



**POLITICKÉ SLIBY  
BEZ VÝSLEDKŮ**

**SÍDLIŠTĚ PRO  
ŽIVOT – TÉMA  
ROKU 2005**

**SVJ – NIKDO  
NECHCE NĚST  
ODPOVĚDNOST**

**BALKONY –  
ŠPERKY  
PANELOVÝCH  
DOMŮ**

**NEPLATÍČTVÍ –  
ADRENALINOVÝ  
SPORT?**

**SPRÁVA BUDOV  
PŘES TABLETY  
A SMARTPHONY**

**OBLIBA  
PANELÁKŮ  
ROSTE**

**DAŇ  
NA PLYNOVÉ  
DOMOVNÍ  
KOTELNY**

**ZLATÉ KOMÍNY  
OPĚT UDĚLENY**



# Prostor pro život



**ALUMISTR**

ZÁBRADLÍ | ZASKLENÍ | ALTÁNY

## Hliníkové zábradlí

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

## Zasklívací systémy

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

AluPlus | zábradlí



AluVista | bezrámový systém



AluPlus | rámový systém



ALUMISTR SE

U Výzkumu 603, 664 62 Hrušovany u Brna  
tel.: +420 547 236 428 e-mail: alumistr@alumistr.cz

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

# Slovo na úvod

**B**yl to americký film a já ho jako kluk hltal se vším všudy. Aby ne, vždyť to bylo ještě za totáče a já viděl něco, co jsem si ani ve snu neuměl představit. Film byl mimo jiné o volbě prezidenta celé Ameriky a přišlo mi neuvěřitelné, že o tom kdo bude zvolený, můžou rozhodovat sami obyvatelé té velké země. Jeden kandidát pocházel z malého města někde na středozápadě a všichni jeho obyvatelé mu fandili a moc si přáli aby vyhrál, protože až bude prezidentem, tak jim a celému městečku moc a moc pomůže, protože před volbami tam byl a všechno slíbil. Zkrátím to. Jejich „kluk“ vyhrál, stal se prezidentem Spojených států amerických. Obyvatelé „jeho“ rodného města mu napsali dopis a zvali ho, aby přijel. Jeden dopis, druhý, a když ani na třetí dopis neodpověděl, sestavili delegaci a rozjeli se za ním do Bílého domu. Nejen že je nepřijal, ale nesplnil nic, co jim před volbami nasliboval. Z dnešního pohledu už vím, proč ten americký film mohla vysílat naše socialistická televize. Prohaný americký politik před volbami sliboval a pak se na všechny vykašlal...

Čas oponou trhnul a my se dočkali. Svobodně volíme, vřele vítáme politiky v našich městech a dědinách, „pláčeme“ jim na ramenou, co všechno by bylo třeba udělat a že ho podpoříme, když potom pomůže. On to slíbí a pak už to je jako z toho amerického filmu.

Měst a obcí, do kterých před volbami zavítal „náš“ politik, bylo mnoho. Tu slíbil to, tam ono. Ale abych byl alespoň jednou konkrétní, připomenu jeho návštěvu v Mostě a okolí. Kolegové z Krušnohoru mu ukázali vybydlené domy v Janově, popsali marný boj s neplatiči a nepřizpůsobivými obyvateli, na jeho vyžádání připravili mnohostránkové podklady s informacemi, jak to všechno v realu probíhá, členové Svazu českých a moravských bytových družstev vše podpořili peticí s čtyřiceti devíti tisíci podpisy a kdo ví, co ještě. Vše v naději, že...

Je zhruba půlka volebního období a do Mostu zavítal pan politik, dnes už premiér. Program jeho návštěvy byl pestrý a jen tak tak, že se dostalo na otázky zvědavých novinářů. Ptal se i kolega z Krušnohoru, zda si pamatuje na svoji návštěvu před volbami. Odpovědi najdete na stranách čtyři a pět našeho časopisu. Neprozradím nic tajného: nepřekvapí!

Vrátím se ještě k tomu americkému filmu. Po jeho zhlédnutí jsem měl na toho zvoleného amerického prezidenta docela zlost. Říkám tátovi (dívali jsme se spolu): „Tak proč slibuje, když pak nic nesplní?!“ a on mi na to, že jestli vím, jak je velká Amerika a kolik starostí takový prezident má? A protože jsem nevěděl, tak už jsem se neptal.

Dnes už to chápu. Slibovat se musí, aby se vyhrálo. Neplnit sliby je normální, protože všechno je složitější než si umíme představit. Navíc, ten „náš“ politik, co byl před volbami v Mostu, to má moc těžké. Jedni mu totiž předhazují, co jako politik neudělal a druzí mu vyčítají, co udělal, když politikem ještě nebyl.

Bohužel, táty se už nezeptám, co on na to. Ale tuším, co by mi řekl. Řekl by: chlapče, víš na co je politika? A já bych odpověděl: vím, táto...dnes už vím!

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.*

**Objednací lístek (zkopírujte)**

FIRMA: .....

JMÉNO A PŘÍJMENÍ: .....

ULICE:.....

MĚSTO, PSČ:.....

TEL./FAX:.....

IČO: ..... DIČ:.....

E-MAIL: .....

150 Kč

270 Kč

375 Kč

DATUM A PODPIS: .....

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:

spanhel@voccz.cz

**Číslo 3 vyšlo v červnu 2019,**  
**následující číslo vyjde v srpnu 2019**

**V.O.Č. SLOVAKIA s.r.o.**

ve spolupráci  
s Fakultou stavební  
VŠB-TU Ostrava



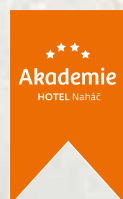
pro vás připravují

**2. ročník konference**



**10. - 11. 10. 2019**

**HOTEL AKADEMIE NAHÁČ  
CHOCERADY**



Konference je určena především stavebním bytovým družstvům, SVJ a profesionálním správcům domů.

*Konference  
pro profesionální  
správce domů*

Generální partner konference:



Partneři konference:



Občanské sdružení  
majitelů domů v ČR  
[www.osmd.cz](http://www.osmd.cz)

Mediální partner konference:

bytová  
družstva

SVJ

správa  
domů

Školská 23, Košice | bližší informace na [voc@voc.sk](mailto:voc@voc.sk) | [www.voc.sk](http://www.voc.sk)

# Slovo předsedy



## Vážené kolegyně a kolegové,

ve svém úplně prvním rozhovoru pro náš časopis jsem vás po svém zvolení v červnu 2017 ujistil, že ve spolupráci s pracovníky ústředí a řediteli jednotlivých rad udělám vše pro to, aby svaz beze zbytku plnil své poslání a úkoly uložené mu 24. valnou hromadou. Dva roky utekly jako voda a my máme za sebou volební konference rad, na kterých byli zvoleni členové představenstva, kontrolní komise a čtyř odborných komisí představenstva SČMBD na další funkční období 2019–2023. Valná hromada 11. 6. 2019 následně zvolí předsedy a místopředsedy představenstva a kontrolní komise. Je tedy čas na krátké poohlédnutí poděkování všem spolupracovníkům a členům svazu, se kterými jsem měl tu čest pracovat, nebo se při různých příležitostech setkávat.

Náš svaz dlouhodobě poukazuje na zanedbanou koncepci sociálního bydlení, jejíž absence způsobuje negativní jevy, které všichni známe. Zneužívání dávek na bydlení, podnikání založené na chudobě, vytváření problémových lokalit a nárůst kriminality patří k těm nejdůležitějším. Svaz je v této oblasti připraven úzce spolupracovat s dotčenými orgány a ministerstvy a nabízí své zkušenosti při řešení této problematiky. Za uplynulé dva roky se toho bohužel v této oblasti moc nezměnilo. Neřešení těchto problémů vyvrcholilo zorganizováním petice SČMBD za posílení práv bytových družstev a společenství vlastníků, kterou podepsalo cca 49 tisíc občanů ČR a zástupci bytových družstev a společenství vlastníků, která spravují téměř 480 tis. bytů a nebytových prostor. K předání petice nakonec došlo v lednu 2019, kdy ji od nás převzal dnes již bývalý ministr spravedlnosti Kněžínek. Premiér Babiš se v souvislosti s předáním petice se zástupci SČMBD odmítl sejít, ačkoli to opakovaně přislíbil. Přitom jsme ještě počátkem září 2018 měli optimistický příslib, že schůzka a předání petice předsedovi vlády by mohlo proběhnout velmi brzy. Chápeme,

pan premiér má své vlastní, pro něj důležitější problémy, ale starosti 480 tis. občanů ČR by jej zajímat mohly. Je to škoda, do pana premiéra jsme vkládali velké naděje, a to zejména poté, co přijal pozvání SČMBD a navštívil v roce 2017 sídlo SBD Krušnohor, kde se na místě seznámil s problémy, které bytová družstva již dlouho trápí. Dle jeho vlastních slov se tehdy do Mostu přijel bytové problematice učit, vyžádal si od nás podkladové materiály a přislíbil založení týmu specialistů, který připraví návrh řešení. V dubnu 2019 při návštěvě Mostu však pan premiér prohlásil, že si na toto setkání nepamatuje. Co k tomu dodat.

Bývalý ministr Kněžínek při předání petice vyjádřil plnou připravenost vést i nadále s námi dialog a společně hledat řešení problémů. Nabídku pana Kněžíneka již bohužel z důvodu jeho rezignace nevyužijeme, ale určitě oslovíme jeho nástupkyni, paní ministryni Benešovou.

Rovněž jsem slíbil, že k nápravě neutěšeného stavu a zvýšení současné nízké povědomosti o družstevnictví v ČR budeme i nadále aktivně oslovovat politiky a budeme se snažit je přesvědčit o nezastupitelné úloze družstevního bydlení. Jsem přesvědčený, že se nám to začíná postupně dařit. Družstevní bydlení se historicky osvědčilo jako finančně nejdostupnější forma bydlení kombinující pozitivní prvky bydlení vlastnického a nájemního. Bytová družstva se navíc osvědčují jako tradiční a kvalitní správci bytového fondu.

V poslední době se začíná čím dál častěji mezi politiky i pracovníky ministerstev nahlas hovořit o možnosti obnovení družstevní formy výstavby bytů, která by mohla zajistit dostupné a kvalitní bydlení pro začínající rodiny a seniory. To nás začíná naplňovat mírným optimismem, že bytová družstva již mají nejhorší období zahleděnosti do vlastnického bydlení za sebou a že pozice družstevního nájemního bydlení bude na trhu nadále posilovat a zaujme opět své postavení, které mu historicky vždy náleželo.

*Ing. Jan Vysloužil*



Premiér Babiš při návštěvě Mostu prosazoval nový program Výstavba. Na sliby dané při návštěvě SBD Krušnohor před dvěma roky jako kdyby zapomněl.

## Naděje vkládané-zatím neuskutečněné

Předseda české vlády Andrej Babiš zavítal v dubnu do Mostu. Stalo se tak v doprovodu ministryně pro místní rozvoj Kláry Dostálové, hejtmána Oldřicha Bubeníčka a za setkání se zástupci místní politické scény včetně primátora Jana Paparegy a jeho náměstkyně Markéty Staré. Organizátorem premiérový návštěvy byla poslankyně dolní komory parlamentu a zároveň zastupitelka města Mostu Hana Aulická Jírovcová.

Návštěva to byla hned z několika pohledů zajímavá. Především den před příjezdem došlo k zásadní změně programu...

Z původního programu ale přece jen našťastí něco málo zbylo. Šlo o setkání s primátorem Janem Paparegou a debatu k bytové problematice. Ta začala u dvou posledních vybydlených domů v sousedství Besedy ve čtvrti Podžatecká a skončila v ulici Jakuba Arbese na prostranství před 7. ZŠ. Na improvizovaném tiskovém brífinku se ke slovu dostali také novináři. Jako první položil dotaz měsíčník Krušnohor.

**Krušnohor:** Pane premiére, v červenci 2017 – nyní to bude už dva roky – jste byl na návštěvě Stavebního bytového družstva Krušnohor. Tehdy jste prohlásil, že přijíždíte učit se bytové problematice a zdůraznil jste, že vás znepokojuje růst počtu sociálně vyloučených lokalit – ghett. Ve více než hodinové debatě na správě družstva jste načerpal informace a následně jste viděl litvínovské sídliště Janov. Odjížděl jste z něj zděšen, soudě podle výrazu vašeho obličej. Na základě vlastních zážitků jste slíbil, že v rámci hnutí ANO založíte tým specialistů na bytovou problematiku, která by vám měla připravovat návrhy na řešení problémů...

**Babiš:** Tak to se tedy nepamatuji. Ale jako stát to řešíme.

**Krušnohor:** Chci se proto zeptat, zda váš tým došel po dvou letech k nějakým závěrům, které už realizujete nebo v dohledné době budete realizovat. Na vaše vyžádání jste obdržel ze SBD Krušnohor spoustu dokumentů včetně Mostecké výzvy, což je dokument, ohledně návrhů na legislativní změ-

ny. Proto vlastně zopakuj otázku. Kdy se konečně pohnou kupředu ty kusy ledu zamrzlých problémů?

