dost moudří na to, aby rozpoznali, co je pro ně dobré a co ne a zda se družstva prosadí, záleží jen a pouze na nich“. Družstva se o své místo nepochybně poperou a budou se snažit občany přesvědčit, že umí nabídnout kvalitní a dostupné bydlení, ale nesmí jim být házeny legislativní klacky pod nohy.

Dnešní cesta archivy končí. Jak dobová prohlášení představitelů politických stran ukazují, tehdy, ani dnes se nedokázali shodnout, udat jasný směr a sjednotit podmínky pro bytovou politiku v naší republice.

Připravil: Vít Špaňhel

Jsou lodžie součástí opláštění? Lze na ni nainstalovat klimatizaci?

Jsou lodžie součástí opláštění domu? Je možné v lodžii nainstalovat zařízení klimatizace? V létě bychom klimatizaci používali k chlazení vzduchu v místnostech bytu, v zimě naopak k zahřívání vzduchu v bytě.

A. M., Most



Základním hlediskem, podle něhož lze položenou otázku zodpovědět, je skutečnost, kterým právním předpisem se řídí vlastnické vztahy týkající se domu, v němž se lodžie nachází. Aktuálně se totiž vlastnické vztahy (i společné části) bytových domů ve spoluvlastnictví majitelů jednotek řídí v podstatě dvěma předpisy:

1. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „ObčZ“);
2. zákonem č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů (dál jen „ZoVB“), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony. Občanský zákoník pak stanoví pravidlo, že pokud k převodu první jednotky v domě došlo před účinností ObčZ, řídí se právní poměry v takovém domě ZoVB.

Nyní lze již na otázku, zda jsou lodžie součástí opláštění domu, odpovědět podle ustanovení toho kterého předpisu.

Ad 1)

Podle ustanovení § 1160 odst. 2 ObčZ společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování

vání bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Prováděcí předpis, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, určuje, že shora uvedenými společnými částmi jsou zejména balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.

Podle našeho názoru tak občanský zákoník normuje, že lodžie jsou společnými částmi domu a tedy jsou součástí opláštění domu.

Ad 2)

Pokud jde pak o domy, jejichž právní vztahy se řídí ZoVB, zde je situace výrazně odlišná. ZoVB totiž ve svých ustanoveních v podstatě normuje, že společné části domu musejí být určeny v prohlášení vlastníka budovy. Jinak řečeno, záleží výlučně na tom, zda vlastník v prohlášení vymezí lodžie jako součást bytové jednotky, kdy tyto nebudou součástí vnějšího pláště domu či zda je vymezí jako společnou část budovy a tedy součástí „opláštění domu“ budou. Vždy je pak vhodné, aby nakládání se společnými částmi domu bylo konkretizováno ve stanovách společenství vlastníků jednotek.

☑ JE MOŽNÉ V LODŽII NAINSTALOVAT ZAŘÍZENÍ KLIMATIZACE?

Podle našeho názoru instalaci klimatizace v lodžii není samostatně řešena stavebními předpisy, tedy vlastní instalaci provést lze. Nicméně je předtím třeba zodpovědět základní otázku, zda bude klimatizace zasahovat do vnějšího pláště domu (fasády) a zda je pak lodžie společnou částí domu či nikoliv. Je tedy třeba posoudit, jakým právním předpisem se poměry v domě řídí a z něj pak vycházet.

Nelze též opomenout, že často bývá zásah do fasády domu řešen stanovami společenství vlastníků jednotek a je tak třeba jednat i v souladu s nimi.

V neposlední řadě pak může být úskalím např. hlučnost klimatizace, která by mohla ztěžovat výkon práv ostatních vlastníků.

Mgr. Eduard BELŠÁN

Mgr. Josef BENEŠ

Advokátní kancelář Belšán & Niebauer

Města píší premiérovi

Kadaň, Jirkov, Chomutov a Klášter nad Ohří jsou města, která prostřednictvím svých zástupců píší premiérovi Babišovi, který v předvolebním čase jezdil po severočeských oblastech a vstřebával informace o problémech, které zdejší zastupitelstva tíží. Jedním ze stěžejních problémů byl nutný zásah vlády proti obchodu s chudobou. Případy, kdy majitelé bytů, dokonce domů, nabízejí bydlení lidem na podpoře za nehorázně vysoké nájemné, přibývají. Ti si toto jednání mohou dovolit, protože za nájemníky na dávkách nájemné stejně doplácet stát. Peníze skončí u majitelů bytů, ale ti z nich neplatí ani základní náklady na bydlení. Dům tak je dluzích, bez tepla, teplé vody a elektřiny.

Příklady vybydlených bytů a domů jsou desítky

Na problémy, které takto vznikly, upozorňuje SBD Krušnohor již dlouho. Některé domy dokonce přestal spravovat a vrátil je městu. To je příklad Jirkova. Místostarostka Jirkova Dana Jurštaková je ještě konkrétnější: „Zhruba ve třetině ze tří tisíc bytů, které jsou ve Společenství vlastníků bytových jednotek, jsou majitelé, kteří byty neužívají a dále je pronajímají.“ Jedna bytovka je již vybydlená a zcela prázdná. Podobný osud hrozí i u zmíněné tisícovce bytů.

Stejný problém, stejná snaha o nápravu

Starostové jsou proto připraveni se spojit s dalšími městy v Ústeckém a Karlovarském kraji a znovu se ozvat, pokud by měli pocit, že se na změnách přestane pracovat. Zastupitelé zmíněných severočeských měst Andreji Babišovi navrhli, aby se dávky na bydlení „zastropovaly“ na úrovni nájemného bydlení v obecném bytě v dané lokalitě. K tomu je nutné získat data za jednotlivé obce, v jakých částkách se nájemné u nich pohybuje a jaké jsou průměrné náklady na energie. Zpracováním těchto informací má vzniknout takzvaná cenová mapa. A právě zde Andrej Babiš v dopise starostům dal konkrétnější termín. „Provedení sběru dat je reálné do poloviny letošního roku,“ sliboval v dopise předseda vlády. (Informoval o tom i serwer Seznam, Zprávy). Je přitom paradoxem, že o stejných problémech hovořil při svých cestách i se

zástupci SBD Krušnohor a nechal si od bytového družstva vypracovat podklady, kde je mimo jiné i cenová mapa nájmů v bytech, které spravují bytová družstva nejen v Mostě, ale i v Teplicích, Ústí nad Labem a podobně. Takže dopis premiérovi od starostů ze jmenovaných měst je jen dalším naléhavým vzkazem vládě, která by měla začít v otázce obchodu s chudobou jednat. Na tento problém upozorňuje i petice Svazu českých a moravských bytových družstev, kterou podepsalo téměř čtyřicet osm tisíc členů bytových družstev a SVJ. Že petice měla být původně předána do rukou premiéra, ale nakonec ji převzal v půlce ledna 2019 ministr spravedlnosti ČR JUDr. Jan Kněžínek, Ph.D. něco naznačuje. Vláda rychlé řešení zatím pouze hledá. Přitom podle zástupců měst, kde úřadují obchodníci s chudobou, je nutné problém řešit prakticky hned. Starostové se obávají hlavně toho, že obchodníci s chudobou hledají neustále nová místa, kdy by mohli začít skupovat byty. „Vezměte si případ Janova, kde jsou prázdné domy a za dotace se teď bourají. Kde ti lidé dneska jsou? Jsou v našich městech. Stále migrují,“ dodává Štefan Drozd, starosta Klášterce nad Ohří. Výsledkem pomalého řešení problému při obchodu s chudobou jsou pak bezdoplatkové zóny, které začínají jednotlivá města, kterým došla trpělivost, postupně vyhlašovat.

Připravil -šp-



PROČ TEPELNÁ ČERPADLA TOPÍ V ZIMĚ NEJMÉNĚ?

Zvažujete optimální způsob vytápění vašeho bytového domu? Zaujala vás tepelná čerpadla? Pak je dobré si připomenout princip fungování a jeho srovnání se systémem centrálního zásobování teplem.

Princip tepelného čerpadla

Abychom pochopili výhody a nevýhody tepelných čerpadel, je dobré si připomenout, na jakém principu pracují. Tepelné čerpadlo získává energii z okolního prostředí a využívá ji pro vytápění bytů či domů. Nejčastěji je okolním prostředím vzduch, jehož teplota v průběhu roku kolísá od -15 do $+35$ °C. Bohužel v době, kdy je největší zima a my potřebujeme pořádně zatopit, je teplota okolního vzduchu nízká. Právě v tomto období nemá tepelné čerpadlo efektivní zdroj tepla a jeho účinnost je tedy nejnižší.

V zimě topí elektrokotel

Při velkých zimách tak vytápění přebírá tzv. bivalentní zdroj, kterým je ve většině případů elektrokotel. Domy, které využívají k vytápění tepelná čerpadla, tedy v zimě

používají nejdražší možný zdroj vytápění, kterou je elektrická energie. A může se stát, že v případě tuhé zimy ani elektrokotel nebude schopný pokrýt požadovanou dodávku tepla.

O tom, že počasí je v posledních letech vrtkavé, není pochyb. Svě si letos zažili obyvatelé amerického Chicaga. Tam, kde průměrné lednové teploty zpravidla dosahují minus šesti stupňů Celsia, naměřili letos minus třicet. S problémy se nepotýkalo jen Chicago, největší mrazy za posledních 20 let postihly celou východní část Spojených států a Kanadu. Některá města se kvůli nedostatku elektrické energie prakticky zastavila a s mrazy ochladla také podpora alternativních zdrojů tepla.

U tepelných čerpadel ztrácíte komfort

Řeknete si, že takové mrazy nejsou přece každý den. Faktem ale je, že odpojení od centrálního zásobování teplem a přechod na tepelné čerpadlo znamená snížení tepelného komfortu pro domácnosti i při běžných zimních teplotách. Tepelné čerpadlo je prostě dobrou variantou v přechodovém podzimním či jarním období, ale když potřebujeme vytápat nejvíce – tedy v zimě, topí bohužel nejméně. Tepelná čerpadla jsou vhodnou variantou spíše pro nízkoenergetické či pasivní rodinné domy.

Výhody centrálního zásobování

Pro bytové domy a zejména sídlištní zástavbu je nevyhodnější systém centrálního zásobování teplem. Zajistí tepelný komfort bez ohledu na roční období, stačí otočit kohoutkem u radiátorů. Navíc tepelný zdroj se nachází mimo rezidenční lokalitu a je tak k životnímu prostředí ohleduplnější. Dodavatel tepla zajistí vše takzvané od A až



po Z. K dispozici máte nepřetržitý monitoring provozu a kvality dodávky tepla a teplé užitkové vody prostřednictvím centrálního dispečinku, rychlé zásahy pohotovostní služby, odborné zajištění veškerých servisů, oprav a revizí instalovaného zařízení, poradenství a realizace úsporných opatření a optimalizace provozů či bezplatná zákaznická linka 24 hodin denně 365 dní v roce. Systém centrálního zásobování teplem je tak jedním z neekologičtějších a zároveň i nejhospodárnějších způsobů vytápění, který má dlouholetou historii nejen u nás v České republice, ale i ve vyspělých západních zemích, jako je Rakousko, Německo, Dánsko či Finsko.