**Babiš:** Tato problematika je rozmanitá. Po čtyřech letech jednání v rámci předchozí koaliční vlády kolem sociálního bydlení nyní přicházíme s projektem Výstavba, který předkládá paní ministryně Dostálová.

Je to projekt dostupného bydlení. My říkáme, že byty mají stavět obce a města. Pan primátor mě informoval o tom, že kdysi tady byl bytový fond čítající 9 tisíc bytů a dneska má město ve svém vlastnictví jen 260 bytů. Byty má stavět samospráva, stát je stavět nechce. Stát má řídit legislativu.

...když tady pan primátor postaví 100 bytů a 20 bytů bude na sociální účely, dáme mu 100 procent dotací a 20 bytů má zdarma.

Proto děláme rekodifikaci stavebního práva, aby obce stavěly byty. A my říkáme, že když tady pan primátor postaví 100 bytů a 20 bytů bude na sociální účely, dáme mu 100 procent dotací a 20 bytů má zdarma. Zároveň je tam o tom, že obce a města vykupují byty – a na to taky chtějí dotaci. Teď to půjde na vládu a tam to budeme řešit. Přicházíme s tím, aby se konečně začaly stavět byty, a my dáme legislativu a peníze na ty sociální byty.

Z jednání u kulatého stolu s představiteli měst z problémových oblastí před půl rokem vzešlo patnáct opatření boje proti chudobě v rámci vyloučených lokalit, a tam je to pod patronátem ministerstva práce a sociálních věcí. Jsou tam různá opatření, která se zatím nerealizují. Diskutujeme o nich. Zásadní je to, jakým způsobem snížit výši nájemného. Protože pokud nějaký poslanec Pospíšil měl 135 bytů, tak je to asi dobrý kšeft. Byly různé návrhy, že snížíme doplatek na bydlení, že dávky se mají sloučit, jakým způsobem donutit majitele bytů, aby snížili nájemné, nebo ty byty aspoň odprodali, abychom nemuseli stavět byty pro lidi, kteří berou sociální dávky. Jde o to, aby se nemuseli stěhovat. To jsou různé věci, byť spolu souvisejí. To řešíme v rámci ministerstva práce a sociálních věcí. Projekt Výstavba je jasný, jde na vládu. My ještě budeme prodiskutovávat nějaké detaily. To si myslíme, že je velice dobrá zpráva. Po revoluci dostaly samosprávy 600 tisíc bytů. Většina z nich byty zprivatizovala. Teď ty byty chybějí. Je drahé nájemné atd. A co se týká Stavebního bytového družstva Krušnohor, tak ty podklady jsem tehdy předal ministru spravedlnosti Pelikánovi a měli jsme ohledně toho i nějaká jednání. Přesně si detaily nevybavuji. Jsou tam nějaké legislativní věci.

*ptal se a fotografoval:  
Petr PROKEŠ Krušnohor*

P. S.  
Vážení čtenáři! Máte pocit, že premiér Babiš odpověděl na otázku, týkající se jeho návštěvy na Krušnohoru před dvěma roky? Pokud jste si odpověděli, že ne, nejste sami. Proto se k premiérově návštěvě v průběhu následujících měsíců ještě vrátíme. A nejen kvůli Krušnohoru.



*Andrej Babiš odpovídá na otázky novinářů na improvizovaném tiskovém brífinku. Obsah článků, rozhlasových a televizních reportáží vyzněl jednoznačně: Premiérova návštěva nic nového do oblastí řešení problémů sociálně vyloučených lokalit, kupčení s chudobou, zneužívání dávek a chování nepřizpůsobivých nepřinesla.*

# VČERA – DNES A ZÍTRA (?)

**SÍDLIŠTĚ PRO ŽIVOT** – Pod tímto krásně znějícím názvem se 14.–15. března 2005 sešla velká skupina odborníků z EU, aby nastínila jak zlepšit stav domů na sídlištích. V minulém čísle našeho časopisu jsme připomněli rozhovor předsedy SČMBD s tehdy nově jmenovaným ministrem pro místní rozvoj, Ing. Jiřím Paroubkem. Jeho názory na bytová družstva byly víc než vstřícná. Závěr konference shrnula tisková zpráva MMR ČR, kterou přetiskujeme. Fotografie dokazují, že bylo co zlepšovat.

## *Psal se rok 2005*

*Ministerstvo pro místní rozvoj na tiskové konferenci zveřejnilo první výsledky dvoudenní Konference ministrů Evropské unie odpovědných za bytovou politiku. Konferenci, která proběhla pod pracovním názvem „Sídliště pro život“, předsedal ministr pro místní roz-*



*voj Ing. Jiří Paroubek spolu se svým holandským protějškem, ministryní Sybillou Dekker. Akce se účastnilo 20 ministrů a státních tajemníků a dalších představitelů členských zemí EU, celkem 29 evropských zemí (včetně 4 zemí kandidátských). Záštitu nad konferencí převzal předseda české vlády JUDr. Stanislav Gross.*

*Po prvním dni jednání bylo zřejmé, že většina zástupců zemí Evropské Unie i zemí přistupujících chce pracovat na společném komuniké. Holandská ministryně Sybilla Dekker, která je spolu s českým ministrem Jiřím Paroubkem spoluorganizátorem akce, výrazně podpořila myšlenku českého ministra informovat Evropskou komisi nejen o situaci a vážnosti těchto problémů, ale zároveň společně s českým ministrem apelovat na to, aby Evropská komise dala tyto záležitosti do svého programu jako závažné sociální téma.*

*„Cílem našeho jednání je získat prostředky ze strukturálních fondů EU na revitalizaci panelových sídlišť. Všichni kolegové ze členských i přistupujících zemí*



*EU, mají podobné problémy jako ČR. Zatímco my máme spíše technické problémy, stejně jako země EU z východní a střední Evropy, ostatní země se potýkají spíše se sociální vyloučeností,“ charakterizoval průběh prvního dne konference ministr Jiří Paroubek.*

*„Pro období 2007–2013 jednáme o výši finančních prostředků z EU, která by měla činit 140–150 miliard Kč. Pro účely revitalizace panelových sídlišť bychom rádi z toho použili 7–8 miliard korun. V průběhu krátké doby se proto budeme snažit přesvědčit Evropskou komisi o tom, abychom sami měli možnost rozhodnout se, jak tyto finanční prostředky využijeme. V současnosti to bohužel možné není,“ dodal ministr s tím, že si umí představit, že by Česká republika ročně revitalizovala 100tisíc bytů (nyní revitalizuje přibližně 20 až 30 tis. bytů ročně). Při takovém tempu by revitalizace 1,2 milionu panelových bytů v ČR mohla být provedena ve velmi krátké době.*





**🕒 Jak se, z dnešního pohledu, naplnila navrhovaná opatření? Jak s odstupem času vidí situaci předseda SČMBD Ing. Jan Vysloužil?**

Z našeho dnešního pohledu je možná nejzajímavější posun, ke kterému došlo ve věci definování nejpálčivějších problémů, které v rámci správy bytových domů či v oblasti bydlení obecně řešíme. Tehdejší ministr Paroubek ve svém prohlášení konstatoval, že u nás máme spíše technické problémy, zatímco ostatní země řeší zejména problémy spojené s otázkami sociálního vyloučení některých skupin obyvatelstva. Skutečně nám v té době otázka obyvatel s problémy integrace do normální společnosti a s ní spojená problematika vybydlených a opuštěných domů nepřipadala podstatná. Řešili jsme hlavně opravy a modernizace bytových domů, diskutovali jsme nejvýhodnější metody a způsoby prodloužení jejich životnosti, snižování energetické náročnosti jejich provozu a tedy i snížení nákladů spojených s jejich užíváním. Bohužel, dnes si již plně uvědomujeme – především pak kolegové z regionů postižených výraznějšími sociálními a ekonomickými problémy – jak velmi jsme se spolu s ministrem Paroubkem mylili. Dnes již technické otázky provozu a správy bytových domů nejsou těmi stěžejními. Všechny moderní technologie a metody uplatňované v Evropě jsou dnes u nás běžně využívány. Naopak otázky spojené s vymáháním povinností spojených se spoluužíváním bytových domů (povinné platby, pořádek, dodržování požárních a jiných bezpečnostních předpisů atd.) jsou to, co dnešní správce hodně trápí. Kdybychom v té době brali zkušenosti kolegů z Německa či Holandska vážněji, možná bychom dnes byli ve zcela jiné situaci.

Pokud se týká otázky čerpání finančních zdrojů ze strukturálních fondů EU, je třeba si uvědomit, že od roku 2005 uteklo již mnoho času. Ministr Paroubek tehdy hovořil o přípravě podmínek pro čerpání dotací v rámci programového období 2007–2013. Dnes již pomalu končí programové období 2014–2020.

Programové období 2007–2013 bylo pro bytová družstva prvním setkáním s realitou čerpání evropských dotací. Ačkoli administrativní požadavky na dokládání všech možných technických a ekonomických aspektů předkládaných projektů byly velmi vysoké, byla družstva v rámci Integrovaného operačního programu (IOP) poměrně úspěšná a zrealizovala celou řadu projektů.

V aktuálně platném programovém období 2014–2020 byl IOP nahrazen Integrovaným regionálním operačním programem. V rámci jeho specifického cíle 2.5 Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení je na zateplování bytových budov alokováno 623 milionů EUR, tedy více jak 16 miliard Kč. Bohužel i v rámci této nové verze programu přetrvává naše největší výtka k mimořádnému rozsahu požadovaných podkladů souvisejících s podáním žádosti a její následnou administrací

Nabídka 16 miliard Kč, které aktuální program nabízí, je pro období 6 let ohromující. Bohužel však musím vyjádřit obavu, že tyto zdroje nebudou v daném čase vyčerpány. Není to z důvodu přehnaných technických požadavků či nízké intenzity podpory. Ty byly již dle našich požadavků upravovány a s aktuální podobou souhlasíme. Není to ani z toho důvodu, že by tyto zdroje nebyly potřeba. Podle našich odhadů na opravu či modernizaci čeká z cca 1,2 mil bytů postavených v panelových domech ještě více jak 550



tisíc z nich. Při průměrném nákladu cca. 200 tis. Kč/byt je tak potřeba zdrojů v řádu 110 miliard Kč. Předpokládáme, že v horizontu cca 10 let by mohlo energeticky vědomou modernizací projít cca 300 tisíc bytů, což představuje náklady ve výši 60 miliard Kč. Zbylé byty se asi v tomto období své modernizace nedočkají, což může to být z mnoha důvodů. Například proto, že se nachází v lokalitách, kde jsou tržní ceny bytů tak nízké, že nikdo nebude ochoten do jejich modernizace vložit 200 tis. Kč.

Dle zpětné vazby, kterou máme od našich členů, je skutečným problémem výše uvedená náročnost procesu přípravy, podání a administrace žádosti.

Již dnes se v rámci dotčených ministerstev připravují programové a prováděcí dokumenty, které budou ošetřovat čerpání evropských dotací v příštím programovém období. Věřím, že zkušenosti s aktuálním programem budou vyhodnoceny a brány v úvahu. Je však také otázkou, zda se pro oblast snižování energetické náročnosti provozu bytových domů, v novém programovém období najdou zdroje a nástroje.



# NEPLATIČSTVÍ – ADRENALINOVÝ SPORT?



Vracíme se opět prostřednictvím našich archivů o čtrnáct let zpátky, abychom porovnali situaci s neplatiči tenkrát a nyní.

## **TEXT UVEŘEJNĚN V ROCE 2005!!!**

Pokud některý z družstevníků postrádá v běžném životě dostatek dobrodružství a rozhodl se zvýšit si hladinu adrenalinu neplacením nájemného a dalších s tím spojených služeb, máme tu pro něj upřesnění „hladinky“, kam až může dojít. Použili jsme materiál, který zpracovalo pro své členy vedení SBD Chomutov. Pokud budete mít zájem upravit si následující text pro potřebu vašeho družstva, existuje materiál v redakci v elektronické podobě, takže zaslání e-mailem není problém. Vše, samozřejmě, se souhlasem autorů ze SBD Chomutov.

Vážení a milí neplatiči nájemného a záloh za služby spojené s užíváním bytu

### **Jak skončí každý neplatičí družstevník !**

Jestliže jste se rozhodli, že přestanete platit nájemné, a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, očekávejte následně:

Pokud nezaplatíte nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu za tři měsíce, dostanete upomínku s upozorněním na možnost vyloučení ve smyslu ustanovení čl. 20. odst. 1, písmeno c Stanov SBD.