Příslib vs. realita

V poslední době řada prodejců alternativních způsobů vytápění oslovuje bytové domy napojené na centrální zásobování teplem s příslibem nižších provozních cen. Ale i tato věc má dvě strany mince. Je třeba si uvědomit, že změna na alternativní zdroj je vždy doprovázena nemalou počáteční investicí, řadou dalších doplňkových nákladů a ztrátou současného komfortu. Prodejci například v některých případech zamlčují, že životnost tepelného čerpadla je omeze-



Prodejci často zamlčují, že životnost tepelného čerpadla je omezená, řadu součástek bude třeba vyměňovat, a také to, že představenstvo bytového družstva nebo předseda SVJ přebírá plnou právní zodpovědnost za provoz kotleny a provedení revizí.



CENTRÁLNÍ ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Je jedním z neekologičtějších a zároveň i nejehospodárnějších způsobů vytápění, který má dlouhou historii nejen u nás v České republice, ale i ve vyspělých západních zemích, jako je Rakousko, Německo, Dánsko či Finsko.

VÝHODY CENTRÁLNÍHO ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

- jistota celoroční a bezpečné dodávky tepla a teplé užitkové vody
- nepřetržitý monitoring provozu a kvality dodávky tepla a teplé užitkové vody prostřednictvím centrálního dispečinku
- minimalizace ekologických dopadů na životní prostředí
- rychlé zásahy pohotovostní služby
- odborné zajištění veškerých servisů, oprav a revizí instalovaného zařízení
- poradenství a realizace úsporných opatření a optimalizace provozu
- bezplatná zákaznická linka 24 hodin denně 365 dní v roce.

na a v průběhu provozu bude třeba určité součástky vyměňovat.

Při přechodu na alternativní zdroje se také často podceňuje fakt, že představenstvo bytového družstva či předseda SVJ přebírá plnou právní zodpovědnost za provoz tepelného zdroje a provedení revizí. Zvažujete-li tedy alternativní zdroje vytápění a nechcete svého rozhodnutí později litovat, je dobré si nechat vypracovat odbornou technicko-ekonomickou analýzu s posouzením všech aspektů.

Jaké revize, zkoušky a odborné prohlídky je například nutné zajistit?

- Odborná prohlídka plynové kotelny dle vyhlášky č. 91/1993 Sb. a NV č. 101/2005 Sb. u kotlů při výkonu přes 50 kW nebo součtu výkonů nad 100 kW

- Výchozí revizi plynových zařízení dle vyhlášky č. 21/1979 Sb. a č. 85/1979 Sb.

- Výchozí revizi TNS dle vyhlášky č. 128/1978 Sb. a ČSN 69 0012

- Výchozí revizi elektrického zařízení a hromosvodů

- Kontrola spalinových cest a komínů dle vyhlášky č. 34/2016 Sb.

- Revize hasičských přístrojů dle vyhlášky č. 246/2001 Sb.



Tepelné čerpadlo je dobrá varianta v přechodovém podzimním či jarním období, ale když potřebujeme vytápet nejvíce – tedy v zimě, topí bohužel nejméně.

- Zápis o zkouškách dle ČSN 060310, 060830, ČSN EN 12828 – propláchnutí, zkouška dilatační a topná zkouška

- Zápis o funkčnosti stabilních detektorů úniku plynu ČSN 07 0703

- Zápis o servisu uvedení kotle do provozu včetně hořáku

- Zápis o bezpečnostní výstroji otopné soustavy dle ČSN 060830 (pojistný ventil, nanometr, teploměr, bezpečnostní systémy)

Náklady na odpojení hradí SVJ

S odpojením od centrálního zásobování jsou spojeny také náklady na vlastní technické provedení. Ten, kdo požaduje odpojení od centrálního zásobování teplem, musí tyto jednorázové náklady dle zákona uhradit.

Podle § 77 zákona č. 458/2000 Sb. změna způsobu dodávky nebo změna způsobu vytápění může být provedena pouze na základě stavebního řízení se souhlasem orgánů ochrany životního prostředí a v souladu s územní energetickou koncepcí. Veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení těchto změn a rovněž takové náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení uhradí ten, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje.

Před rozhodnutím je dobré se poradit

Pokud výhledově zvažujete alternativní zdroje vytápění, je vždy dobré provést detailní technicko-ekonomickou analýzu a ověřit si tak, že prodejci alternativních zdrojů zohlednili veškeré náklady na nové řešení. K tomuto účelu dodavatelé centrálního zásobování teplem často nabízejí možnost bezplatné konzultace s odborníky.

České teplárenství pracuje na vizi budoucnosti

Na konci minulého roku se stal předsedou výkonné rady Teplárenského sdružení České republiky Tomáš Drápela, generální ředitel Plzeňské teplárenské, a.s. Zeptali jsme se ho na současný stav českého teplárenství i jeho budoucnost, na ceny tepla a výsledky ekologizace tepláren.



Mgr. Tomáš Drápela (1961)
Nový předseda výkonné rady TS ČR

V roce 1986 ukončil studia na Matematicko-fyzikální fakultě Univerzity Karlovy v Praze. V energetice začal pracovat roce 1996 v Plzeňské teplárenské jako samostatný ekonom, posléze jako finanční ředitel a od roku 2002 zastává funkci generálního ředitele společnosti. Členem výkonné rady Teplárenského sdružení České republiky je od roku 2003, v prosinci 2018 byl zvolen jejím předsedou.

☑ Pane předsedo, jak tedy vidíte ze svého kapitánského můstku nejbližší roky českého teplárenství? Přežije nebo ho čeká rozpad?

Několikanásobně zdražily emisní povolenky a jejich zdarma přidělené množství se každoročně snižuje. Na druhou stranu se nám podařilo přesvědčit politiky, aby se sazby DPH na teplo vrátila na úroveň roku 2011, tedy na 10 %. Novela zákona o DPH je schválena oběma komorami parlamentu a podepsal ji i prezident, takže od 1. ledna 2020 se sazby DPH na teplo sníží, což by mělo zejména domácnostem pomoci. Ale samozřejmě to všechny problémy nevyřeší. Dnes je zřejmé, že teplárenství bude muset postupně odejít od

uhlí. Není to malý úkol, protože uhlí dnes tvoří více než polovinu paliva pro výrobu tepla. Na konferenci Dny teplárenství a energetiky na konci dubna v Hradci Králové bych rád odborné veřejnosti představil obrysy plánu, jak se tím vypořádat, ale je to dlouhodobý úkol. Velké teplárny investovaly miliardy do modernizace uhelných provozů a od využívání uhlí rychle odcházet nebudou, znamenalo by to obrovské uvízlé investice. Menší teplárny, které ještě zainvestováno nemají, budou zřejmě využívání uhlí ukončovat rychleji.

☑ A čím budou teplárny uhlí nahrazovat? Zemní plyn není úplně levný a je to dovozkové palivo.

Zemní plyn je také fosilní palivo a je tudíž už dnes ve velkých zdrojích zatížen nákupem povolenek na emise skleníkových plynů. Menší zdroje čeká dříve či později zpoplatnění emisí také. Jakmile bude po volbách do Evropského parlamentu, tak si myslím, že se to znovu otevře i na evropské úrovni. Největší smysl proto dává přechod na paliva, která EU podporuje, což jsou v první řadě obnovitelné zdroj energie a ve druhé řadě energetické využití odpadu. V obojím máme zatím nevyužitý potenciál. Ročně se u nás zahrabe do země více než 2 miliony tun komunálního odpadu, který v Brně, Liberci, Plzni a Praze pomáhá naopak vyrábět teplo a elektřinu. Určitě to půjde i jinde, ale je potřeba nastavit ekonomické podmínky tak, aby se přestalo vyplácet skládkování. Dalším zdrojem zelené energie je biomasa. Otázka ovšem je, jak se vyvine právě probíhající kůrovcová kalamita. Dnes je značné množství nekvalitního dřeva vhodného na topení, do budoucna by ho však mohl být naopak nedostatek. K dispozici pro výrobu tepla budou také kaly z čistíren odpadních vod, které nebude možné jako dnes jednoduše vyvážet na pole. Také je potřeba se postupně naučit lépe využívat zdroje odpadního tepla. Určitě počítáme i s rolí zemního plynu, ale měla by to být součást mixu hlavně pro krytí výroby tepla ve špičkách.

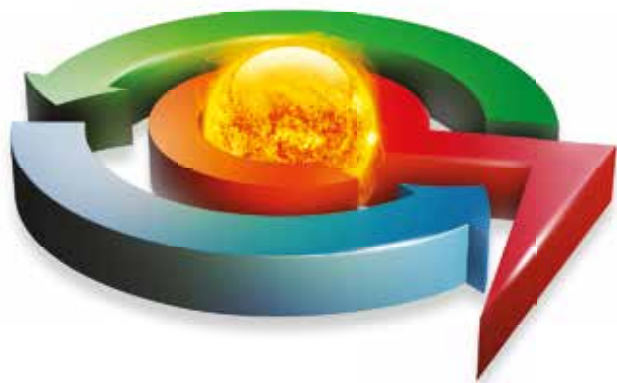
☑ To ale bude znamenat značné investice, neztratí teplárny konkurenceschopnost?

Stát vybírá z povolenek na emise skleníkových plynů zhruba 15 miliard korun ročně, takže předpokládáme, že by se na transformaci teplárenství měl výrazně podílet. Ministerstvo životního prostředí již připravuje takzvaný Modernizační fond, ze kterého by se měl platit přechod tepláren na obnovitelné a nízkoemisní zdroje. Ministerstvo průmyslu a obchodu zase připravuje novelu zákona o podporovaných zdrojích energie, která by měla pomoci s financováním provozních nákladů na výrobu tepla z obnovitelných zdrojů energie.

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

Poznamenejte si!

24. – 25. 4. 2019 | HRADEC KRÁLOVÉ
Kongresové, výstavní a společenské centrum ALDIS



Registrujte se na konferenci již nyní na www.dnytepen.cz

PŘIPRAVOVANÉ TEMATICKÉ BLOKY

- Klimaticko-energetický rámec 2030
- Technika a technologie v teplárenství
- Péče o zákazníka v teplárenství
- Odpady a jejich energetické využití
- Ekonomika a legislativa v teplárenství
- Energetické úspory, měření a akumulace

www.dnytepen.cz, www.tscr.cz, www.exponex.cz

POŘADATEL

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

ORGANIZÁTOR

EXPONE

ZÁŠTITA

Ministerstvo životního prostředí



Pokračovat by měla také podpora vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla. Pokud se tyto nástroje podaří sladit a rozumně nastavit, tak by na spotřebitele nemělo výrazné zvyšování ceny tepla dopadnout.