Jestliže nebudete na upomínku reagovat, budete rozhodnutím představenstva SBD vyloučeni z SBD. Tímto krokem je zrušeno vaše uživatelské právo k bytu, přestáváte být členem SBD a nemůžete jakýmkoliv způsobem manipulovat s bytem, tj. převádět členská práva a povinnosti („prodat byt“), přenechávat uživatelské právo za úplaty, pronajímat, či měnit byt.

Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu následuje ze strany SBD dle stanov SBD čl. 47, odst. 8 odpojení dodávky teplé vody, odebrání kuchyňské linky, vany, sporáku, radiátorů po předchozím zaslepení ÚT, apod.

Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu a jste vyloučen z SBD, jedná se z vaší strany o neoprávněné obohacování.

Pokud platíte zálohy na el. energii a zálohy na plyn, neplatíte však nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, jedná se o trestní čin zvýhodňování věřitele a může na Vás být podáno trestní oznámení.

Pokud i nadále neplatíte nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, jste předáni detektivní agentuře RENEGADE, která se zabývá vymáháním pohledávek pro SBD Chomutov.

*Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, je Vám zaslána výzva na vyklizení bytu.*

*Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, následuje žaloba k soudu na vyklizení bytu. Soud rozhodne o vyklizení bytu bez náhrady nebo s náhradou. Náhrada může být náhradní byt nebo náhradní ubytování. Náhradní byt, připravujeme pro Vás byty čtvrté kategorie a těšíme se na první klienty, bohužel však i zde budete muset platit nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, pochopitelně však ve výši odpovídající luxusu bydlení. Náhradní ubytování, rádi Vám zajistíme ubytování v hotelu nebo ubytovně ovšem zde záleží na Vaší finanční hotovosti.*

*Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, rádi Vás upozorníme na skutečnost že od pátého dne přibývá k vašemu dluhu zákonný poplatek z prodlení, který činí 2,5 promile z dlužné částky za každý den, což představuje ročně více jak 90% dlužné částky, nebo jinak řečeno budeme Vám poskytovat úvěr s ročním úrokem více jak 90%. Celá částka včetně penále bude zažalována u soudu. Soud rozhodne o termínu ke kterému má být dlužná částka zaplacená.*

*Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, na které již byl vydán rozsudek soudu, požádáme opět ke spokojenosti naší a zajisté i vaší soud o výkon rozhodnutí. Po rozhodnutí soudu o výkonu rozhodnutí, bude spokojenost asi jen na naší straně. Následuje výkon rozhodnutí (exekuce), na plat, na majetek movitý i nemovitý apod.*

*Pokud i nadále nehodláte platit nebo se zrovna rozhodujete, že přestanete musím Vám však s politováním oznámit, že rychlost činnosti soudu v našem okrese se stále zlepšuje. Konkrétně výkony rozhodnutí, je zde jmenován jeden právník do funkce exekutora a již se těší na první klienty. Naše SBD Chomutov je schopno p. EXEKUTORA slušně zásobovat našimi spokojenými neplatiči ku prospěchu SBD a p. Exekutora, jak bude spokojen p. Neplatič nevíme. Několik případů na exekuci majetku je již soudem rozhodnuto a jsou předány p. Exekutorovi, který zazvoní polepí a odveze, popřípadě i vaším bývalým miláčkem (autem).*

*Pokud se některý z vlastníků bytové jednotky již rozhodl, že nebude platit za služby „dodávka vody, tepla, apod.“ do bytu, který je v jeho osobním vlastnictví a dluh již vznikl nebo zamýšlí o možném vzniku dluhu za tyto služby, dovoluji si upozornit na skutečnost, že zájem p. Exekutora o tyto případy je vskutku velký. Je mojí povinností Vás vážený dlužníku upozornit na skutečnost, že případná exekuce na váš majetek se týká i bytu v osobním vlastnictví. I v tomto případě jsme se již obrátili na soud.*

*Vážení neplatiči, pouze vy si můžete rozhodnout o vašem dalším osudu.*

## **🔍 Jak legislativci a vlády „pomohli“ novými zákony ke zlepšení situace a jak jak vidí s odstupem času boj s dlužníky předseda SČMBD Ing. Jan Vysloužil?**

Autory článku, který se věnuje s nadsázkou a troškou černého humoru závažnému problému neplatičů v domě, chápu. Odlehčenou formou upozorňují potencionální neplatiče na to, co vše se může stát, pokud nebudou včas hradit své závazky vyplývající z užívání družstevního bytu. Dnes nás tento problém trápí ještě více než v době sepsání článku před 14 lety. Tehdy měla družstva při řešení neplatičů k dispozici ještě jeden mocný nástroj, a to možnost výpovědi nájmu družstevního bytu. Družstvo mohlo s přivolením soudu dát členovi družstva výpověď nájmu bytu, pokud nájemce hrubě porušoval povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce. Zákodníci však zřejmě usoudili, že neplatiči si zaslouží větší ochranu před „zlými družstvy“ a z nového občanského zákoníku ustanovení o výpovědi nájmu družstevního bytu vypustili. Vedle standardních žalob na úhradu dlužných částek se nyní mohou družstva bránit jen vyloučením z družstva. Ze zkušenosti vím, že tento proces může trvat mnoho let a dluhy narůstají do stovek tisíců Kč.

V článku zmíněný poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile za každý započatý den prodlení, který měl nepochybně i preventivní roli, již také neplatí. Zákonem o službách byl nejdříve snížen na jedno promile a nakonec byl zrušen úplně. V případě pozdních úhrad jsou tak nyní dlužníci sankcionováni pouze zákonným úrokem z prodlení, jehož nízká výše však rozhodně dlužníky nemotivuje k tomu, aby své závazky za bydlení hradili přednostně. Opak je pravdou, dlužník v případě finančních problémů raději přestane platit družstvu či společenství vlastníků, protože úrok z prodlení je nižší než poplatky a smluvní pokuty bank či nebankovních institucí. Osobně jsem se setkal s dlužníky, kteří sice na bydlení dle jejich vlastních slov neměli, ale drahou zahraniční dovolenou každý rok si neodpustili. Proč taky, když sankce jsou minimální.... V tomto nám tedy legislativci rozhodně nepomohli, spíše naopak.

V souvislosti s reakcí bývalého ministra spravedlnosti Jana Kněžínska na petici SČMBD za posílení práv bytových družstev a společenství vlastníků máme alespoň příslib určitého zlepšení boje proti neplatičům, ke kterému by mohlo dojít s účinností od 1. 1. 2020, pokud budou odsouhlaseny navrhované změny v novele občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Tak uvidíme, nakolik politici svým slibům dostojí, protože jak se říká, slibem neurazíš.



# Nová směrnice EED vyžaduje dálkový odečet a častější informace o spotřebě



Ředitelka společnosti Mgr. Jana Machková

Nová směrnice EED, která by měla být zavedena do praxe nejpozději do 25. října 2020, vyvolává diskusi. Bude přínosem, nebo se spíše zařadí mezi pouhé povinnosti vyplývající z členství České republiky v EU? Na aktuální otázky odpoví Jana Machková, ředitelka společnosti ista Česká republika.

## ☑ **Co nová směrnice přináší do české legislativy?**

Nejedná se o nic nečekaného. Nová směrnice Evropského parlamentu a Rady EU doporučuje do legislativ jednotlivých států zařadit požadavky, které se dnes v rámci bydlení už stávají standardem. Je to především požadavek na snižování spotřeby. K tomu spotřebitele vedou jak rostoucí ceny

energií, tak i měnící se celkový přístup k jejich spotřebě. Jedním ze základních prvků, jak snižování nákladů dosáhnout, je možnost průběžného sledování spotřeby energií. Právě toto právo spotřebitele nová směrnice EED definuje. Legislativně bude toto právo ukotveno podle rozhodnutí jednotlivých států EU do stanoveného termínu – tedy nejpozději do 25. října 2020.

## ☑ **Jak se nová směrnice dotkne přímo vlastníků bytů a ostatních bydlicích?**

Všechna nově instalovaná měřidla a poměrové rozdělovače tepla v domech a bytech by měly od 25. října 2020 umožňovat dálkový odečet dat a od 1. ledna 2027 by měly být všechny přístroje, které není možné odečítat dálkově, o tuto funkci doplněny nebo vyměněny. V domech, kde vlastníci bytů už tuto možnost od svého rozúčtovatele tepla a vody využívají, už tím dnes mají podmínky nové směrnice EED splněné.

Je třeba dodat, že dnes už jsou měřiče s dálkovým odečtem dat standardem a většina bytových domů v České republice je využívá. Dálkový odečet je totiž spolehlivější a poskytuje pro uživatele bytů i správce řadu výhod. Využívání inteligentních odečtových (rádiových) systémů umožňuje průběžný dálkový odečet a vizualizaci dat například přes internetové rozhraní.

## ☑ **Stanoví nová směrnice i konkrétní intervaly, ve kterých musí být spotřebitel informován?**

Uživatelé domů a bytů s přístroji s dálkovým odečtem mohou požadovat čtvrtletní informace, které se zakládají na skutečné spotřebě nebo hodnotách odečtených z poměrových rozdělovačů tepla. Pokud uživatel nevyžaduje čtvrtletní informace o spotřebě, měl by být informován nejméně dvakrát ročně, a to od zavedení směrnice do národní legislativy.

Podle doporučení směrnice mají informace obsahovat více dat a grafických prvků, jakými jsou například cena a náklady na energie, informace o emisích CO<sub>2</sub> a směsi paliva, historie spotřeby a srovnání s průměrnou spotřebou.

## ☑ **Častější informovanost o spotřebě energií je jistě užitečná věc, která je prospěšná každému uživateli bytu. Proč se tedy setkává i s určitou nevolí?**

Není se čeho obávat. Jedná se o standardní výměnu stávajících měřidel za nová, která budou vyhovovat možnosti průběžného sledování spotřeby. V některých domech se ale změny prosazují obtížněji, a to i v případě, že jsou ku prospěchu obyvatel domu. Cena nových měřidel není výrazně vyšší a je škoda se zbavovat možnosti mít spotřebu a výdaje pod kontrolou. V dnešní době je standardem, že se

při výměně starých měřidel za nové rovnou instaluje taková technologie, která již předem výše zmiňované požadavky splňuje. Jak jsem již zmínila, cena není o mnoho vyšší.

#### **📌 Jaké technologie tedy budou těmto novým legislativním požadavkům vyhovovat?**

Základem jsou takové, které umožňují dálkový odečet dat – tedy spotřeby tepla, případně vody. Mezi těmito technologiemi ale existují značné rozdíly a pro splnění podmínky průběžného sledování spotřeby je nutné, aby zvolená technologie umožňovala sledování spotřeby přes webový portál nebo mobilní aplikaci.

Novým podmínkám, splňujícím požadavky EU, vyhovuje dnes již běžně využívaný rádiový systém a sběrnice mnemonic pro automatický odečet společnosti ista Česká republika s.r.o., který garantuje vysokou spolehlivost přenosu a vyhodnocování údajů o spotřebě.

System dokáže prostřednictvím sběrnice dat dálkově odečítat a elektronicky zpracovat údaje z koncových měřících přístrojů a rádiové sítě je přenést do softwarových aplikací konečného uživatele, jakými jsou energetické monitoringy a programy na rozúčtování nákladů na energie či správcovské programy. Denní spotřeby, grafické srovnání, informace o stavu měřičů či hlášení o úniku vody jsou pro správce a vlastníka nemovitosti přístupné přes přehledné webové rozhraní.

Díky obousměrné komunikaci dokáže sběrnice najednou obsluhovat v domě několik set koncových měřících zařízení (měřiče tepla, poměrové rozdělovače tepla, vodoměry, elektroměry a plynoměry. Přístroj se napájí výlučně na ba-



terii s minimální životností 10 let a je umístěn ve společných prostorách domu. Na instalaci a fungování sběrnice nejsou zapotřebí žádná přídatná zařízení, instalační kabely, stavební úpravy či odběr elektřiny. Navíc pořízení systému překvapí dlouhou životností (až 10 let) i příznivou cenou.

#### **📌 Je možné již nyní alespoň částečně předjímat, jak nová směrnice EED ovlivní praxi?**

Na to, v jaké podobě bude směrnice implementována do praxe, si musíme ještě počkat, ale už dnes můžeme konstatovat, že v budoucnu se měření, odčítání a zobrazování spotřeby energií bude více digitalizovat, vyúčtování bude transparentnější a uživatelé nemovitostí budou o své spotřebě informováni častěji. Snadný přístup k informacím o spotřebě pro uživatele nemovitostí tak umožňuje jednodušeji regulovat jejich spotřebu i náklady na energie, nemluvě o tom, jak správným rozhodnutím dokážeme ovlivnit náš dopad na životní prostředí.

## Kvůli odečtu si už nemusíte brát dovolenou

**symphonic® 3** - rádiový systém pro odečet spotřeby vody a tepla v bytových domech

- odečty měřičů bez návštěvy ve Vašem bytě
- bezchybný přenos odečtených hodnot
- sledování spotřeby online na [www.ista24.cz](http://www.ista24.cz)



# Jednou to přijít muselo



Dokonce bych řekl, že to má logiku. Po počátečních rozpacích a hledání cest jeden k druhému, dochází ke spolupráci mezi bytovými družstvy, jako správci a sdružením vlastníků, tedy majiteli privátních bytů. Praxe totiž ukázala, že obavy z toho, co se stane, když budou v družstevním domě dva až tři samostatné subjekty s různou subjektivitou a tudíž s různými hlasovacími poměry... ale co vám to povídám, vždyť sami nejlépe víte, o čem je řeč. Družstevníci-družstevníci majitelé bytů-SVJ. To je trojčlenka, která sice zdaleka ještě nemá definitivní výsledek, ale logické řešení je docela v dohlednu. Je jím jasná spolupráce mezi bytovými družstvy a SVJ. Ještě to upřesním: spolupráce mezi bytovými družstvy sdruženými pod SČM-BD jako správci a Sdružením vlastníků, jako spokojenými zákazníky, kteří komplikovanou správu svých bytů přenechali či přenechají odborníkům s mnoholetou zkušeností. Víím, ne všude jsou vazby mezi bytovými družstvy a SVJ idylické, mnohde si jdou i po krku, ale příklady ze života ukazují, že toto je cesta s výhledem i za rok 2010. Proč tedy veřejně nevystoupit a přiznat se: Jsme tady, děláme správu bytů pro naše členská bytová družstva a budeme rádi spravovat i byty Sdružení vlastníků i nečlenských bytových družstev! Umíme to, máme zkušenosti podložené mnohaletou praxí a navíc, naše správa je komplexní a, ve srovnání s ostatními správci, finančně výhodná. To vše při zachování nedotknutelnosti práv vlastníků bytů. Ono to možná zní jako agitka z filmu Hej rup!, ale srozumitelněji to snad nejde říci jinak. -šp-

Tyto řádky vyšly v našem časopise v březnu 2006! Byly součástí úvodníku, kterým jsme reagovali na neutěšenou situaci, která vznikala po založení SVJ v bytových domech. Situace byla z našeho pohledu natolik vážná, že jsme o stavu, kdy jsou sice zakládána SVJ, ale nikdo se nechce ujmout za nově vzniklý subjekt úlohy předsedy představenstva, hovořili jako o „tika-jící bombě“. Uplynulo třináct let a stále tiká! O stavu, jaký je dnes ve správě SVJ v Praze hovoří následující články. Nutno dodat, že stejnou situaci řeší po celé České republice bytová družstva sdružená při SČM-BD.

# Adopce předsedy představenstva

V současnosti je téměř nemožné, aby se někdo s civilním zaměstnáním věnoval po večerech správě bytového domu. Zejména kvůli novým pravidlům bytového spoluvlastnictví, GDPR, ale i kvůli zákonu o službách.

„Lidé zjišťují, že správa domu obnáší čím dál více povinností a odpovědností,“ říká v rozhovoru pro Aktuálně.cz předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha. Kvůli nezájmu lidí o samosprávu svých bytových domů tak společenství vlastníků jednotek (SVJ) stále častěji využívají práce specializovaných firem. Platí si také takzvaného externího předsedu. Ten vykonává roli statutárního orgánu pro SVJ v případě, že se v domě nedaří sestavit výbor či vybrat předsedu z vlastních řad.

Loni jsme obdrželi neuvěřitelných 80 poptávek na správu domu, standardně jsme jich přitom ještě před třemi roky mívali 10–15 ročně. Jen za loňský rok tak jde řádově o 5000 bytů, ve starší zástavbě i v nově postavených developerských projektech, v SVJ vzniklých z privatizace



a malých bytových družstvech, která jsou nespokojená se svými dosavadními správci.

Jedním z důvodů je i to, že se na výbor SVJ nabaluje čím dál více odpovědnosti. Jsou to dopady nového občanského zákoníku, změnila se pravidla bytového spoluvlastnictví, přitvrdil zákon o službách, změnila se technické normy, loni nabylo účinnosti nařízení EU o ochraně osobních údajů, takzvané GDPR. Je to jedno s druhým. A za to vše odpovídá až do trestněprávní roviny statutární orgán.

Nedávno přibyla další povinnost – uvést se v evidenci skutečných vlastníků SVJ do neveřejné části rejstříku společenství. Tento rejstřík bude další evidenční místo, kde bude zveřejněno jméno předsedy a členů výboru jako těch, kteří ovládají společenství. Ti ho ale přece neovládají. To všechno zkrátka nemůžete chtít po lidech, kteří mají své civilní zaměstnání a vedle toho se po večerech jen tak mají starat o bytový dům.

**Nový občanský zákoník ukládá statutárnímu orgánu, potažmo výboru, aby se choval jako řádný hospodář, za což odpovídá svým majetkem. Je důvod k obavám, když například ve výběrovém řízení nepadne volba na nejlevnější nabídku?**

Být řádný hospodář v žádném případě neznamená, že vyberete nejlevnější řešení. Osobně si myslím, že to je

nejstrašlivější pohled na jakoukoli lidskou činnost – nakoupit všechno co nejlevněji. Často je však problém s posouzením parametrů výkon – cena, když věcně nejste odborník na danou záležitost. Mimochodem, to se týká i správy domu samotné. Pak je však nejsnazší přizvat někoho zkušenějšího.

## Jak se liší správa novostavby a staršího domu?

Je výrazně snazší se starat o starší dům. V novostavbách nebo zánovních domech lidé očekávají, že když si za miliony koupili majetek a něco nefunguje, tak za to může správce.

U nových domů proto bývá náročnější komunikace, vyšší rozsah zajišťovaných činností (více technologií, reklamační závady a jiné) a tomu přirozeně odpovídá také vyšší cena za správu.

Nejefektivnější je, aby služby jako úklid, zámečnické práce nebo drobné elektrikářské opravy zajišťoval někdo z domu. Problém ale je, že ti lidé buď nejsou, nebo na to nemají čas. Pak je jedinou možnou cestou najmout si někoho zvenčí.



## Kolik služba externího předsedy stojí?

V případě domu o 80 a více bytech si SBD Praha za službu externího předsedy účtuje přibližně 100 korun na byt a měsíc bez DPH. U menšího domu je cena vyšší. Rozsah činnosti je obdobný, ať jde o malý, či velký dům. Liší se jen objemem komunikace se členy společenství.

V posledních dvou letech nám agenda výkonu funkce předsedy bytového domu rapidně narůstá. Jako statutární orgán už působíme na 30 objektech. Z menší části se jedná o nové družstevní domy postavené v nedávných letech, kde jsme přirozeně zůstali členy statutárních orgánů. Staráme se v nich i o reklamace vad a nedodělků, plánujeme investice, děláme vyúčtování, jednáme s bankou.

Celý tým SBD Praha je o 60 lidech a na klíčové věci, jako je technická správa, vedení účetnictví, evidence, energetický management a administrativně-správní služby, máme vlastní kmenové zaměstnance.

Funkce statutárního orgánu nevykonáváme tam, kde současně nevedeme účetnictví nebo nespravujeme dům. Důvodem je i to, že chceme mít stoprocentní jistotu, že účetnictví a všechny daně jsou vedeny v souladu s legislativou. Chceme vědět, kdo nakládá s penězi vlastníků a že je vyúčtování jejich spotřeb energií a služeb správně rozpočítáno. Nejlepší ale samozřejmě je, když funkci statutárního orgánu dělá někdo z domu...

*(redakčně kráceno)*

## Bydlím a nestarám se

Bytová společenství mají problém. Jejich členové se nechtějí o domy starat, takže roste zájem o služby správců zvenku

Méně a méně lidí, kteří jsou členy společenství vlastníků jednotek, má chuť spravovat dům pro V sebe a své sousedy. Přesouvání těchto povinností na externí firmy je tak stále běžnější.

„V domě obvykle nejsou odborníci na technickou, právní ani ekonomickou správu, kteří by komplexní služby externího správce mohli zastat. Ve většině domů už je dnes angažován, ať už na celkovou správu, nebo jen na její část,“ uvádí Kateřina Horáková ze Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD).

Zvýšený zájem o služby potvrzují externí správci z řad soukromých firem. Je to trend posledních čtyř až pěti let,“ říká Petr Kollman ze správcovské společnosti Kollman & Partnere.

Podobné firmy nabízejí bytovým domům širokou škálu služeb. Kromě běžných oprav či údržby společných prostorů domu se mohou zabývat také účetnictvím, technickou dokumentací či přípravou nájemních smluv.

Značný zájem je také o externí předsedy, kteří vykonávají funkce statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. „Poptávka po těchto službách výrazně roste. Je to dáno tím, že občanský zákoník od roku 2014 umožňuje společenstvím vlastníků jednotek zvolit si za statutární orgán osobu, ať už právnickou, nebo fyzickou, která není členem společenství,“ vysvětluje jednatel správcovské firmy Parkers.

Důvody převádění této funkce na někoho zvenku mohou být podle něj různé: obyvatelé domu odrazuje časová náročnost, mnohdy pouze symbolická finanční odměna nebo riziko narušení vztahů s ostatními vlastníky v případě provádění nepopulárních kroků.

Ceníky externích správcovských firem se značně liší, řada z nich sestavuje cenovou nabídku pouze individuálně. V praxi totiž správa závisí na mnoha faktorech, mimo jiné na velikosti spravovaného bytového domu či na jeho stáří. Základní sazby se pohybují zhruba v rozmezí 100 až 200 Kč na jednu bytovou jednotku měsíčně.

Externí správcovské služby pro společenství vlastníků jednotek však neposkytují pouze soukromé firmy, stále častěji se do nich pouštějí také bytová družstva. Je to jasný trend,“ potvrzuje Martin Kroh, předseda představenstva Stavebního bytového družstva (SBD) Praha. „V současné

době spravuje SBD Praha 2,5krát více domů společenství vlastníků, která historicky nikdy nebyla součástí družstva,“ dodává.

Angažmá externích správců na vedení bytových domů pravděpodobně dál poroste. „Nezájem vlastníků o podíl na správě společných prostor je dlouhodobý. S tím, jak se správa domu komplikuje, ochota zapojit se do vedení v posledních letech výrazně klesá,“ míní Kateřina Horáková ze SČMBD.



### Odpovědnost odrazuje

Obyvatele odrazuje hlavně funkce statutárního orgánu. „Statutární orgány mají poměrně mnoho povinností, přestože tyto funkce jsou zpravidla vykonávány dobrovolně, mnohdy i bezplatně. Velké množství nových předpisů, povinností a odpovědností na úrovni kapitálových společností od dobrovolného výkonu těchto funkcí odrazuje,“ říká předseda Sdružení bytových družstev a SVJ ČR František Lebl. Zásadní legislativní změnou bylo zmíněné přijetí nového občanského zákoníku v roce 2014, který pro členy statutárního orgánu společenství vlastníků zavedl stejnou odpovědnost jako pro členy orgánů obchodních korporací – tedy povinnost vykonávat funkci s péčí řádného hospodáře. Za případnou škodu člověk v této funkci ručí majetkem. I proto se vlastníkům bytů do vedení SVJ příliš nechce a mnohá ze společenství jsou bez vedení. „Naše členská družstva spravují zhruba 14 tisíc SVJ, z nichž již více než 1700 nebylo schopno zvolit si předsedu m členy výboru nebo žádný z vlastníků nebyl ochoten tuto funkci vykonávat,“ říká Horáková.

Někteří obyvatelé bytových domů se nechtějí na správě podílet vůbec a neúčastní se shromáždění vlastníků. Při nedostatečném počtu účastníků ale shromáždění nemůže dělat klíčová rozhodnutí a je de facto paralyzováno. Na rozdíl od bytových družstev totiž SVJ neumožňuje odhlasovat konání náhradní schůze, která by byla usnášeníschopná.

Chybějící vedení bytového domu může mít řadu negativních důsledků. V tomto případě nemá kdo kontrolovat smlouvy, svolávat shromáždění vlastníků či schvalovat doporučení k opravám a údržbě domu.

*Marek Tomanka redaktor MF DNES*





# BALKONY A LODŽIE PRO VAŠE BYDLENÍ

**PEKSTRA**

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

## ■ Zasklívací systém

bezrámový hliníkový systém

2dílné až 5dílné varianty

okna se zasouváním za sebe

jednoduchá manipulace



## ■ Moderní design

půdorysné varianty balkonů

kombinace ocel hliník

plné nebo skleněné výplně

bezpečné kotvicí systémy



## ■ 20 let zkušeností

ocelové závěsné balkony

samonosné lodžie

certifikáty našich výrobků

montáže po ČR a SR



# LEVNĚJŠÍ TOPENÍ PRO LIDI, NEBO JEN VÝHODNÁ PROVIZE PRO PRODEJCE?

Jste napojení na systém centrálního zásobování a prodejci alternativních zdrojů tepla vám nabízejí jiné řešení? Před rozhodnutím je dobré si uvědomit všechna pro a proti.