✓ Jak je to tedy dnes s náklady na vytápění? Ušetří lidé, kteří se odpojí a pořídí si vlastní kotel nebo tepelné čerpadlo?

Po trhu běhá řada různých nesolidních prodejců kotlů a tepelných čerpadel, nebojím se použít termín „šmejdu“, kterým jde jen o rychlou provizi. Doporučuji vřele všem, kteří o tom uvažují, aby si nechali nabídku posoudit od nezávislého odborníka, kterého si sami určí a který není spojený s daným prodejcem. Energetický odborník snadno prohlédne různé triky, které prodejci kotlů a tepelných čerpadel používají, aby nalákali zákazníka. Tím nejběžnějším je zkreslování účinnosti zařízení a započtení jen nákladů na palivo nebo nákladů na elektřinu. To je jako počítat náklady na ujetý kilometr auta jen z ceny benzínu. Jenomže ani auto, ani kotel ani tepelné čerpadlo nemá neomezenou životnost. Bude potřeba ho vyměnit, takže minimálně je potřeba započítat amortizaci. Auto musí každé dva roky na technickou prohlídku, provozování domovní kotelny je také spojeno s pravidelnými revizemi. Auto se občas rozbije a potřebuje do servisu, i domácí kotel nebo tepelné čerpadlo se občas porouchá a potřebuje opravu. To všechno je potřeba započítat, protože od teplárny má zákazník kompletní servis a nemusí se o nic starat. V dnešní uspěchané době právě toto považují za naši největší přednost. Náš zákazník se nemusí o nic starat. Má telefonní číslo, na které se může kdykoliv v případě

potíží obrátit. A má jistotu, že mu jeho telefon někdo zvedne a problém obratem vyřeší. Zkuste dnes sehnat „revizáka“ na domácí plynový kotel.

✓ Teplárny v posledních letech investovaly miliardy do ekologizace zdrojů. Projevuje se to na kvalitě ovzduší?

Do snížení emisí oxidů síry, dusíku, uhlíku a prachu investovaly teplárny od roku 2013 přes 21 miliard korun. V roce 1990 vypustily teplárny průměrně za každou vytápěnou domácnost do ovzduší 148 kg emisí. Do roku 2015 klesly emise za 1 byt na 10 kg. Jak přísné jsou nové limity, ukazují výpočty pro rok 2020, kdy by měly klesnout emise skoro na 5 kg, z čehož prach bude tvořit jen 100 gramů. Teplárenství tak významně přispělo ke zlepšení kvality ovzduší ve městech. Má to ale i druhou stránku, teplárny už toho pro další zlepšování ovzduší mnoho udělat nemohou, na řadě je doprava a zejména lokální topeniště. Domácí kotle se v roce 2017 podílely na emisích jemného prachu v ovzduší ze 74 %, zatímco celá energetika včetně elektráren a tepláren necelými 4 %. Je tedy zřejmé, že bez zásadní regulace domácích kotlů se stav ovzduší už významně nezlepší.

Plzeňská teplárenská se pod vedením Tomáše Drápely vydala na cestu náhrady uhlí biomasou již před 15 lety a dnes patří mezi nejpokročilejší. Má spoustu zkušeností, včetně výstavby ZEVO Plzeň, kde se na elektřinu a teplo mění komunální odpad ze západočeské metropole a okolí. Teplárna dokonce do plzeňského pivovaru dodává vedle chladu i průmyslovou vodu. Takové zkušenosti se budou českému teplárenství určitě hodit.

Roční vyúčtování spotřeby tepla a vody se blíží. Co je nutné vědět?



Odečty spotřeby tepla a vody za loňský rok jsou již provedeny. Jak roční vyúčtování spotřeby tepla a vody dále probíhá? O shrnutí jsme požádali Jarmilu Trčkovou, vedoucí útvaru rozúčtování společnosti ista Česká republika.

✔ Ačkoliv bylo téma GDPR aktuální především v loňském roce, při změně podmínek, ve vztahu k rozúčtování nákladů na spotřebu tepla a vody jsme nyní před prvním rozúčtováním pod taktovkou nového GDPR. Na co byste zde upozornila?

Pravidla GDPR se dotýkají jak společnosti, která rozúčtování zajišťuje, tak SVJ s vlastníky bytů, bytových družstev a případně i firem, které vlastníkům nemovitostí zajišťují správu majetku. Proto bylo nutné vypracovat samostatné smlouvy o zpracování osobních údajů ke smlouvě o rozúčtování.

Tyto nové smlouvy stvrzují, že ze strany rozúčtovatele bude s osobními údaji členů SVJ nakládáno v souladu s GDPR. Je to důležitý dokument, který chrání jak nás, jako rozúčtovatele, tak i SVJ a jejich správce. Na všechny tyto

subjekty se totiž mohou obrátit členové SVJ a požadovat doložit, jak a které jejich osobní údaje jsou v rámci rozúčtování využívány. Možná je i kontrola Úřadu na ochranu osobních údajů, kterou by opět zajímala ochrana osobních údajů na obou stranách. Přesto, podle našich hrubých odhadů, tyto nové smlouvy dosud nevrátila polovina SVJ, kterým rozúčtování zajišťujeme.

✔ Termín se ale rychle blíží. Jaký bude postup v případech, kdy podepsané nové smlouvy nedostanete zpět včas?

Pokud podepsané smlouvy rozúčtovací společnost neobdrží, nebude v těchto případech ani možné rozesílat vyúčtování mailovou poštou, což bylo pro některá SVJ dosud standardem. Součástí smlouvy je i ověření kontaktního mailu pro

bezpečné zasilání informací s osobními údaji, což je právě i případ vyúčtování spotřeby tepla a vody. Bez podepsané smlouvy bude rozúčtování zasiláno doporučenou poštou na adresu SVJ. To je pro SVJ a případně i správce ve většině případů méně komfortní, než zasilání mailovou poštou.

SVJ i správci se na vás průběžně obrazejí s řadou dotazů. Které jsou nyní, v období finišujících rozúčtování, nejčastější?

V období rozúčtování nákladů a vyúčtování záloh se ze strany SVJ objevují především dotazy, jaké odečty a odkud se vlastně provádějí. Právní výklad najdete v Zákoně o službách č. 67/2013 Sb. v platném znění.

Zúčtovacím obdobím je zpravidla kalendářní rok. S předstihem před termínem vyúčtování jsou prováděny odečty spotřeby tepla, vody a elektřiny. V domech, kde je individuální vytápění v jednotlivých bytech, se spotřeba tepla v rámci společného rozúčtování vztahuje pouze na společné prostory domu. Odečty elektřiny se v platbě SVJ také týkají pouze spotřeby ve společných částech domu. Vlastní spotřebu elektřiny, případně plynu si každá domácnost hraří sama u svého dodavatele.

Ze strany uživatelů bytů jsou stále nejvíce sledované náklady na vytápění. Můžete připomenout základní princip?

Zásadní změny v rozúčtování nákladů na teplo přinesl Zákon o službách č. 67/2013 v platném znění a Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj, která vstoupila v platnost od ledna 2016 (vyhláška číslo 269/2015 Sb.).

Vyhláška stanovila procentní vyjádření základní a spotřební složky. Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce nyní činí 30 až 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

Často kladenou otázkou také je, jaký poměr spotřební a základní složky je optimální?

Zde doporučujeme postupovat na základě odborného posouzení tepelně izolačních vlastností objektu. Obecně je doporučováno, s ohledem na instalovaný typ poměrového měření v objektu, stanovení poměru spotřební a základní složky takto:

V případě rozpočtu pomocí indikátorů použít poměr 50 % základní a 50 % spotřební složka.

V případě měřičů tepla pak počítat spotřební složku 60 % a základní 40 %.

Velmi důležitou informací jsou termíny, které se vztahují jak na doručení rozúčtování konečnému spotřebiteli, tak i pro možnost podání reklamace. Jaký je časový průběh?

Roční vyúčtování předepsaných a uhrazených záloh, rozepsané na jednotlivé položky, je vlastník domu (nebo bytu v případě pronájmu) povinen doručit vlastníkovi bytu nebo nájemci bytu do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Standardně tedy nejpozději do 30. 4. Stejně tak se

Mějte výdaje i v průběhu roku pod kontrolou

Současným standardem jsou dálkové (rádiové) odečty vody a tepla. Kromě vyšší přesnosti a komfortu je výhodou i možnost provádění častějších odečtů a sledování naměřených hodnot na internetu. Majitel či správce nemovitosti i nájemníci tak mohou mít lepší přehled o spotřebě energií a vody v domě.

vyúčtování vztahuje na pronájem bytového či nebytového prostoru.

Lhůta na podání reklamace je 30 dnů, pokud není poskytovatelem služeb uvedeno jinak.

Lhůta pro vyřízení reklamace je 30 dnů.

Uhradit nedoplatek nebo obdržet přeplatek musíte do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování.

Děkujeme za rozhovor



Slibovat je politické...



Měsíčník Krušnohor v uplynulých letech mnohokrát psal o tom, že vedení družstva opakovaně nabízelo ministrům zavítavším do litvínovského sídliště Janov byt, v němž by po určitou dobu bydleli, aby se mohli dopodrobna seznámit s problematikou života v sociálně vyloučené lokalitě a následně v Praze pracovali na zákonech, které by napomohly řešit problémy. Aby vedení družstva podpořilo motivaci ministrů k bydlení v Janově, zavázalo se, že za ně uhradí nájem či příspěvek vlastníka. I přes tuto velkorysou nabídku všichni ministři odmítli v Janově bydlet.

Po loňských komunálních volbách se však vyskytl přece jen jeden politik, který to s Janovem myslel asi opravdu vážně – přestěhuje se na janovské sídliště. Škoda, že není ministrem, aby mohl napřímo ze svého resortu ovlivňovat legislativu ve prospěch slušných lidí, kteří chtějí kvalitně bydlet a kulturně žít. Ten obětavec se jmenuje PETR GLOBOČNÍK a kandidoval za sdružení Litvínov do toho!

„Tak jsem si řekl, že jako správnej politik bych vám měl před volbama taky něco slíbit. Mezi jednu z našich hlavních priorit patří řešení Janova. A proto vám slibuju, že pokud s ‚Litvínov do toho!‘ v letošních volbách uspějeme, tak se do Janova přestěhuju, abych viděl, jak se tam situace vyvíjí,“ řekl Petr Globočnický lidem 4. října, tedy čtyři dny před komunálními volbami, prostřednictvím videa na sociální síti Facebook.

Nikdo dnes už nezjistí, zda jeho slib byl tím rozhodujícím volebním tahem, ale: *„Tři mandáty byly pro nás tím neoptimističtější předpokladem,“* řekl k dosaženému volebnímu výsledku Petr Globočnický, jenž už prý shání byt, ve kterém bude žít i se svou partnerkou a malou dcerou. K tomu dodává: *„Stěhovat se plánuji někdy po Novém roce. Určitě z toho neuhnou,“* podotkl. Jeho slib se stal mediálně zajímavý, a tak v jednom z mnoha dalších rozhovorů upřesňuje: *„Děkuji za zájem, protože tohle je opravdu důležité. Myslím si, že Janov zajímal politiky vždycky jenom velmi povrchně, přijeli se tam vyfotit, naslibovat nějaké věci a velmi často to navíc zavánělo spíš rasismem... Podle mě nikomu upřímně nešlo o tamní lidi. Naopak z části lidí, kteří tam žijí, dělali veřejného nepřítel. Ani pořádně neznali zdejší mikroklima. Smysl mého slibu tkví v tom, že já to s Janovem myslím vážně. U nás to není jen položka ve volebním*

programu. Není to jen účelová deklarace kvůli tomu, aby nás lidé volili, ale závazek, že doopravdy s tím chceme něco dělat. Řada politiků rozhoduje odněkud od dubového stolu za plotem nádherné vily a nemá kontakt s realitou.“

Znalí poměrů na sídlišti Janov určitou skepsi k jeho rozhodnutí měli. Zvláště, když, jak uvedl, se hodlá stěhovat se ženou a malou dcerkou. Proto otázka: Jak dlouho chcete v Janově bydlet? Odpověděl odhodlaně: *„Určitě po dobu zastupitelského mandátu. Pak uvidím. Většinou jsem se stěhoval kvůli práci. Koupení bytu je závazek, a také ubytovat rodinu do toho nejbrutálnějšího vchodu, to si myslím, že mi úplně nenáleží... Nerozhoduji jenom sám za sebe. S ohledem na to budu vybírat bydlení. Nemyslím tím nic o sousedech, ale spíš o hygieně ve smyslu nějakého hmyzu a podobně. To je velký problém v některých bytech. A často také, když se v Janově stanete majitelem bytu, tak doplácíte za další nezodpovědné majitele, kteří neodvádějí řádně peníze do společného fondu oprav. To se vlastně loni stalo. Já jsem pomáhal v Gluckově ulici, kde odstřihli lidi od vody, ačkoliv to byli Romové, kteří chodí do práce a řádně platili nájem. Přesto zůstali bez vody. Něco podobného nemám právo své rodině udělat. Tu situaci znám. Proto se zaměřím na domy, které mi poskytnou zázemí, abych kromě běžných starostí nemusel řešit ještě toto. A aby mi zbyla energie, abych lidem, kteří takové štěstí výběru nemají, mohl pomoci k bydlení. To je jeden z našich důležitých programů: aby město trochu vstoupilo do bytové politiky tím, že bude mít nějaké své možnosti, co těm lidem nabídnout.“*

A zvědavost byla i na názor, co tomu říká partnerka: *„Snažím se tyto věci s ní konzultovat, aby to minimálně*

přetrpěla. Samozřejmě ne vždy se vším stoprocentně souhlasí, ale snažíme se prostě navzájem podporovat a v tom je ta síla. Jinak bych nemohl do politiky, protože je to časově náročné, ale také psychicky. Bez podpory nejbližších to dělat nejde.“

Vše co až dosud bylo napsáno a vyřčeno samotným panem Globočником vzniklo bezprostředně po vydařených komunálních volbách na podzim loňského roku. Do jaké míry svého rozhodnutí dnes lituje, nevíme. Novináři však na jeho slib nezapomněli a tak je logické, že se zajímali o to, jak je se stěhováním daleko. Hledal. Mezi nabízenými panelovými byty ovšem podle svých slov nenašel vhodné bydlení pro svou rodinu. Prohlédnout si jich už prý byl několik. Část sídliště po těchto návštěvách ze seznamu možných budoucích adres škrtl.

„Byli jsme v bytech, jejichž stav byl žalostný. Stejně tak stav celých domů. Nebudu se stěhovat sám, musím proto vyžadovat alespoň nějaký standard, abych neohrozil svou dceru například nějakou infekční chorobou. A někde to vypadalo, že by to mohlo reálně hrozit,“ podotkl, dnes již zastupitel. Jiné nabídky byly zase nad jeho finanční limit, který si za pronájem může dovolit. Našel ale náhradní řešení. Svou pozornost proto nyní obrátil na úplně jiný druh nemovitosti. Zajímá se o dlouhodobě prázdnou vilu stojící vedle janovské základní školy. Vila stojí na místě, kde za zády má Janovské sídliště. Sama tato lokalita jistě na ceně za prodej nepřidá. S tímto vědomím ji proto majitelka nabídla za necelý milion k odkupu místní radnici. Neprošlo to. Tak začal s majitelkou pan Globočnik jednat sám. Má vizi, leč i tady jsou finance na prvním místě. *„Nemůžu počítat jen s penězi na odkup, ale je nutno provést nějaké základní opravy, minimálně ve smyslu zabezpečení. Pak bych chtěl začít vilu nějak postupně rekonstruovat. Byla by to záležitost na mnoho let. Spousta věcí se dá udělat levněji, svépomocí. Nebude to ale nikdy luxusní vila.“*

Chtělo by se říci závěrem: Budeme vývoj událostí sledovat a čtenáře informovat. Asi by ani on dnes nepřiznal, že ten slib byl tak zvaně trochu přes čáru. Nakonec, slibů politici (a on je politikem, byť na komunální úrovni a navíc sedí na radnici v opozici, protože i přes krásný výsledek, ostatní subjekty udělaly koalici bez sdružení Litvínov do toho!). Jeho pozici mu nijak nezavidíme. Za zády má slib voličům, před sebou politickou realitu a navíc doma ženu a dcerku, které mu můžou fandit, ale ...

Inu, říká se sliby – chyby, ale také, že slibem nikoho nezarmoutíš. Politici v hlubokých vodách vysoké politiky slubují, až se jim od pusy práší. Před volbami, samozřejmě. Na své sliby rádi zapomínají a pokud jim je někdo nepřipomíná, jsou v klidu. Ze zkušenosti získané ve vysoké politice totiž vědí, že slibovat vyšší důchody, boj proti korupci, nižší daně, více peněz do vzdělání a podobně se dá při neúspěchu svést na neochotu koaličních partnerů, špatné hospodářské výsledky... Všimli jste si, že tito politici ve vysokých funkcích nikdy neslibují nic osobního?! Něco, co by jim při nesplnění slibu u voličů ublížilo? Snad se pan Globočnik poučí a rozmyslí si příště pustit na svět větu: *„Tak jsem si řek’, že jako správněj politik bych vám měl před volbama taky něco slíbit“.*

Přesto mu držíme palce.



Zateplení vs. tepelná čerpadla

Dva stejné domy. Dvě různé cesty k úsporám.



Úspory řeší snad každá domácnost a v době zdražování energií se otázka výdajů dostává ještě více do popředí. Mnoho nájemníků a majitelů bytů v panelových domech přemýšlí, jak snížit náklady na jejich provoz. Měníme dodavatele elektřiny či plynu, ale málokdy nás napadne změnit dodavatele tepla a teplé vody. Často totiž obyvatelé bytových domů ani netuší, že to lze.

První, co je na cestě k úsporám za vytápění napadne, je zateplení obálky domu, výměna oken či rekonstrukce střechy. Tato opatření pomáhají snížit množství tepla, které uniká z domu, neřeší však nadbytečné množství tepla, které je do domu dodáváno z centrálního zdroje. Naopak moderní technologie pro vytápění a ohřev vody dodávají do domu množství tepla odpovídající jeho potřebám a za výrazně nižší cenu, čímž vedou k mnohem větším úsporám.

Výchozím úsporným opatřením je u většiny domů výměna oken. Ideální situace nastává, když následné zateplení fasády jde ruku v ruce se změnou topného zdroje. Tady však hrají významnou roli finance, a ne každý dům si takovou investici může nebo chce dovolit. Zde je potřeba vyvrátit jeden z mýtů o tepelných čerpadlech. Stejně tak jako můžete zateplit dům bez pořízení vlastní kotelny, tak není podmínkou mít dům zateplený, když ho chcete vytápět tepelnými čerpadly.

Jedno sídliště, jedna ulice, dva domy

Jak si vedou dva přístupy, když stojí sami o sobě, si ukážeme na případu jednoho čtyř vchodového panelového domu v Praze. Dům je rozdělen na dvě poloviny, dva vchody spadají pod bytové družstvo, druhé dva spravuje společenství

vlastníků jednotek. Společenství vlastníků své dva vchody částečně zateplilo, bytové družstvo se rozhodlo dům nezateplit. Odpojili se od teplárny a pořídili si tepelná čerpadla pro vytápění a ohřev TUV.

Zateplení

Panelový dům o 24 bytových jednotkách. V roce 2016 měli ve fondu našetřeno kolem dvou milionů korun a rozhodli se investovat tyto prostředky do zateplení severní a štítové strany domu. Tento postup jim přinesl přibližně 20% snížení tepelných ztrát domu. Nyní stojí před dalším rozhodnutím, zda zateplit jižní balkónovou stěnu domu nebo se odpojit od dálkového vytápění a pořídít si vlastní zdroj tepla.

Platby za teplo celkem v roce 2018	593 462 Kč
Platby za teplo na 1 byt	24 728 Kč

Vlastní kotelna s tepelnými čerpadly

V sousedním domě na to šli jinak. Zvolili méně obvyklé, ale výrazně efektivnější řešení. Rozhodli se dům nezateplit. Nasporené finanční prostředky raději investovali do



pořízení vlastního zdroje vytápění. Nezateplený panelový dům o 24 bytových jednotkách, tak boří jeden ze základních mýtů. Dokazuje totiž, že správně navržená tepelná čerpadla zvládnou dostatečně vytopit i nezateplený panelák. Od teplárny se pohodlně odpojili v prosinci 2017 a od té doby šetří. Před odpojením od teplárny platili v průměru 650 tisíc korun ročně, provoz vlastní kotelny v roce 2018 je vyšel na 305 tisíc korun. Za ušetřené peníze mohou provést další opravy a rekonstrukce v domě jako např. zmiňované zateplení. Nebo je rozdělit mezi jednotlivé byty.