Proč se diskutuje o odpojení od centrálního zásobování teplem, které je v zahraničí na vzestupu? Je obecně známo, že lidé v ČR preferují domy a byty v soukromém vlastnictví. Chtějí být nezávislí. Předpokládají, že pokud budou vlastnit domovní kotelnu, dokážou teplo vyrobit levněji. V tom je výrazně podporují výrobci a prodejci alternativních zdrojů tepla, kteří jsou na jejich rozhodnutí finančně zainteresováni. Není to ale vůbec tak jednoduché, jak se na první pohled zdá. Decentralizačních vln bylo v minulosti hned několik a všechny nakonec ustaly. Proč? Ukázalo se, že odpojit se není až tak výhodné.

## Dvakrát měř, jednou řez

V prvé řadě je dobré si uvědomit, jak moc je dobrý tepelný komfort důležitý pro kvalitu našeho života. Teplo je základní lidskou potřebou pro řadu z nás. Zásadní rozhodnutí v této oblasti je proto dobré vždy pečlivě zvážit a posoudit všechny ekonomické i technické aspekty. Pokud se rozhodnete špatně, následky ponese nejméně dalších deset či patnáct let. Zkušenosti také ukazují, že se nevyplácí spoléhat jen na výpočty prodejců alternativních tepelných zdrojů, jako jsou domovní plynové kotelny nebo tepelná čerpadla.

## Na co si dát pozor?

Prodejci mnohdy účelově podhodnocují nutné investice, zamlčují další vstupní náklady a zkreslují provozní náklady tak, aby za každou cenu dosáhli významně

nižší ceny tepla oproti stávajícímu zdroji. Do nákladů na výrobu tepla z alternativního zdroje mnohdy zahrnují pouze část toho, co odběratelé za zajištění dodávky tepla a teplé vody skutečně zaplatí, a zamlčují další složky ceny, jako je promítnutí odpisů z investice, promítnutí nákladů na odpojení ze strany dodavatele atp. Mnohdy také záměrně bagatelizují problematiku reálného provozu a s ním spojených povinností i nákladů (revizí, obsluh, údržby, legislativu). A naopak nadhodnocují účinnost nového zdroje či při kalkulaci návratnosti nevycházejí z reálných spotřeb tepla. Je dobré si také ověřit, zda prodejci v kalkulacích uvádějí pravdivé informace o dodávce, spotřebě a cenách tepla z tepláren.



**Prodejci mnohdy účelově podhodnocují nutné investice, zamlčují další vstupní náklady a zkreslují provozní náklady tak, aby za každou cenu dosáhli významně nižší ceny tepla oproti stávajícímu zdroji.**



## Životnost je klíčová

U nového zařízení je třeba vzít v úvahu také jeho životnost a návratnost – tedy dobu, po kterou budete kotel či čerpadlo splácet. Nejhorší je stav, kdy návratnost zařízení je delší než jeho životnost. Starý kotel totiž budete muset splácet ještě v době, kdy už přestane sloužit a bude nutné jej vyměnit za nový. Ve finále tak budete splácet kotle dva. Vyhráno ale nemáte ani v případě, kdy je životnost zařízení stejná jako jeho návratnost. Když se vám totiž podaří splatit starý kotel, bude nutné koupit nový a splácet znovu.

## Ztrácíte komfort

Odpojení od centrálního zásobování je spojeno nejen s velkou investicí, ale také ztrátou současného komfortu. Centrální zásobování je komplexní služba, která v sobě zahrnuje nepřetržitý monitoring provozu a kvality dodávky tepla a teplé užitkové vody prostřednictvím centrálního dispečinku, zásahy pohotovostní službou, odborné zajištění veškerých servisů, oprav a revizí instalovaného zařízení, optimalizovaný provoz a údržbu zařízení, bezplatnou zákaznickou linku 24 hodin denně 365 dní v roce, jistotu celoroční a bezpečné dodávky a také minimalizaci ekologických dopadů na životní prostředí. Všechny tyto služby jsou zahrnuté v konečné ceně. Při změně všechny zmiňované činnosti přecházejí na bedra odběratelů.



- 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)

### Čerpadla v zimě topí nejméně

Pokud vyměníte centrální zásobování teplem za tepelné čerpadlo, musíte vzít v úvahu také změnu tepelného komfortu. 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.

Při velkých zimách tak vytápění u tepelných čerpadel 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.

### Přebíráte zodpovědnost

Velmi často se při instalaci alternativních zdrojů také zapomíná na to, že nový provozovatel (představenstvo bytového družstva nebo předseda SVJ) nese plnou právní zodpovědnost za provoz nízkotlaké kotelny a za případnou ne hospodárnost ručí svým majetkem. To je také jeden z důvodů, proč je stále méně a méně členů SVJ ochotno být ve vedení sdružení.

Některé SVJ řeší vzniklou situaci externím partnerem. To ale stojí další finanční prostředky, se kterými původní kalkulace nepočítala, a ve finále společenství před následky špatných rozhodnutí stejně neuchrání. Naopak často vede k ještě většímu nezájmu členů o dění v SVJ a končí neschopností svolat platné schůze samosprávy a tedy odvolat případné externí poradce, kteří nejednají v dobrém zájmu SVJ.

### Před rozhodnutím je dobré se poradit

Pokud výhledově zvažujete alternativní zdroje vytápění, je vždy dobré provést detailní analýzu zohledňující všechny parametry daného objektu a navrhovaného alternativního zařízení. Tedy odborně zvážit všechna pro a proti obou systémů a připravit podklady pro kvalifikované rozhodnutí. K tomuto účelu dodavatelé centrálního zásobování teplem nabízejí možnost bezplatné konzultace s odborníky.

## CENTRÁLNÍ ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Centrální zásobování teplem (CZT) je systém dodávek tepla pro vytápění a ohřev teplé vody, ve kterém je teplo vyráběno centrálně ve vzdáleném zdroji a následně rozváděno teplotními sítěmi odběratelům do městských čtvrtí, sídlišť a bytových domů. CZT je jedním z neekologičtějších a zároveň i nejhospodárnějších způsobů vytápění, který má dlouholetou tradici v ČR, Rakousku, Německu, Dánsku či Finsku.

### 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

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

# Novinky a trendy v oblasti renovací balkonů a lodžii

Nároky na kvalitu bydlení stále rostou a důležitou součástí procesu revitalizace panelových sídlišť a modernizace bytových domů jsou úpravy balkonů a lodžii. Změny se týkají jednak designu, protože jde o výrazné prvky fasády ovlivňující celkový vzhled domu, ale zároveň také funkčnosti a užitné hodnoty. Roste zájem o zasklení balkonů a lodžii, které umožňuje celoroční využití venkovní části bytu. Moderní zasklívací systémy v kombinaci skla a hliníku navíc chrání proti hluku, prachu, exhalacím a extrémním teplotám, snižují náklady na vytápění a zvyšují bezpečnost. Předmětem příspěvku jsou aktuální trendy v oblasti renovací balkonů a lodžii, které souvisejí především s vyšším důrazem na bezpečnost a design.

Vývoj všech produktů ve stavebnictví vždy začíná od toho nejjednoduššího zpracování, které využívá standardních profilů a prvků uplatňovaných již někde jinde. Osvědčená řešení se pouze upravují pro nové aplikace. Teprve postupně jsou výrobky zdokonalovány a rozvíjeny v různých variantách lišících se podle konkrétního využití. Totéž platí pro zábradlí a zasklívací systémy, které společnost ALUMISTR SE v posledních dvaceti letech postupně uvádí na trh a inovuje. S pokračujícím vývojem, novými trendy a stále náročnějším trhem navrhuje a vyrábí nové profily a prvky, které jsou designově atraktivnější a zároveň lépe splňují požadavky na funkčnost.

Příkladem takového vývoje je **nové madlo hliníkového zábradlí**, které je nižší, ale současně pevnější. Dosavadní hranatý profil byl nahrazen madlem elegantního zaobleného tvaru. Nové madlo je subtilnější, ale přesto tužší a méně se prohýbá, což při opírání zvyšuje pocit bezpečí. Současně se podařilo snížit tloušťku hliníkového profilu téměř na polovinu, z původních 80 na 45 mm. Zastínění zorného pole se tak podstatně zmenšilo a při posezení na balkoně, kdy je hrana zábradlí právě ve výšce očí, nové madlo už nepřekáží ve výhledu.

Další výhodou novinky je originální tvar. Zaoblené hrany jsou nejen hezčí, ale také ergonomičtější a příjemnější na dotek. Nové madlo je navíc vypádkované směrem ven, což uživatelé ocení hlavně za deště. Kapky už neodstříkují dovnitř balkonu a voda na zábradlí nezůstává stát, ale odtéká pryč.

Další inovace je výsledkem zcela nového přístupu k designu madla pro posuv zasklívacího systému. Tradičně se



Nové madlo hliníkového zábradlí



Nové madlo pro posuv

madlo vyrábí co nejméně nápadné, decentně schované v rámu a ve stejné barvě, aby opticky nevyčnívalo. **Nové madlo pro posuv** je výsledkem spolupráce společnosti ALUMISTR SE a brněnské kreativní agentury Kreatura. Její designéři zvolili zcela jiný přístup a navrhli madlo, které na sebe naopak poutá pozornost, protože narušuje jednotný vzhled rámu. Novinka

jakoby oslovuje uživatele a láká ho k uchopení a použití. Madlo je dostatečně velké a příjemné do ruky díky zaoblenému tvaru. Může být barevné a ladit například s barvou výplně zábradlí.

Součástí nového posuvu zasklení je také **designová západka**, kterou navrhla stejná kreativní agentura. Novinka plní současně designovou i bezpečnostní funkci. Když se křídlo zasklívacího systému zavře, západka automaticky zaskočí a pro opětovné otevření je nutné západku odjistit a posunout. Použít se musí obě ruce a toto dvouruční ovládání, které známe například z kráječe na chleba, brání v otevření třeba malému dítěti. Tento bezpečnostní prvek je nezbytný na švédském trhu, kam ALUMISTR SE také dodává. Oproti původním systémům jde o vylepšení zvyšující vnitřní i vnější bezpečnost. Doposud používaná madla mají zámeček, který je třeba zamáčknout, jinak křídlo zůstane odemčené. U nového madla se systém



Designová západka

vždy uzamkne ve chvíli, kdy ho někdo zavře, a západku musí jedna ruka odjistit a druhá posunout.

Novinka navíc umožňuje i bezpečné větrání, což ocení hlavně obyvatelé přízemních bytů. S novou západkou lze zabezpečit větrací polohu, kdy křídlo zůstane otevřené třeba na dva centimetry, ale zvenčí křídlem nikdo nepohne.

S trendem vyšší bezpečnosti souvisejí také další inovace. V přízemních bytech se uplatňují rámové i bezrámové zasklívací systémy s variabilním využitím **větrací mříže**. Mříž



Větrací mříž

může být instalována podle potřeby nebo je trvalou součástí systému, kdy po odsunutí jednoho křídla zajišťuje bezpečné větrání lodžie po dobu nepřítomnosti majitelů bytu. Poptávka po tomto řešení stoupá v posledních letech, kdy přibývá extrémně horkých dnů. V tropickém

počasí se především v lodžích orientovaných na jižní stranu vzduch rychle přehřívá a větrání je nutností. Bezpečnostní západka nebo větrací mříž v těchto případech zabrání vniknutí nechtěného hosta.

Vedle extrémních veder přináší změna klimatu také častější proudění velmi silného větru. Na tento vývoj reagují normy pro zatížení stavebních konstrukcí větrem, které se stále zpřísňují. ALUMISTR SE v návaznosti zadává nové zkoušky konstrukcí a případně zpevňuje vybrané profily a zesiluje kotvení tak, aby systémy vyhověly přísnějším normám. Příkladem takové inovace je již zmíněné nové madlo zábradlí, které je hlubší a má silnější stěny. Pro realizace náročné na stabilitu je vhodný **systém** AluCombi s vertikálními profily, které jsou robustnější a tužší. Tento rámový systém je využíván pro instalace do vyšších stavebních otvorů, a to nejen na balkonech a lodžích, ale i v zimních zahradách nebo altánech. Speciální tvar vertikálního profilu slouží po celé délce jako madlo a svým zaoblením zároveň splňuje vysoké designové nároky. AluCombi je jediný zasklívací systém, který odolá větru o rychlosti 400 km/h.

Další novinkou související s ochranou proti větru jsou **výsuvné zástěny** primárně určené venkovní terasy či zahrádky restaurací. Zábradlí lze speciálním mechanismem zvýšit o skleněnou stěnu, která chrání hosty před větrem. Stejný systém se využívá na balkonech a terasách se zábradlím, na které není možné upevnit zasklení. Výsuvná stěna se za taková zábradlí postaví jako paravan a v případě potřeby zvedne.

Cílem modernizace bývá zkvalitnění bydlení a zvýšení užitné hodnoty bytu. Proto se zpravidla hledají i cesty, jak zvětšit omezený prostor balkonů či lodžii v panelových domech. Řešení společnosti ALUMISTR SE vynášejí zábradlí na hliníkových konzolách před stávající podestu, čímž rozšiřuje plochu balkónu či lodžie. Další možností jsou betonové balkóny, které se vsunou do lo-



Výsuvná stěna

džie a zvětší plochu například z 3 × 1 m na téměř 3,5 × 2,5 m. Majitelé bytu tak získají prakticky novou místnost lákající k posezení. Pokud zábradlí doplní zasklívacím systémem, mohou balkon užívat i celoročně.

Trendem je také spolupráce s architekty, kteří pomohou s barevným sladěním balkonů a fasády. Místo křiklavých barev se dnes prosazují elegantnější proměny vzhledu pomocí hliníkových zábradlí s barevnou výplní, případně s výplní z mléčného skla. Kompromisem mezi potřebou soukromí a výhledem při posezení je skleněné průhledítko jako zajímavý členící prvek, který celé zábradlí opticky odlehčí.

Příkladem zajímavého architektonického řešení je realizace v Hradci Králové, kde ocelové konstrukce vynesly lodžie a zvětšily je do netradičního mírně lomeného tvaru. Dům s nepravidelným půdorysem spíše než panelák připomíná novostavbu skandinávského typu.



Realizace Komenského 45, Žilina



Realizace v Hradci Králové

Vývoj zábradlí a zasklívacích systémů ve společnosti ALUMISTR SE stále pokračuje. V souladu s požadavky trhu je aktuálním cílem zkrátit dodací lhůty a standardizovat výrobu tak, aby zákazník nemusel na zboží čekat a nebyl dlouho zatěžován montáží. V příštím roce chce uvést na trh nový typ zábradlí, které bude k dispozici skladem a navíc bude mít velmi jednoduchou montáž.

## Závěr

Novinky a trendy v oblasti renovací balkonů a lodžii reagují na potřeby trhu. Vývoj hliníkových stavebních systémů a konstrukčních prvků se zaměřuje na zvýšení bezpečnosti, a to jak ve smyslu prevence zranění uživatelů bytu, tak z pohledu zabezpečení jejich majetku. Dalším významným motorem inovací je změna klimatu provázená extrémními výkyvy počasí. V neposlední řadě vývoj nových výrobků akcentuje designové ztvárnění a ergonomii.

# Mobilní aplikace eDOMUS umožňuje správcům budov zvyšovat kvalitu poskytovaných služeb



Správce bytových a nebytových prostor mají k dispozici novou mobilní aplikaci eDOMUS. Tato aplikace umožňuje okamžitý přístup k datům a měnit údaje v informačním systému nejen za obrazovkami počítačů, ale i přes smartphony či tablety.

Společnosti zabývající se správou budov mohou zefektivnit činnost svých zaměstnanců v terénu a zvýšit kvalitu služeb, které poskytují zákazníkům. Softwarová společnost ANASOFT, která vyvíjí software pro správu bytových a nebytových prostor DOMUS, už dva roky provozuje aplikaci pro mobilní zařízení, která umožňuje přistupovat k datům a měnit údaje v informačním systému nejen za obrazovkami počítačů, ale i přes smartphony či tablety.

Software DOMUS v současnosti využívá na Slovensku a v České republice více než 250 správcovských společností, které v něm spravují více než 650 tisíc prostor. „Mobilní aplikace eDOMUS, která funguje s operačními systémy iOS a Android, je propojena se systémem DOMUS, takže údaje evidované správcem v informačním systému jsou zpřístupněny přesně tam, kde je zaměstnanci často potřebují – v terénu,“ vysvětluje Jozef Turóci, obchodní manažer společnosti ANASOFT.

Pokud například zaměstnanec správcovské firmy potřebuje řešit zatékání na chodbě, stačí, aby si přes aplikaci vybral dům, klikl na vlastníka bytu, který havarijní stav zřejmě způsobuje a může přímo vytočit jeho číslo. Pokud na schůzi potřebuje s vlastníky probrat detaily související s opravou hrazenou z dlouhodobé zálohy, umí si lehce najít sken faktury a ihned reagovat.



Přes eDOMUS mají správcovské firmy k dispozici i jiné relevantní dokumenty, například skeny zápisů z předešlých domovních schůzí, revizní zprávy nebo energetické certifikáty budov. V mobilní aplikaci si mohou ověřit například stav financí na kontě vlastníka, nebo výši úvěrového zatížení domu. „Důležité je, že zaměstnanci správcovských firem mají z mobilního zařízení nejen přístup k údajům a přiloženým dokumentům, ale mohou informace zároveň měnit a vkládat nové údaje,“ vysvětluje Jozef Turóci. Pokud technik na domě najde rozbité vchodové dveře, ihned může do systému poslat žádost o opravu a připojit k ní fotky, které vyfotí mobilem. Obdobně mají zodpovědní zaměstnanci možnost posílat do systému například odečty měřičů, nebo vyplnit stavy konstrukčních prvků při prohlídce.

„Aplikace eDOMUS je vysoce návyková. Zkušenosti z dvouletého provozu nám ukazují, že když si zaměstnanci zvyknou na přístup k údajům v terénu, tak ji opakovaně používají.“ dodává J. Turóci.

Kromě mobilní aplikace je systém DOMUS integrován i s webovým portálem Poschodech.cz, který je přístupný pro všechny zákazníky správcovských společností. Naplňování webového portálu daty včetně přiložených dokumentů probíhá automaticky, takže si vlastníci mohou přes web kontrolovat například grafy spotřeb, roční vyúčtování nebo celkové náklady domu a dlouhodobé zálohy na opravy a investice.

Systém umožňuje taktéž zasílat SMS na telefonní čísla v České republice i na Slovensku, které se dají využít k zasílání upomínek, upozornění o termínu schůzky či o odstávce elektřiny. Odeslaná SMS zůstává evidována v systému i s termínem jejího doručení.

ANASOFT, s.r.o., Hrnčířská 2985, 470 01 Česká Lípa  
www.anasoft.cz, obchod@anasoft.cz  
tel.: +420 481 120 610

# DOMUS

## Správa bytů



Informační systém pro správu více než 650 000 bytových a nebytových prostor v Čechách i na Slovensku

**Systém DOMUS představuje komplexní řešení pro správu bytů, nebytových prostor a výrobu tepla. Ve čtyřech přívětivých modulech pod MS Windows vám ulehčuje provádění efektivní správy.**

**D** Modul **DOMUS**, který dal název celému systému, umožňuje evidenci spravovaných prostor, revizí, uživatelů prostor, sleduje platby, eviduje měřící techniku a umožní vám provádět roční vyúčtování.

**F** **FINUS** představuje komplexní ekonomický systém umožňující vést podvojnou účetnictví s podporou fakturace, prodeje, skladů, evidence majetku, CRM, banky, pokladny a dopravy.

**M** **Mzdy** umožňují výpočet mezd ve smyslu platné legislativy od personální evidence, docházky, samotného výpočtu mezd, vykazování až po jejich automatické zaúčtování. FINUS a Mzdy představují všeobecně použitelný ekonomický systém, který používají i účetní společnosti, personální agentury apod.

**T** Modul **Výroba tepla** je určen výrobcům tepla spadajícím pod Energetický regulační úřad. Sleduje náklady, odečty měřičů a z nich vyplývající spotřeby, generuje faktury a sleduje technické vybavení výroby.

**CS** Modul **Centrálního servera** zajišťuje výměnu dat mezi platformami. Je provozován v naší společnosti a poskytuje služby všem našim zákazníkům:

- SMS zprávy na česká a slovenská mobilní čísla
- Portál [www.poschodech.cz](http://www.poschodech.cz)
- Zálohování databází
- Automatické upgrade
- Hybridní pošta
- Sledování insolvenčního rejstříku
- Denní odečty měřičů přes internet
- Mobilní aplikace pro odečet měřičů
- Mobilní aplikace pro přístup k systému – eDOMUS

**DOMUS JE PŘÍSTUPNÝ PŘÁVĚ TAM, KDE POTŘEBUJETE:**

Windows

- Moduly systému pro běžnou práci spustíte jako přívětivou, ergonomicky navrženou aplikaci pod MS Windows



- Kterýkoliv internetový prohlížeč je vhodný pro zjištění informací o domě nebo bytě vlastníka



- Systém je přístupný i přes mobilní aplikaci eDOMUS pro prohlížení a také změny údajů

# Z ošklivého “káčátka” krásný panelák



Byt v paneláku stoupá na žebříčku zájmu o bydlení a důvodem není jen nedostatek bytů. Mnoho panelových domů prošlo v posledních letech komplexní modernizací, splňující všechny současné požadavky na moderní bydlení. Na fotografiích, které naše redakce DB pořídila při reportážích vidíte, jak se bytová družstva o své domy starají. Jak z následujícího článku vyplývá, vyplatilo se!

## Panelová spokojenost

V České republice je evidováno 1,2 miliónu bytů ve zhruba 65 tisících panelových domech. Tvoří tedy téměř třetinu veškerého bytového fondu. Přestože mají paneláky své nedostatky, s bydlením v nich je spokojena 80 % jejich obyvatel.

Podle aktuálního průzkumu Sdružení EPS ČR jsou o něco spokojenější ti, jejichž panelový dům byl již zateplen a pro-

šel modernizací. Podmínkou však je kvalita provedení. „Podle statistik jsou zatepleny asi dvě třetiny panelových domů u nás, bohužel asi polovina z těchto stavebních prací nebyla provedena bezchybně, takže za plnohodnotně zateplené bychom mohli označit odhadem jen třetinu obyvatelských domů,“ vysvětluje problém se zateplováním paneláků předseda Sdružení EPS ČR Pavel Zemene.





## Zateplený dům – žádaný dům

Hlavní výhodou revitalizovaných objektů je snížení nákladů na energie a zároveň lepší tepelný i hlukový komfort. Platí to také pro panelové domy, kde výdaje za energie považují jejich obyvatelé v 65 % za přiměřené a v 11 % dokonce za nízké. U nezateplených objektů postavených panelovou technologií jsou pro uživatele tyto platby přiměřené jen v 49 %. Tento druh nákladů vnímá jako příliš vysoké 43 % oslovených respondentů žijících v nezateplených budovách oproti 24 % těch, co žijí v domech zateplených. „Hlavní výhodou zateplení je vedle nižších výdajů za energie podle obyvatel zateplených domů i vyšší tepelný komfort. Při posledním zkoumání v loňském roce to potvrdilo 85 % dotázaných,“ doplňuje Pavel Zemene.



Spokojenost s bydlením především v zateplených panelových domech posiluje neochotu Čechů měnit své bydlení. „Významnou roli hraje i finanční stránka, kdy panelové byty patří jednoznačně k těm dostupnějším z hlediska koupě i pronájmu. Přestože tyto objekty často slouží, jako první samostatné bydlení pro mladou generaci lze vidět v současnosti vidět velký posun k lepšímu péči o tyto domy. Zatímco dříve byly ve společnosti považovány za jakési nutné zlo, dnes dokážeme více ocenit jejich jednoduchost a praktičnost,“ uzavírá Pavel Zemene. I díky tomu, plánuje změnit bydlení jen 38 % obyvatel zateplených panelových domů. A kam se chtějí Češi z paneláků stěhovat? Nejčastěji je lákají klasické cihlové domy, případně objekty splňující pasivní energetický standard bydlení.

## Cena bytu roste

Zateplený byt navíc zvyšuje svou tržní hodnotu, jak potvrzují realitní experti: „Srovnáme-li podobný byt v zatepleném a nezatepleném domě, evidujeme větší zájem o bytové jednotky v již zrekonstruovaných budovách. Zrenovované byty 3+1 v krajských městech jsou zpravidla o 150 000–200 000 korun dražší a prodají se obvykle rychleji a snadněji než jejich nezrenovované protějšky,“ uvádí Jan Hájek z realitní kanceláře Quantum reality.

## O průzkumu

Průzkum Sdružení EPS ČR byl realizován pomocí nástroje Instant Research agentury Ipsos. Sběr dat probíhal v březnu 2019 a zúčastnilo se ho 840 respondentů ve věku 18 až 64 let z celé České republiky. Kritériem účasti bylo bydlení v panelovém bytu.

*Daniela Borská, Poradna pro SVJ  
(ilustrační foto a titulky redakce DB)*



# Jak nejlépe financovat pořízení tepelného čerpadla?

## wüstenrot



Pokud chcete snížit náklady vašeho sdružení vlastníků na vytápění a ohřev teplé vody, je rozhodně tepelné čerpadlo velmi zajímavým řešením. Jak ho ale financovat, abyste nemuseli zvyšovat platby do fondu oprav a čekat, až se podaří naspořit potřebnou sumu? Možná vás to překvapí, ale nejjednodušší i nejvýhodnější variantou je úvěr.