Platby za teplo celkem v roce 2018	305 000 Kč
Platby za teplo na 1 byt	12 708 Kč

Obě představená řešení vedou k úsporám. Domy, které ještě kroky k úsporám zvažují se mohou rozhodnout, kterou cestu zvolí. Každopádně u již zateplených domů je logicky dalším krokem v úsporách vlastní kotelna. „Ano, mohu potvrdit, že změnou způsobu vytápění a vybudováním vlastní kotelny ušetří majitelé bytů až 70 % nákladů za teplo a teplou vodu,“ komentuje uvedený příklad Ing. Jiří Polívka, Ph.D., odborník s dlouholetou praktickou zkušeností v oblasti vytápění bytových domů. Zároveň však dodává: „předpokladem pro dosažení uvedených úspor je správný výběr dodavatele.“

*Za tým AC Heating
Kateřina Chaloupková*

KOTELNA S TEPELNÝMI ČERPADLY

Moderní a ekologické vytápění, které dnes již běžnou náhradou centrálního vytápění, je zárukou tepla a pohody pro obyvatele bytů a uspoří jim nemalé peníze.

ZÍSKÁTE:

- Nezávislost na centrálním dodavateli tepla
- Teplou vodu bez odstávek
- Zpracování studie úspor Zdarma
- Úspory na vytápění až 70 %
- Dodávku a instalaci na klíč
- Kotelnu pod dohledem dispečinku
- Komfortní teplo v bytě



Vývoj cen tepla očima statistiky

V polovině února vydal Český statistický úřad zprávu o vývoji spotřebitelských cen v lednu 2019. Podle ní meziročně vzrostly spotřebitelské ceny mezi ledny 2018 a 2019 o 2,5 %. Zrychlení meziročního cenového růstu nastalo především v oddíle bydlení, kde ceny nájemného z bytu byly v lednu 2019 vyšší o 3,8 %, vodného a stočného shodně o 2,6 %, elektřiny o 8,2 %, tepla a teplé vody o 3,8 %. U zemního plynu zpráva ČSÚ vývoj cen neudává, ale u hlavních dodavatelů došlo k nárůstu tarifů o 4 až 8 %, průměr se pohybuje kolem 6 %. Poprvé je tak dlouhodobě u elektřiny i zemního plynu výhodná fixace jejich ceny na delší období než jeden rok.

Uvedená zpráva ČSÚ tak u cen tepelné energie jen potvrdila průzkum, který si Teplárenské sdružení ČR udělalo u teplárenských společností na přelomu loňského listopadu a prosince. I přes nepříznivý vývoj cen emisních povolenek na konci roku uhelné teplárny většinou kalkulovaly zvýšení ceny tepla pro rok 2019 do 5 %. Plynové teplárny počítaly s mírnějším zvýšením cen tepla do 3 %.

Novináři v médiích i řada analytiků však v posledních letech s oblibou veřejnost straší tím, jak stále razantně stoupají ceny energií i náklady na bydlení a jaký devastující vliv to má na rodinné rozpočty. Realita v řeči statistických čísel je však trochu jiná. V porovnání let 2012 a 2018 stoupla průměrná cena tepla o 16 Kč/GJ. Průměrné roční náklady na vytápění a ohřev vody za domácnost se zvýšily o 401 korunu, tedy necelých 34 korun měsíčně. Za stejné období stoupla průměrná měsíční mzda i střední mzda tzv. medián o 6 800 korun. Podobně jako ceny tepla se ve sledovaném období chovaly i ceny elektřiny a zemního plynu. K významnějšímu nárůstu cen tepla došlo až od 1. ledna 2019.

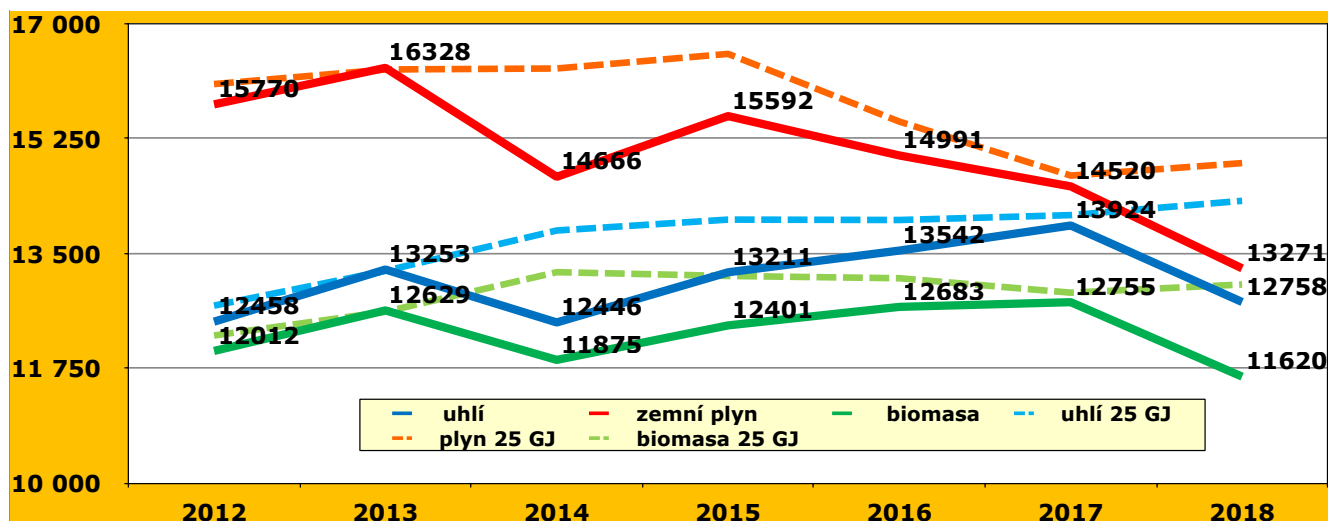
Jak vypadaly roční náklady na vytápění a ohřev vody v posledních sedmi letech, ukazuje graf. Pro srovnání bylo vybráno období let 2012 až 2018, kdy bylo DPH sjednoceno na 15 %. Průměrné ceny pro paliva uhlí, zemní plyn a biomasa jsou vypočítány z dodávek tepla ze soustav

zásobování teplem. Tedy při dodávce tepla z centrálních výměníků, sekundárních rozvodů, domovních předávacích stanic a blokových kotelen. V tomto porovnání je podchyceno 83 % všech dodávek tepla pro domácnosti.

Plné čáry odpovídají skutečným nákladům na dodávané teplo, které jsou ovlivněny jak průměrnou cenou za 1 GJ, tak potřebou podle skutečných klimatických podmínek tedy gradenů/denostupňů (°D). To se projevuje zejména výrazným poklesem nákladů v roce 2014 a vloni, kdy byly zaznamenány nejteplejší zimy. Přerušované čáry odpovídají nákladům při nezměněné roční spotřebě 25 GJ tepla. Jak je vidět, ani zde nedochází k nějakým výraznějším skokům u ročních nákladů na vytápění a ohřev vody. Roční náklady vytápění bytu teplem vyrobeným z uhlí v letech 2012 a 2018 stouply o 300 korun, to je o 25 korun měsíčně. Odběratelé tepla z biomasy ročně na vytápění bytu ušetřili 390 korun, tedy 33 korun měsíčně a dodávané teplo ze zemního plynu bylo ročně levnější dokonce o 2500 korun, což je měsíční úspora 208 korun na byt.

Vyhodnocení cen tepelné energie Energetického regulačního úřadu z ledna 2019 ukazuje, že vývoj cen tepelné energie za předchozích deset let od roku 2008 lze rozdělit na dvě mezidobí: do roku 2014 a od roku 2015. V prvním mezidobí do roku 2014 docházelo každoročně k pozvolnému nárůstu cen tepelné energie bez ohledu na palivo použité k výrobě tepelné energie. Ve druhém mezidobí, od roku 2015 ceny tepelné energie vyrobené z uhlí postupně stagnují a ceny tepelné energie vyráběné z ostatních paliv klesají, čímž dochází k postupnému srovnávání cenových úrovní tepelné energie vyráběné z uhlí a z ostatních paliv.

Zda jsou ceny zboží či služby vysoké, je vždy třeba poměřovat vzhledem k příjmům. Jak vyplývá z posledních údajů Eurostatu za rok 2017, nemohlo si dovolit dostatečně vytápnout byt v Česku 3,1 % domácností. To je sice více než v sousedním Rakousku (2,4 %), ale jsme na tom výrazně lépe než Poláci (6,0 %), Slováci (4,3 %) a dokonce i Němci (3,3 %). Česká republika si vede dobře nejen proti unijnímu



Zdroj dat: Vyhodnocení cen tepelné energie ERÚ, dopočty Teplárenské sdružení ČR

průměru 7,8 %, ale i v porovnání s řadou západoevropských zemí (Francie 4,9 %, Belgie 5,7 %, Velká Británie 5,9 %, Španělsko 8 %, Itálie 15,2 %, Portugalsko 20,4 %). Nejhůře je na tom Bulharsko, kde si pořádně zatopit z ekonomických důvodů nemůže více než třetina (36,4 %) domácností.

Náklady na vytápění ovlivňuje nejen cena, ale také spotřeba tepla a tedy počasí. V brzké době začnou odběratelé tepla dostávat vyúčtování za dodávky tepla pro vytápění a ohřev vody v kalendářním roce 2018. Většina zákazníků tepláren se s ohledem na celkově mírnější průběh teplot v loňském roce může těšit na přeplatky. V porovnání s ro-

kem 2017 průměrná domácnost ušetřila při vytápění z teplárny na uhlí či biomasu vloni kolem 1150 korun, u plynové teplárny to bylo ještě o stokorunu více. I tady se ovšem může projevit ošidný průměr a pozor také na to, jakou zálohu na teplo domácnost měsíčně platila.

Reálná data tedy ukazují, že náklady na vytápění z tepláren rodinné rozpočty v letošním roce zpravidla nerozhází. Nárůst cen elektřiny a plynu je významně větší než v případě cen tepla. Od 1. ledna 2020 se navíc sníží sazba DPH na teplo z nyníšších 15 na 10 %.

JAKO V PECI

Nejhorší situace panuje v horkých letních dnech především ve velkoměstech. Podle nelichotivých předpovědí meteorologů zasáhne Česko i letos extrémní vlna veder. A dvojnásob ji pocítí lidé, kteří žijí v bytech ve velkých městech. Vinou husté zástavby, zalidnění a menšímu podílu zeleně velkoměsta trpí efektem takzvaných městských tepelných ostrovů, které vykazují vyšší teploty než méně zastavěné lokality. Přirozené povrchy (louka, les, pole) ve městech nahradily ty umělé (asfalt, beton, sklo), které mnohem více zadržují teplo. Současně případná srážková voda téměř ihned steče do kanalizace, a nestihne tak povrch ochladit. Přehřívání napomáhá také lidská činnost, teplo produkuje klimatizace, průmysl či doprava. Například v Praze je celoroční průměrná teplota vyšší o 2,5 stupně Celsia oproti okolní přírodě. Teplotní rozdíl však může ve velkoměstech ve srovnání s příměstskými a venkovskými oblastmi dosáhnout až 10 stupňů Celsia. Navíc vzduch se v tropických dnech ve městech neochladí ani v noci, jejich obyvatelé jsou tak horku vystaveni dlouhodobě. Pokud je vnější teplota vzduchu ve dne i v noci prakticky totožná jako vnitřní, vzduch není možné ochladit ani průvanem. Pobyt v přehřátém a nedostatečně větraném interiéru má přitom prokazatelně negativní dopad na lidské zdraví. Říká se, že dobře tepelně izolovaný dům se v létě nepřehřívá a nepotřebuje chlazení. To byste nesměli ale ani otevřít okno a mít zatažené žaluzie, pokud je máte. Ale ani pak, při déletrvajícím horku se vnitřní prostor domu zahřeje k nesnesení. Řešením je pak instalace klimatizace. Její montáž na fasádu či balkon družstevního domu či SVJ není zatím jednoznačně právně vyřešená.

Donutí další vlna letních veder vlastníky domů jasně a srozumitelně definovat, jak a kam klimatizaci umístit? Jak pak asi budou naše sídliště, v případě živelného montování venkovních klimatických jednotek na fasádu, vypadat? Obrázek na titulní straně mnohé naznačuje.

-šp-



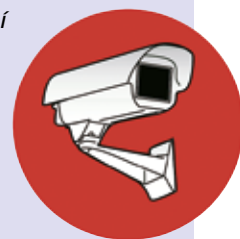
Jak se dostanu k záběrům z kamer?

Kdosi výrazně poškodil moji poštovní schránku. Chci znát pachatele a požadovat po něm náhradu škody. V našem domě máme bezpečnostní kamerový systém. Jedna z kamer je instalována ve vestibulu v prostoru nad poštovními schránkami. Jak se mohu dostat k záznamu z kamery, abych se dozvěděl, kdo je pachatelem poškození? Jak mám postupovat, abych se domohl náhrady způsobené škody?

D. Š., Most

K položenému dotazu musíme nejprve konstatovat, že pro umístění kamer v bytovém domě musí být dodrženo stanovisko č. 1/2016 – Umístění kamerových systémů v bytových domech –, které vydal Úřad pro ochranu osobních údajů (ÚOOÚ). Jedním z předpokladů pro řádné umístění kamery či kamer je pak vymezení určitého okruhu osob, které mají k zařízení přístup a jímž jediným jsou známa hesla. Dále je nutností vymezit případy, kdy tyto osoby mohou k záznamům přistupovat (většinou jen v případech podezření z konkrétní trestné činnosti či přestupku a škody na majetku) a stanovit kompetence a postup, jak s nimi mohou nakládat včetně způsobu a dokumentování předání části záznamu dalším osobám (orgánům činným v trestním řízení, obecní policii, pojišťovně). Všechny přístupy k záznamům a operace s kamerovými záznamy musí být evidovány („logovány“), aby bylo zřejmé, kdo, kdy a z jakého důvodu do záznamů nahlížel. Jakýkoliv svévolný přístup ke kamerovému systému a jeho záznamům (a manipulace s nimi) mimo stanovený bezpečnostní režim, bez důvodu prověření konkrétního incidentu, je deliktem podle zákona o ochraně osobních údajů pod pokutou až 5 milionů korun. Z našeho pohledu je pak za situace poškození poštovní schránky nezbytné oznámit daný skutek příslušnému orgánu, kterým může být příslušná obec, popřípadě policie, jež věc může vyhodnotit jako přestupkové jednání a samozřejmě k záznamu jako takovému bude moci přistupovat. V rámci případného přestupkového řízení můžete uplatnit škodu na obviněném z přestupku, když o této správní orgán (přestupková komise) rozhodne.

Mgr. Eduard BELŠÁN advokát



V období blahobytu se těžce vyjednávají nepopulární opatření



S extrémními hydrologickými jevy, jako je sucho nebo povodeň, úzce souvisí vhodné hospodaření s vodními zdroji. A právě vodní zdroje a hospodaření s nimi budou jedním z důležitých témat letošní mezinárodní vodohospodářské výstavy Vodovody – kanalizace 2019.

Jak důležité je rozumné nakládání s vodními zdroji při extrémních, jako je sucho nebo povodeň? Na to jsme se ptali generálního ředitele státního podniku Povodí Vltavy a předsedy představenstva Svazu vodního hospodářství ČR, Petra Kubaly.

📌 Jak dlouho se ČR potýká významněji se suchem?

Je to problém několika posledních let, zřetelně jej pocítujeme od roku 2014. Zatím se nejvíce projevil v roce 2015, a zejména v loňském roce. Nemám na mysli jen sucho jako takové, ale i nedostatek vody. Sucho a nedostatek vody jsou dvě rozdílné věci.

Žijeme ve vodním blahobytu. Občané otočí téměř kdekoliv vodovodním kohoutkem a voda teče, což není situace, která nahrává složitému přesvědčování a vyjednávání, že je třeba udělat i nepopulární opatření, která by zajistila vodu i pro budoucí generace. V tom vidím zásadní problém. V loňském roce jsme měli oblasti, kde vodní zdroje prostě došly. Občané to však nepoznali, protože se voda dovážela do vodojemů a dojem vodního blahobytu byl zachován.

📌 Jaká navrhuje opatření?

Řešení problematiky není o jednom nebo dvou krocích, ale o komplexu opatření, která na sebe musí navazovat. Jsme bohužel v období, kdy část společnosti, okruhy odborníků nevyjímaje, se podle své profese snaží upřednostnit jakási „svá“ řešení a jiná bagatelizují nebo odmítají.

Nikdo nezpochybňuje, že základem řešení je retence vody v krajině. Na tom se shodnou snad všichni. Retence vody je v současné krajině nedostatečná, což je dáno zejména hospodařením desítek let zpětně. Kolektivizace, zcelování půdních celků, rušení remízků, malých rybníčků a tak dále. Tyto prvky zadržovaly vodu v krajině a dnes chybí. V současné době se obnovou a budováním nových zdrojů snažíme tyto prvky do krajiny vrátit. S tím souvisí také otázka revitalizace vodních toků a rušení odvodňování pozemků.

📌 Jaké vidíte další kroky?

Je nutné realizovat pozemkové úpravy, uvést v účinnost protierozní vyhlášku, která je na spadnutí, změnit způsoby obhospodařování půdy, budovat nové malé vodní nádrže a tomu napomáhat i zjednodušením v rámci stavebního

řízení. Bude trvat desítky let, než se nám podaří zadržovat vodu v krajině tak, jak si představujeme a jak je potřeba. Dle mého názoru jsme ale na dobré cestě.

📌 Budou tato opatření dostačující?

Zdáleka nebudou stačit k vyřešení problematiky sucha a nedostatku vody. Voda zadržovaná v krajině je důležitá zejména pro zemědělské sucho, pro přírodu jako takovou, nebo pro doplňování zdrojů podzemních vod. To je samozřejmě v pořádku. My ale musíme hospodařit s vodou, která se vyskytuje na našem území a odtéká z něj tak, abychom ji dostali do vodovodních kohoutků pro potřeby člověka jako vodu pitnou, tak pro energetiku i třeba právě pro závlahy. Je třeba vodu někde akumulovat, a to je bod, kde dochází ke střetu názorů. I někteří odborníci jsou přesvědčeni, že zadržet vodu v krajině je dostačující, a to v případě povodní i sucha. Druhý názor říká, že k tomuto základu musíme vybudovat akumulaci, z které můžeme vodu čerpat v období sucha. Druhý názor je podle mne zcela logický, pokud problematiku sucha a nedostatku vody vnímáme zcela vážně i z pohledu potřeby vody pro člověka. Představitelé opačného názoru to jistě myslí dobře, ale mám pocit, že vycházejí z předpokladu, že pitná voda nám z vodovodních kohoutků poteče do nekonečna.

V těchto souvislostech se rozpoutal celkem zásadní boj namířený proti možné výstavbě dalších vodních děl, jako jsou přehrady. V předcházejících třech letech bylo slovo přehrada skoro sprostým výrazem. Na problém je třeba dívat se komplexně, nikoli pouze úzkým pohledem řešícím jen jeden problém. Například pohled ochránců přírody je zúžený do ochrany přírody. To je v pořádku, ale musíme začít řešit i to „B“, a to tak, abychom do budoucna zajistili dostatek vody akumulované, kterou potřebujeme pro zásobování obyvatel pitnou vodou. I člověk je totiž součástí přírody.

📌 Bude tedy nutné budovat nové přehrady?

Podle mého názoru ano. Akumulovat vodu není nutné jen z důvodu zásobování. Moderní společnost potřebuje zavlažovat pole, využívat vodu k výrobě čisté elektřiny, dotovat zdroje podzemních vod, nadlepšovat průtoky ve vodních tocích, a kde to má efekt, udělat maximum pro přírodu.

Letošní výstava VOD-KA 2019

proběhne 21.–23. května 2019 v areálu PVA
Praha-Letňany. Pořadatelem a odborným garantem vý-
stavy je Sdružení oboru vodovodů a kanalizací České re-
publiky SOVAK, organizátorem je společnost EXPONEX.

V obdobích sucha jsou přehrady schopné zásobovat i s minimálním přítokem v režimu sucha veškerý potřebný odběr. Některé, jako třeba vodárenská nádrž Švihov na Želivce, na standardní úrovni i několik let. Pokud nastane druhý hydrologický extrém, tedy povodeň, má přehrada svou nezastupitelnou funkci v tom, že může do jisté míry regulovat průtok, a tím zmírnit negativní následky povodní. V obou případech je role vodárenských i víceúčelových nádrží zcela zásadní.

✓ Jak se připravují vodohospodáři na horká a suchá léta, která v posledních letech panují?

Na Vltavské kaskádě jsme se loni připravovali na sucho už od března. Legislativně máme nastavené minimální zůstatkové průtoky pod hrázemi, což je v našem případě 40 kubíků za vteřinu v profilu Vrané. Toho jsme využívali, abychom nastřádali co nejvíce vody v nádržích. Méně vypouštět nelze, protože tento průtok je dimenzován a vázán na vodní a na vodu vázaný ekosystém níže po toku, na množství vypouštěných vod z čistíren odpadních vod nebo třeba na zajištění odběrů vody.

Paradoxně zrovna v loňském roce byla snaha vyjednat zvýšení minimálního zůstatkového průtoku. To je z mého pohledu špatně. Pokud už vodu máme, je rozhodně lepší, když s ní můžeme chvíli hospodařit, využít ji, než nám odteče. Pokud je současný minimální zůstatkový průtok z hlediska životního prostředí a dalších účelů v pořádku, nezbavujme se vody zvýšením minimálního zůstatkového průtoku. Není to prozíravé ani hospodárné.

✓ Podle jakého klíče se rozhoduje, kde je výstavba nádrže vhodná?