Nabídka půjček pro bytová družstva (BD) či sdružení vlastníků (SVJ) je na trhu poměrně široká. Stejně jako v běžném životě se vyplatí porovnat si více nabídek, a to především od specialistů na financování nemovitostí. Ti vám totiž mohou nabídnout i produkt, který je určen právě pro takový projekt, jako je pořízení tepelného čerpadla.

Už jste slyšeli o úvěru Revit od Wüstenrotu? S ním získáte nejen finance za velmi zajímavou úrokovou sazbu, ale především rychlé a maximálně jednoduché vyřízení úvěru. Wüstenrot v něm zúročil své dlouholeté zkušenosti s financováním rekonstrukcí panelových domů – například v rámci programu PANEL podpořil přes 5 000 projektů v hodnotě více než 20 miliard korun.

### Žádné složité papírování

Jestli jste si někdy sjednávali půjčku, ať už pro sebe, nebo pro vaše bytové družstvo či sdružení vlastníků, víte, že jde o poměrně zdlouhavou činnost, kdy banka požaduje velké

množství dokumentů. S Revitem tohle ale nehrozí. Žádné složité ověřování bonity, zkoumání zatížení fondu oprav současnými úvěry či zřizování zástavního práva. „Garantueme rychlé zpracování a schválení úvěru do 10 pracovních dnů,“ říká Pavel Sýkora, manažer prodeje právníkům osobám ve Wüstenrotu.

Wüstenrotu postačí kromě žádosti jen dva základní dokumenty. Prvním z nich je potvrzení s kalkulací, kolik platíte za teplo nyní a kolik bude činit úspora díky tepelnému čerpadlu. To by vám měla dodat firma, která provede instalaci.

Druhým dokumentem je pak potvrzení vašeho družstva či SVJ, že po dobu splácení nezměníte výši plateb za teplo a ohřev vody. Banka tak bude mít garanci, že úspory budou použity na splátky úvěru.

### Mimořádné splátky zdarma

„Aby družstva či SVJ nemusela kvůli úvěru zvyšovat platby do fondu oprav, je úvěr primárně splácen z toho, kolik klient

díky tepelnému čerpadlu ušetří,” vysvětluje Pavel Sýkora a dodává: „Na základě roční úspory pak počítáme i dobu splatnosti úvěru.“ Ta je velmi flexibilní a může se pohybovat od 5 do 25 let. Velkou výhodou je, že jednou ročně můžete zcela bez poplatku provést mimořádnou splátku úvěru.

A kolik si za to Wüstenrot řekne na úrocích? Úroková sazba je srovnatelná jako u hypotečních úvěrů. Wüstenrot ale nepožaduje žádné ručení nemovitostí jako u klasických hypoték. A navíc vám půjčí celých 100 % ceny instalace tepelného čerpadla. Nemusíte tak investovat žádné úspory. Úvěr je čerpán postupně na základě dokládání faktur za proveden práce.

Pořízení tepelného čerpadla představuje z účetního hlediska technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku – stavby bytového domu, resp. jednotek v něm umístěných. „Po pořízení tepelného čerpadla, které nahradí původní zdroj tepla pro bytový dům, sníží SVJ/BD vlastníků bytů (resp. nájemcům bytů) zálohy na teplo o předpokládanou úsporu nákladů na teplo a zároveň zpravidla zvýší příspěvek na správu domu (resp. zvýší nájemné), a to jak tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a technické zhodnocení (určena na splátku jistiny), tak i krátkodobou zálohu na správu a provoz (je-li používána na úhradu úroků z úvěru),“ popisuje správnou metodiku v případě pořízení tepelného čerpadla z úvěru Ing. Lenka Haráková ze Svazu českých a moravských bytových družstev.



#### Modelový příklad: Revit

Výše úvěru:	2 500 000 Kč
Náklady na vytápění a ohřev TUV za poslední rok:	803 018 Kč
Předpokládané náklady po instalaci TČ:	241 828 Kč
Celková předpokládaná úspora:	561 190 Kč
Splatnost:	7 let
Měsíční splátka:	32 462 Kč
Předpokládaná roční úspora po odečtení měsíčních splátek úvěru:	112 246 Kč

**Při využití roční úspory na mimořádné splátky se doba splatnosti úvěru zkrátí na 5 let.**

## TEPELNÁ ČERPADLA A+++

- Realizace lokálních vytopen na klíč
- Prokazatelné úspory ověřené provozem
- Nepřetržitý dispečink a automatická diagnostika

- Český výrobce
- Záruka 7 let
- Certifikovaná technologie ve zkušební EHPA

AC HEATING  
Staropltzenecká 177  
326 00 Plzeň – Letkov

pengelmaier@ac-heating.cz  
+420 720 036 245, +420 373 749 032

Kontaktujte nás!

**AC Heating**  
absolutely clever heating



[www.ac-heating.cz](http://www.ac-heating.cz)

# Domovní plynové kotelny zatížené daní



Dlouhé roky upozorňují provozovatelé CZT na fakt, že zatímco oni musí státu hradit emisní povolenky, jsou plynové domovní kotelny osvobozené od této daně. Zdá se, že teplárenská lobby konečně může být vyslyšena. Ministerstvo financí nově navrhuje provozovatele domovních plynových kotlen zatížit daní. Ve svém důsledku tato situace nahrává teplárnám, protože při cenových kalkulacích, zda se osamostatnit od CZT a pořídit si domovní kotelnu, může nárůst ceny o novou daň sehrát podstatnou roli. Na druhou stranu případné zavedení daně a tím i zvýšení ceny za GJ nahrává obnovitelným tepelným zdrojům, například tepelným čerpadlům.

Oborové svazy kritizují návrh ministerstva financí (MF), který počítá se zrušením osvobození od daně pro domovní plynové kotelny v bytových domech. Podle Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) by si dotčené domácnosti musely připlatit stovky korun ročně, záměr se nelíbí ani zástupcům plynářů nebo ekologického Hnutí Duha. S návrhem, který je součástí připravované legislativy, naopak souhlasí ministerstvo životního prostředí.

„Novela daňových zákonů skutečně mimo jiné ruší osvobození zemního plynu spotřebovaného takzvanými domovními kotelny od daně ze zemního plynu a některých dalších plynů – sazba této daně činí 30,60 Kč za megawatthodinu spalného tepla. Osvobození zemního plynu spotřebovaného pro

výrobu tepla v domácnostech zůstane zachováno,“ sdělila ČTK Anna Fuksová z tiskového oddělení MF.

Ondřej Charvát z tiskového oddělení ministerstva životního prostředí upřesnil, že nové zdanění plynu se nebude týkat domácností s vlastním kotlem v bytových domech, ani domácností v rodinných domech – tedy ani programu takzvaných kotlíkových dotací.

Fuksová uvedla, že důvodem návrhu je částečné narovnání konkurenčního prostředí na trhu s teplem v souvislosti s rostoucí cenou emisní povolenky a skutečností, že domovní kotelny mohou teplem zásobovat i okolní domy. „Tato úprava by ročně měla navýšit příjmy státního rozpočtu o 0,2 miliardy korun,“ dodala mluvčí.

Martin Hanák ze SČMBD upozornil, že případné přijetí návrhu bude mít dopad do hospodaření dotčených domácností v řádu stovek korun ročně. „Při aktuálních cenách plynu předběžně odhadujeme navýšení 400 až 800 Kč na domácnost za rok. Se zachováním osvobození u domácností a rodinných domů souhlasíme, současně ale tvrdíme, že bytové družstvo či společenství vlastníků jednotek není nic jiného než souhrn domácností. Tudíž by jim toto osvobození mělo být také zachováno,“ uvedl Hanák.

„Je to facka společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytovým družstvům, jejichž členové v minulosti nahradili starý kotel na tuhá paliva za nový ekologický na zemní plyn. Zpozornět by měly všechny domácnosti, jenž spoluvlastní domovní kotelnu ve společných částech domu a využívají ji pro svoje vytápění. Právě jim vzroste cena skokově o pět procent,“ řekla ČTK výkonná ředitelka Českého plynárenského svazu Lenka Kovačová.

„Odhadujeme, že v ČR je přibližně 5000 domovních kotelem. Hovoříme tedy o desítkách tisíc domácností. SVJ jako správce domovní plynové kotelny, nesmí ze zákona podnikat a nemělo by se na něj pohlížet jako na podnikatele,“ dodala.

Podle programového ředitele Hnutí Duha Jiřího Koželouha není návrh ministerstva v souladu se snahou o čistější a bezemisní prostředí v ČR, protože řeší jen zvýšení daňového zatížení plynu a ne uhlí. Hnutí proto navrhuje, aby bylo do novely doplněno ustanovení, které by počítalo s postupným navýšením energetické daně z uhlí z dnešních 8,50 Kč na jednotku tepla (gigajoule – GJ) na 60 Kč/GJ.

„Souhlasíme s daní pro podnikatelské subjekty, které odávají teplo z domovních kotelem za úplatu pro jednotlivé domácnosti, ale postižení domácností, které si zbudovaly samostatně malé domovní kotelny, není, mírně řečeno, sociálně citlivé. Preferujeme koncepční řešení, které by spočívalo na primárním daňovém zatížení spalování uhlí a spravedlivém nastavení daňové zátěže podle produkovaných emisí,“ dodal mluvčí energetické skupiny innogy v ČR Martin Chalupský.

## zavedení daně a tím i zvýšení ceny za GJ nahrává obnovitelným tepelným zdrojům, například tepelným čerpadlům

Zrušení daňového zvýhodnění domovních plynových kotelem je součástí materiálu ministerstva financí, který mimo jiné počítá také se zvýšením spotřebních daní z cigaret a tabáku, včetně zahřívání, které by měly příští rok stoupnout o zhruba deset procent. Rovněž spotřební daň lihu by měla stoupnout, a to zhruba o 13 procent. Zvýšit by se měla také daň z některých hazardních her.

Změny, jejichž cílem je zvýšit příjmy veřejných rozpočtů, by měly platit podle plánů ministerstva od ledna 2020. Veřejné rozpočty by podle propočtů MF měly změnami získat v letech 2020 a 2021 každoročně přes deset miliard korun.



INZERCE

<b>VELKOBOCHOD</b>	<b>Těsnící prvky</b> SILLEN, PRIMO, B2, 3967, TRELLBORG, STRIBO	<b>Montáž oken se systémem i3</b> S jedinou fólií 2v1 to zrychlí! s PURENITEM bez tepelných ztrát samolepicí fólie TwinAktiv ME508 i3 illbruck making it perfect. 75m v boxu VÝHODNĚJI PUR pěny - FM343, FM350 a FM355
	Samolepicí těsnění D, 21x17, 14x12, 12x10, 8x8, 8x6, Schlegel samolepicí kartáčky	<b>Stavební a fasádní práce</b> AKCE -30% PLATNOST AKCÍ 1. 5. - 30. 6. 2019 AKCE -20% Tradičková hmoždinka LTX, Wkret-met KLIMAS, TKK TEKAPUR pěna na lepení, 12-16m <sup>2</sup>
	Padací prahy EM SoundProof, 51dB	<b>Stříkací lepidla pro profesionály</b> Tensorgrip, GEKKO
	Planet FT SWISS MADE	<b>PU tmely Emfimastic a expanzní lepidla ISOLEMFI</b> Emfri, 40kg, 8kg, 6kg
	<b>Prostředky na ochranu dřeva LIGNOFIX</b> staHEMA	<b>Rukavice a spreje Prisma SCHULLER</b> NOVINKA, Schuller Eklisar
<b>OKENTĚS</b> pro řemesla a obchod		Valašské Meziříčí • Brno • Praha • Žilina aktuální ceny, novinky, akce a katalogy žádejte na <a href="http://www.okentes.cz">www.okentes.cz</a>

# Teplárenské sdružení ČR odmítá zrušení moratoria na zvyšování sazeb úhrad z vydobytých nerostů

Teplárenské sdružení České republiky odmítá zrušení moratoria na zvyšování úhrad z vydobytých nerostů, které v novele horního zákona navrhuje vládě ministryně průmyslu a obchodu Marta Nováková. Sdružení se obává dopadů do ceny nakupovaného uhlí a tím i do cen tepla pro konečné spotřebitele a žádá po vládě záruku, že v případě zrušení moratoria nedojde ke zvyšování sazeb úhrad z vytěženého uhlí.

Vláda zvýšila sazbu úhrady z povrchově těženého uhlí s účinností od 1. ledna 2017 na více než dvojnásobek. Po dobu dalších 5 let, tedy do roku 2022, měla sazba podle horního zákona zůstat zachována. Nyní ministryně průmyslu a obchodu Marta Nováková navrhuje vládě zrušení tohoto moratoria, což by umožnilo opětovně zvýšit sazbu úhrad z vytěženého uhlí již od 1. ledna 2020.