Od dob první republiky až do nedávné minulosti jsme měli velmi sofistikovaný a ucelený systém vodního hospodářství a vodohospodářského plánování. Na základě regionálních, hydrologických, geologických a inženýrskogeologických průzkumů jsme měli zpracované materiály, které navrhovaly stovky lokalit vhodných pro vybudování přehradní nádrže pro případ, že by někdy v budoucnu bylo potřeba akumulovat vodu.

V těchto územích bylo zakázáno budovat produktovody, stavět v případných zátopách chemický průmysl nebo budovat silniční a železniční koridory. V roce 2007 jsme tento systém vodohospodářského plánování ukončili a přešlo se na plánování v oblasti vod podle rámcové směrnice o vodách. Když se toto projednávalo, myslel jsem, že hájené lokality, které tu byly desítky let, se promítnou i do nových koncepčních plánů. Nestalo se a nyní máme místo

Mezinárodní vodohospodářská výstava VODOVODY – KANALIZACE

Kdy: úterý 21.–23. května 2019
Pořadatel: Sdružení oboru vodovodů a kanalizací
České republiky SOVAK
Kde: PVA Praha-Letňany, Praha

původních 400 pouze 192 významných lokalit vhodných pro akumulaci vody, hájeno je jen 65 lokalit.

✓ Které konkrétní projekty se v současné době připravují, nebo dokonce již budují?

V Nových Heřminovech probíhají přípravy již dvacet let. Je vykoupeno snad 98 procent pozemků. Na Moravě se připravují dvě stavby – Vlachovice a Skalička. Připravuje se řešení zásobování vodou pro Rakovnicko, což je dlouhodobě jedno z nejsušších míst republiky. Bude se jednat o vybudování nádrže v lokalitě Kryry dotované vodou z Nechranic, která by pak byla převáděna do povodí Rakovnického potočká. Připravujeme také výstavbu dvou malých nádrží v Senomatech a v Šanově. Zde probíhá již zpracování podkladů pro územní řízení a získávají se potřebné pozemky a upravují územní plány. Uvažujeme i o dalších projektech, ale hovořit o nich už nyní by bylo předčasné.

— INZERCE —

uzávěrka přihlášek
31. 1. 2019

VODOVODY-KANALIZACE 2019

VODOVODY-KANALIZACE
21. mezinárodní vodohospodářská výstava
21.-23. 5. 2019
PVA EXPO PRAHA

HLAVNÍ TÉMATA:

- Hospodaření s pitnou vodou, kvalita
- Problematika extrémních jevů
– sucho, povodně a jejich zvládání
- Hospodaření s dešťovými vodami
- Recyklace vyčištěných odpadních vod
- Ochrana vodních zdrojů
- Nové technologie v oboru
- Hospodaření s kaly
- Cirkulární ekonomika ve vodním hospodářství
- Legislativa – nový vodní zákon
- Dotační politika po roce 2020

NOVINKA!
JOB-ka je speciální projekt v rámci výstavy, věnovaný propojení nabídky a poptávky pracovních příležitostí ve vodohospodářském oboru.

Pořadatel a odborný garant: **SOVAK**
SDRUŽENÍ OBORU VODOVODŮ A KANALIZACÍ ČR

Organizátor: **EXPONEX**

www.vystava-vod-ka.cz

Paneláky mohou sloužit ještě sto let

Přestože byl první panelový dům na světě postaven v Nizozemsku už po první světové válce, v Československu začala výstavba paneláků ve větším měřítku až v 50. letech minulého století. V té době šlo o levné a moderní bydlení. V panelácích žije v Ústeckém kraji 41 procent lidí. Životnost těchto domů se kdysi odhadovala na čtyřicet let. „Paneláky tu budou ještě řadu let, záleží jen na tom, jak se k nim budou vlastníci chovat,“ říká Petr Plichta, jenž v 70. a 80. letech působil jako vývojový pracovník ústeckých Pozemních staveb.

Dnes v Česku stojí zhruba 80 tisíc paneláků a nemalá část z nich se nachází v Ústeckém kraji. Podle dat Českého statistického úřadu z roku 2011 žije v Ústeckém kraji v bytě s panelovými stěnami 321 tisíc lidí. Jen firma Pozemní stavby Ústí nad Labem postavila v kraji po roce 1950 jako součást hromadné bytové výstavby nových sídlištních celků přes 120 tisíc bytů.

„Nebýt panelových technologií, neměla by dnes spousta lidí šanci bydlet,“ zdůrazňuje devětasedmdesátiletý Petr Plichta, jemuž prošly rukama projekty téměř všech soustav paneláků, které se v severních Čechách stavěly.

❏ Jaká je skutečná životnost panelových domů?

Vysoká. Podotýkám ale, že musí jít o domy vyrobené z klasického betonu. Třeba na Ostravsku se tehdy stavěly ze struskového betonu a jejich životnost byla předmětem řady ověření. V Ústeckém kraji jsou prvky dlouhodobé životnosti, tedy konstrukce základů, stěny, stropy, nosné konstrukce schodišť apod. z konstrukčního betonu a při běžném užívání a údržbě mají životnost odhadem 150 až 200 let. Prvky jako okna, dveře, podlahy, vytápění, rozvody vody, elektroinstalace či výtahy ji mají nižší, může se pohybovat od deseti do osmdesáti let.

❏ Řada paneláků prošla v poslední době zateplením. Jak moc jim to prodloužilo život?

Určitě o několik desítek let. Při první energetické krizi, někdy v roce 1975, vyšlo nařízení, které vedlo k omezení vytápění. Přes noc se snižovalo a zatopilo se, až když lidé vstávali. V té době se v panelácích vyskytly plísň. Zjistili jsme, že vrstvený obvodový plášť s vnitřní a vnější betonovou vrstvou s čtyřcentimetrovým polystyrenem, který byl tehdy běžnou součástí pláště jako tepelný izolant, nesnáší tak úsporné provozování. Docházelo ke kondenzaci vodních par na vnitřním povrchu stěn, a tím k vytvoření podmínek pro vznik plísní. Proto se později přecházelo na šesti až osmicentimetrové izolace z pěnového polystyrenu a byly i snahy zateplovat zevnitř. Jenže tím vlastně konstrukci pláště vystrčíte víc do vnějšího prostředí a vystavíte jeho vlivu. Na jaře s velmi proměnným vnějším prostředím přišly změny v konstrukcích, jež se projevovaly trhlinkami. Dnes už je to

ale eliminováno, zateplení napomáhá tomu, že jsou dnes paneláky bez problémů.

❏ Má z hlediska statiky vliv na panelové domy to, že majitelé bytů při rekonstrukcích často zasahují do nosných stěn?

Má to velký vliv. Neuvážený zásah do stěnových systémů může ohrozit stabilitu budovy. Co lidé někdy v panelácích dokážou, je nepřijatelné. U příček s tloušťkou od 60 do 80 mm to není problém. Můžete ji odstranit celou a nic se nestane. Ale pokud chcete zasahovat do nosných stěn, je účast statika nutná. Osobně bych od osmipodlažních domů připouštěl takové zásahy v horních čtyřech podlažích, do spodních bych se nepouštěl. U dvanáctipatrových bych to zcela vyloučil. Nosné konstrukce také nejsou jen vlastníka bytu, jsou předmětem podílového vlastnictví celé budovy. Každý ze spoluvlastníků má na té stěně podíl, takže by o zásahu měli rozhodovat všichni.

❏ Co tvrdé povětrnostní podmínky a stav podloží? Mají vliv na statiku panelových domů?

S tím vším se při návrhu stavby počítá, pamatuje to i na vichřice a podobně. Jsou cítit otřesy vyvolané třeba dopravou. Že by se ale paneláky kývaly při velkém větru, to není v úrovni do 14 pater možné. Kdysi jsem bydlel v jednom ze čtrnáctipatrových domů na Skřivánku a došlo k poměrně silnému zemětřesení, alespoň na naše podmínky. Cítil jsem pohyb stolu, ale na dům to vliv nemělo. Nikde se neobjevila ani trhlinka.

❏ Procházejí dnes panelové domy pravidelnou statickou kontrolou? Musejí ji ze zákona mít?

Nevim o tom. Ale nevidím v tom problém. U tradičních staveb jsou často dělané mnohem větší neuvážené zásahy a bohužel se na to přijde, až když je pozdě. Naopak u paneláků, vyjma devastáčních věcí, kdy třeba obyvatelé sídliště v Chanově sami několik domů doslova zlikvidovali, si nepamatují, že by se někde něco stalo. Pouze v Bečově u Mostu došlo k havárii krajní sekce řadového čtyřpodlažního domu. Poruchy se projevovaly postupně, byly pokusy o sanaci, ale nakonec došlo k demolici krajní sekce. Tam to však nebylo vlivem stavební soustavy, ale zřejmě nedostatečného geologického průzkumu.

🔍 **Byly ještě u dalších panelových domů nějaké havárie?**

V severních Čechách ne. V Tachově došlo v roce 1973 k tragickému výbuchu plynu v třípodlažní ubytovně. Bohužel nemám informace, o jakou šlo konstrukci budovy, která byla později odstraněná a dnes je na jejím místě jiná. Je znám případ z Anglie, kde šlo také o výbuch v horním patře věžového domu a padající panely zlikvidovaly i několik pater nárožní části budovy pod sebou. Nikde se ale nestalo, že by se zborčil celý dům. Samozřejmě se bourají, zrovna tak jiné domy, protože už jsou nepotřebné nebo překážejí novým záměrům. Co se však týče statiky a stability, jsou paneláky naprosto bezpečné.

🔍 **Dlouhá léta jste pracoval ve vývoji Pozemních staveb. Kolik panelových domů se tehdy ročně stavělo?**

V roce 1975, kdy výstavba kulminovala, stavěly Pozemní stavby Ústí nad Labem až šest tisíc bytů ročně. Je to velmi zajímavé číslo v porovnání s tím, že dnes se v rámci celé republiky postaví zhruba tři tisíce bytů za rok. A to ještě v tehdejší Severočeském kraji stavěly bytové domy v Chomutově a Žitci firmy Pozemní stavby Karlovy Vary, na Děčínsku Pozemní stavby Liberec a na Bílinsku Pozemní stavby Brno. Jen po roce 1950 firma Pozemní stavby Ústí postavila v kraji více než 120 tisíc bytů.

🔍 **Pro někoho jsou paneláky unifikované bloky, nicméně nejsou všechny stejné. Jde o různé typy stavebních soustav. Jaké se tehdy na severu Čech stavěly a kde všude je můžeme vidět?**

V celé republice byl tenkrát zoufalý nedostatek bytů, takže se centrální úřady snažily bytovou krizi řešit. V severních Čechách byla navíc zlikvidována spousta bytů, měst i obcí kvůli těžbě uhlí. První stavební soustavy, které zde byly realizovány, byly z tzv. blokopanelů. Byly to převážně škvárobetonové bloky vyráběné v tehdejší závodech Prefy v Trmicích z velmi kvalitní škváry ze zdejší výsypky. Používaly se pro obvodové stěny, vnitřek byl zděný nebo z betonových bloků. Stavěly se třeba v Ústí ve Všebořicích, ale jsou i na Mostecku, Teplicku, v Bílině a Chomutově. Problém u nich byla únosnost ve vztahu k tepelně-technickým vlastnostem škvárobetonu, a tak se mohly stavět jen do výšky šesti podlaží.

🔍 **Kdy přišla na řadu první skutečně panelová soustava?**

V roce 1959, kdy se začalo s výstavbou soustavy G57. Byla vyvinutá z postupné řady experimentů ve Výzkumném ústavu pozemních staveb ve Zlíně (tehdy Gottwaldově) navazující na předchozí výzkum a vývoj stavebních organizací firmy Baťa. Tady byl zase problém, že v té době nebyly kvalitní izolanty. Zkoušely se proto materiály jako pazderobeton, skelná vlákna a podobně. Pazderobeton byl ale zdrojem rozsáhlých plísní, takže se dělalo i první zateplování, domy se obkládaly plynosilikátovými deskami. To byl vůbec první zateplovací systém, i když ne ideální. Stavělo se tak až do roku 1967, a to osmipodlažní, ale i desetipodlažní domy.

🔍 **Od roku 1964 už se ale postupně přecházelo na nejužívanější soustavu s označením T-06-B...**

Ano. Ta se stavěla po celé republice a jejím základním parametrem byl modul se vzdáleností příčných nosných stěn 3,6 metru a výškou podlaží 2,8 metru. První dům v Ústí nad Labem se stavěl na Skřivánku. Obvodový plášť byl samo-

nosný a k příčným stěnám připojený ocelovými sponami. Na obvodové konstrukce ale působilo vnější prostředí a vznikaly trhliny. V rámci sanace se proto navrtávaly šrouby do příčných nosných stěn, kterými se k nim plášť přitáhl. A později se přešlo na nesený obvodový plášť.

🔍 **Některé domy T-06-B, třeba v ústecké Hornické ulici, neměly sklepy. Můžete vysvětlit proč?**

Původní T-06-B měla jen instalační nevyužívané podlaží a pouze v okrajových částech bloků několik prostor s běžnou výškou využívaných jako společné prádelny a sušárny. U varianty T-06 BU jsme už ale dokázali přesvědčit investory, že domy s technickým podlažím o výšce 1,60 metru jsou málo komfortní a přešli jsme na klasické suterény. Tato varianta také měla tepelnou izolaci 60 milimetrů polystyrenu, přestože jinde v zemi se používalo jen 40 milimetrů. Později přešly všechny soustavy na 60 milimetrů a ty nejnovější až na 80 milimetrů. Takové domy stojí například v ústecké Kmochově ulici ve spodní části Dobětic. Tato varianta se začala stavět v roce 1974, nejprve na Severní terase v Šípkové ulici. V dnešní Větrné ulici byl zase první dům s dvouplášťovou střechou. Na Severní Terasě jsou vlastně k vidění všechny typy soustavy T-06-B, které se v té době u nás stavěly. Nešlo jen o řadovou výstavbu, ale i o bodové a věžové domy. Jedním z prvních v Ústí byl čtrnáctipodlažní dům v ulici Malátova. Byl tehdy unikátní, v té době byly typové podklady řešeny jen pro osmipatrové domy. Kromě toho probíhala i výstavba dvanáctipodlažních domů, rovněž na Severní terase v ulicích Oblá, Muchova a Stavbařů a také na Novosedlickém náměstí na Střekově.

🔍 **Jaké další soustavy se v kraji stavěly?**

Například T-08 B. Vyráběla se v letech 1966 až 1989, měla jednoramenné schodiště, dvouplášťovou střechu a vyráběla se hlavně v Mostě a Světcích. Později se přešlo na tzv. Nové konstrukční soustavy (NKS). První z nich byla u nás B70, první budovy této soustavy vyrostly v Krásném Březně. Charakteristické je jednoramenné schodiště, členitost průřelů staveb a také, že byla náročnější na techniku provádění. Budovy tohoto typu vznikly v Trnovanech v Teplicích, v Krásném Březně, ve Všebořicích ve Spartakiádě. Vyráběla se v letech 1978 až 1986 v panelárně v Přestanově.

🔍 **O rok později začala výstavba poslední soustavy OP 1.21...**

Ano, to byla poslední soustava, v níž byly aplikovány všechny zkušenosti z výstavby bytových domů panelovými technologiemi. Dosud panely vážily maximálně čtyři tuny, tady bylo možné přejít na osm tun. Díky tomu ubylo spár, tepelná izolace i vnější fasády byly lepší, lepší bylo i odhlučnění. Tyto domy dnes stojí hlavně v Doběticích kolem Šrámkovy ulice a nad ní či v Teplicích na Nové Vsi. Tato soustava se vyráběla v letech 1987 až 1991 v panelárně Prefy Ústí v Přestanově.

Zdroj: <https://www.idnes.cz/usti/zpravy/>

To je nám novina!

Bytová družstva se o prodloužení životnosti panelových domů starají již dlouhou řádku let. Zateplení pláště, rekonstrukce střech i inženýrských sítí, výměny či rekonstrukce výtahů..., zkrátka plní všemi prostředky „ducha“ dobrého hospodáře. Díky této péči jsou panelová sídliště barevná pro oko a byty v panelácích splňují mnohdy (je-li byt po celkové rekonstrukci) i podmínky pro náročné uživatele. Se zájmem jsem si přečetl názor zastupce jednoho z největších developerských domů, že: „V panelákových bytech tkví jádro řešení bytové krize pro Prahu...“. Že by došly pozemky na výstavbu nových domů s přemrštěnou cenou za metr čtvereční? Nebo je v tom ještě o něco víc?



Stále častěji zaznívají od významných developerů názory, že novostavby se staly pro klienty z tak zvaných středních vrstev v Praze už prakticky nedostupné. Ceny třicetimetrových garsonek překračují tři miliony korun, miniaturní dvoupokojové byty v nových developerských projektech stojí kolem pěti milionů. O nové malé byty je sice na trhu zájem, jsou ale určeny buď pro jednočlenné domácnosti, nebo jako dočasné čistě startovací byty pro mladé, pracovně vytížené páry. Velikostí připomínají spíše studentskou kolej než skutečný domov pro mladou rodinu. Za pět milionů korun je přitom v Praze možné pořídit i zrekonstruovaný 75metrový třípokojový byt na některém ze sídlišť, jež v hlavním městě vyrostla v 70. a 80. letech minulého století. Sídliště, za socialismu kritizovaná pro nekvalitní bydlení a nedostatečnou infrastrukturu, za poslední roky dozrála – jsou dobře dopravně dostupná a široce vybavená službami.

Jak v jiném článku našeho časopisu uvádíme, v České republice je více než 60 tisíc společenství vlastníků. Spravují na 1,5 miliónů bytů, ve kterých žije přibližně 4,5 miliónu obyvatel. Vedle nich u nás máme téměř devět tisíc bytových družstev, která se starají o přibližně 450 tisíc bytů. V nich

žije necelý jeden milion obyvatel. Velká část těchto bytů je v panelových domech. Jen v Praze paneláky představují třetinu bytového fondu, což je asi 650 tisíc bytů. Pamětníci výstavby sídlišť si jistě pamatují, že se životnost těchto panelových domů udávala v několika málo desítkách roků. Jenže, jak to dnes vypadá, při řádné údržbě a investicích, je životnost těchto obydlí mnohonásobně větší a překonaly tak nelichotivé prognózy. Navíc jsou většinou tato paneláková sídliště propojena ve velkých městech s městskou hromadnou dopravou a infrastruktura a vybavení těchto lokalit je velmi dobrá. Dostávají se tak do hledáčku developerských skupin.

„Doporučuji tak zaměřit pozornost na rekonstrukce panelových domů, stejně jako starších činžáků,“ říká v jednom z rozhovorů Tomáš Pardubický. Panelové domy podle něj potřebují především moderní zateplení a zlepšení akustických vlastností. Například Finep ve svých plánech počítá s tím, že zakázky na rekonstrukce starších domů budou tvořit stále významnější část jeho tržeb. Dodává: „Rekonstrukce a modernizace starších bytů jsou podle Pardubického jedním z nejsilnějších trendů na trhu s bydlením, který ovlivňuje nedostatečná nová výstavba z posledních let. Dalšími trendy jsou příklon k nájemnímu bydlení a k obnově bytového družstevnictví“.

Sestavil -šp-



Těsnící prvky

SILLEN

PRIMO

B2

3967

TRELLEBORG
ENGINEERED SYSTEMS

STRIBO

D profil TLT

Schlegel

samolepící
a do T drážky

PP11 lišta
s kartáčkem

Padací prahy

EM SoundProof



51dB

Planet FT
+ SWISS MADE

Těsnění dveří IDS

Stříkací lepidla pro profesionály



PU tmely Emfiastic a expanzní lepidla ISOLEMFI



Profesionální montáž obložek



Renovační těsnění pro plastová okna a dveře

Určeno pracovníkům z oblasti servisu, renovace, montáže a výroby oken a dveří

Vysoká odolnost proti stárnutí



Profil SP 4189 Profil SP 4384 Profil SP 4314 Profil SP 4246 Profil SP 4289 Profil SP 4385

Přechodové lišty pro vinylové podlahy



PRINZ NENÍ LIŠTA JAKO LIŠTA

Stavební a fasádní práce

HAWERA

SHARX
příklepový vrták
4 břity SDS+

Talířová
hmoždinka
LTX

Wkřęt-męt
KLIMAS

TKK
SINCE 1947

TEKAPUR pěna
na lepení, 12-16m²

Montáž oken se systémem i3

S jedinou samolepící
fólií 2v1 to zrychlíš!

s PURENITEM
bez tepelných ztrát



TwinAktiv ME508

illbruck
making it perfect.

i3

75m v boxu VÝHODNĚJI

PUR pěny FM343, FM350 a FM355



purenit®
made by puren®

VELKOOBCHOD

OKENTĚS®
pro řemesla a obchod

Valašské Meziříčí • Brno • Praha • Žilina
aktuální ceny, novinky a akce žádejte na www.okentes.cz

I rekonstrukci můžete vyhlížet s úsměvem

Výhodné úvěry pro bytová družstva a SVJ



Úvěrování bytových družstev a SVJ podporujeme atraktivními benefity

K úvěru od banky nyní můžete navíc získat nejen dotaci z ČSOB Programu energetických úspor, ale současně je možné využít i nabídky na vedení jak úvěrového, tak běžného účtu s nulovým poplatkem, a to po celou dobu splácení úvěru! Podrobnosti naleznete na www.csob.cz nebo v našich pobočkách.



Člen skupiny KBC

800 150 150 | www.csob.cz

Firemní bankovníctví