„Je iluzorní se domnívat, že by případné další zvýšení sazeb úhrad z vytěženého uhlí zaplatily těžební společnosti. Realita již proběhlého zvýšení těchto sazeb u hnědého uhlí jednoznačně ukázala, že byly promítnuty do cen uhlí odběratelům, tedy teplárnám. V situaci, ve které se teplárství nachází, by byl další takový krok vlády zvyšující cenu tepla pro 2 miliony obyvatel zcela nepřijatelný,“ uvedl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela.

Stát má již dnes z využívání uhlí ve velkých zdrojích miliardové příjmy z prodeje povolenek na emise skleníkových plynů, které si teplárny a elektrárny musí povinně nakupovat, pokud spalují fosilní paliva včetně uhlí. Ceny povolenek v loňském roce po změně evropské legislativy raketově vzrostly a stát získal z jejich aukcí téměř 15 miliard korun, což bylo o 9 miliard korun více než ve schváleném rozpočtu. Poslanecká sněmovna následně ve snaze omezit dopad nákupu drahých povolenek na ceny tepla pro domácnosti schválila snížení sazby DPH na teplo s účinností od 1. ledna 2020 z 15 na 10 %. Teplárny vyrábí z uhlí teplo pro přibližně 2 miliony obyvatel Česka.

„K tuně spáleného uhlí si musí teplárna koupit od státu povolenku, která dnes stojí více než 500 korun. Efektivní zdanění uhlí pro teplárny není 10 % podle horního zákona, ale mnohonásobně více. Státní rozpočet získal loni z aukcí povolenek téměř 15 miliard korun a minimálně podobná suma se očekává i letos,“ upozornil Tomáš Drápela.

Teplárenské sdružení ČR proto požaduje po vládě záruku, že v případě zrušení moratoria na zvyšování sazeb úhrad z vydobytých nerostů nebude zvyšovat sazbu úhrady z vytěženého uhlí. Sdružení také navrhuje rozumnější způsob, jak by mohl stát z uhlí více profitovat místo kontraproduktivního plošného zvyšování úhrady z vydobytého nerostu.

„Pokud chce vláda získat více prostředků z uhlí, měla by zdanit jeho spotřebu v lokálních topeništích alespoň na úroveň, jakou dnes platí teplárny. To by byl systémový krok, který by současně pomohl zlepšit kvalitu ovzduší. Vyšší zdanění těžby domácího uhlí by jen zvýšilo dovoz nekvalitního uhlí ze zahraničí,“ vysvětluje ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

Na rozdíl od tepláren je využití uhlí v lokálních topeništích zatíženo jen symbolickou energetikou daní podle zákona o stabilizaci veřejných rozpočtů. Přitom právě lokální topeniště na pevná paliva se v Česku podílejí rozhodující měrou na znečišťování ovzduší. V roce 2016 dosáhl podle dat ČHMÚ podíl lokálního vytápění domácností na emisích jemných prachových částic PM<sub>2,5</sub> 74,1 %, zatímco podíl veřejné energetiky a výroby tepla činil pouhých 3,6 %. V případě rakovinotvorného benzo(a)pyrenu činil podíl vytápění domácností na celkových emisích dokonce přes 98 %. Dávalo by tedy smysl spotřebu nejšpinavějšího paliva pro domácí kotle více zdanit a v kombinaci s kotlíkovými dotacemi motivovat domácnosti k přechodu na čistší způsoby vytápění. Zdanění domácí těžby uhlí by dopadlo jen na ceny tříděného uhlí vyráběného v ČR, dovoz ještě mnohem méně kvalitního hnědého uhlí ze zahraničí by nijak zatížen nebyl.

# Spotřeba tepla

## kvůli počasí vloni výrazně klesla



Teplárny v Česku dodaly v končící topné sezoně domácnostem méně tepla než při té minulé. Začátek letošního roku patří z pohledu klimatických statistik opět k těm nejteplejším. Teplý byl i celý loňský rok, ve vyúčtování nákladů na teplo tak lidé mohou očekávat přeplatky v řádu několika set korun.

Na aktuálním topném období se podepsal velmi teplý podzim s pravidelnou dodávkou tepla na vytápění až v polovině října. Meziročně bylo topné období od září 2018 do konce března 2019 zhruba o 1,5 °C teplejší než to minulé. Kromě ledna, který byl letos o 3,5 °C chladnější než vloni, byly všechny ostatní měsíce teplejší. Nejvíce únor o 5,1 °C a březen o 4,8 °C. V porovnání s Normálem let 1971 až 2000 byla zatím o 12,4 % teplejší. S velkou pravděpodobností bude letošní zima nejteplejší za posledních deset let.

Spotřeba tepla v roce 2018, která je rozhodující pro aktuální vyúčtování nákladů na vytápění a ohřev vody, meziročně proti roku 2017 klesla o 6 až 8 %. Vloni většina tepláren ukončila na jaře vytápění o měsíc dříve než je obvyklé, tedy už v polovině dubna. Nepřetržitě topit se začalo až v polovině října, skoro o měsíc později než je průměr. Tento téměř dvojměsíční výpadek se projevil ve výrazném snížení spotřeby tepla pro vytápění v loňském roce.

„Domácnosti v následujících týdnech dostanou vyúčtování za teplo spotřebované v roce 2018 a nemusí se obávat zvýšených nákladů. Meziročně spotřeba tepla na vytápění a ohřev vody vloni poklesla v rozmezí 6 až 8 %. Většina domácností tak může při ročním vyúčtování nákladů za teplo za rok 2018 očekávat přeplatky v řádu až několika set korun,“ uvedl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

### Příloha:

#### ✓ Co určuje celkové náklady na teplo v domácnosti?

- jednotková cena tepla (zpravidla uváděná v Kč/GJ)
- spotřebované množství tepla na vytápění a ohřev vody

#### ✓ Co ovlivňuje jednotkovou cenu tepla pro domácnosti?

- cena paliva používaného k výrobě tepla
- cena povolenky na emise skleníkových plynů a poplatky za emise znečišťujících látek
- náklady na opravy a údržbu zařízení, mzdy a další provozní náklady
- sazba DPH, v případě tepla do konce roku 2019 je to 15 %, od ledna 2020 pak 10 %

Spotřebované množství tepla je ovlivňováno především:

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



# Dalších pět křišťálových komínů našlo nové majitele, celkem jich je už 60



Od roku 2002 získalo toto prestižní ocenění již 60 teplárenských projektů. Tradiční vyhlášení výsledků 17. ročníku Projektů roku proběhlo při slavnostním večeru Dnů teplárenství a energetiky v Hradci Králové. Do užší nominace bylo v 5 kategoriích vybráno 16 nejzajímavějších projektů. V dosavadní historii soutěže zatím nejvíce ocenění Projekt roku získala Veolia Energie ČR (9), následována společnostmi skupiny MVV Energie CZ (7), skupinou ČEZ (6) a Plzeňskou teplárenskou (5 ocenění).

Ceny vítězným Projektům roku v pěti soutěžních kategoriích předal předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela, který uvedl: „Teplárenství prožívá složité období, tím více je potřeba ocenit ty, kteří dokážou dotáhnout do konce nové projekty a posouvat obor dopředu. Neštěstí jich není vůbec málo. Mám také velkou radost z inovací ve vztahu k zákazníkům, bez nich je rozvoj teplárenství nemyslitelný.“



Teplárna Písek, a.s.

## Titul Projekt roku v soustavách zásobování teplem a chladem za rok 2018 získaly:

- Pražská teplárenská, a.s. za projekt: „Náhrada parních rozvodů v Praze-Holešovicích“ (kategorie Snížení tepelných ztrát, přechod na efektivnější horkovodní rozvody).  
V oblasti Prahy 7 Holešovice a Bubeneč ukončila vloni Pražská teplárenská provoz parní sítě. Více než 25 km tras nových horkovodů, které ji postupně nahrazovaly od roku 2011, je výrobně i technologicky jednodušší, pro klienty komfortnější a má poloviční ztráty. Horkovod napojil lokalitu na Pražskou teplárenskou soustavu, propojenou s moderním zdrojem tepla v Elektrárně Mělník.
- Teplárna Písek, a.s. za projekt: „Ekologizace výtopny Samoty“ (kategorie Snížení emisí znečišťujících látek do ovzduší).  
Mazutová kotelná Samoty se využívala jako záložní zdroj Teplárny Písek. Teplárna ji odstavila a v uvolněné výtopně instalovala moderní plynový kotel s podstatně nižšími emisemi znečišťujících látek. Plynový kotel bude využíván při provozních špičkách. V přechodném období snížené spotřeby tepla od května do října by



měl nahradit v teplárenské soustavě v Písku i výkon uhelného kotle.

- SYSTHERM s.r.o. za projekt: „Využití tepla obnovitelných zdrojů v Přešticích“ (kategorie: Rozvoj a využití KVET, obnovitelných a druhotných zdrojů energie).

Netradiční technické řešení pro malé soustavy uplatnil plzeňský SYSTHERM v Přešticích. Propojil do nové jednotné sítě tři původně samostatné zdroje tepla. Tím je zajištěna vysoká variabilita zdrojů a distribuce tepla z libovolného zdroje s kogeneračními jednotkami. Další významnou úsporu ve spotřebě zemního plynu přináší navýšení dodávek tepla vyráběného v kogeneraci z bioplynu.

- ČEZ Teplárenská, a.s. za projekt: „Teplota pro Thermalium Lázní Teplice“ (kategorie Rozvoj soustav zásobování teplem).

Od loňského prosince dodává ČEZ Teplárenská teplo do nově vybudovaného Thermalia v Lázeňském domě Beethoven, což znamená navýšení dodávky pro Lázně Teplice o 6 000 GJ ročně. Teplo bez starostí pak zahřeje nově nejen fanoušky a sportovce na zimním stadionu a v jeho ubytovně. Zimní stadion byl vybudován v sousedství teplické sportovní haly, kam již ČEZ Teplárenská teplo dodává.

- ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. (skupina MVV Energie CZ) za projekt: „Program dlouhodobého partnerství se zákazníky“ (kategorie Zlepšování služeb a péče o zákazníky).

Projekt věrnostního programu se slevou na dodávky tepla nabídla v roce 2018 svým odběratelům ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ. Do programu se během roku zapojilo 84 % zákazníků. Dlouhodobé partnerství díky stabilizaci zákaznické základny současně vytvořilo příhodné podmínky pro ekonomicko-technický rozvoj zdrojů a tepelné soustavy v České Lípě.

Záměrem vyhodnocení nejlepších projektů je ocenit úspěšné realizace v oblasti dálkového vytápění a chlazení, které přispívají k rozvoji a modernizaci účinných ekonomických a k životnímu prostředí šetrných systémů zásobování teplem a k efektivnímu zajištění tepelné pohody bytů i energetických potřeb služeb a průmyslu. Od roku 2002 již bylo do této celostátní energetické soutěže nominováno celkem 173 teplárenských projektů.



ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s.



Pražská teplárenská, a.s.

Za dobu pořádání soutěže realizovalo celkem 60 teplárenských společností a firem ve spolupráci se 14 obcemi a 1 vysokou školou v 88 městech a obcích. Nejvíce jich do soutěže přihlásily společnosti skupiny Veolia Energie ČR (33 projektů), následované Teplárnami Brno (16), skupinou MVV Energie CZ (15), skupinou ČEZ (14) a Plzeňskou teplárenskou (13 projektů). Nejvíce nominovaných projektů bylo realizováno v Brně (16), v Praze (14), v Plzni (12), v Ostravě (9) a v Českých Budějovicích (7).

Podrobnější informace o soutěži Projekty roku v soustavách zásobování teplem a chladem a obsáhlý archiv soutěže najdete na internetových stránkách Teplárenského sdružení České republiky: <http://www.tscr.cz>; v sekci Aktivity – Projekt roku.



SYSTHERM s.r.o.

# Podlahy rychle a dokonale

Ryze česká společnost J.A.CLEAN, spol. s r.o. má za sebou dlouholeté zkušenosti s péčí o průmyslové podlahy. Kromě podlahového značení se v posledních letech výrazně zaměřila na průmyslové podlahové stěrky, převážně epoxidové nebo polyuretanové systémy. Tyto podlahy jsou velmi vhodné i pro realizace do bytových domů a obecně občanské výstavby. Jaké jsou hlavní výhody těchto systémů, jsme se zeptali majitele společnosti Jiřího Janouše.

## 📌 **Přibližte nám prosím blíže Vaší společnost.**

Společnost se již více než 12 let zaměřuje na průmyslový sektor. Jsme jedničkou v České republice v oblasti podlahového značení. Naše služby provádíme i na Slovensku, narázově i v Německu nebo Rakousku. V posledních letech se zabýváme podlahovými stěrkami, které mají velice široké použití.

však i designově výraznější řešení. Stěrky s takzvanými chipsy, podlahy s barevnými písky a další možnosti. Na podlaze lze vytvořit různé nápisy nebo loga a podobně.

## 📌 **Je možné zákazníkovi jednoduše sdělit cenu podlahy?**

Tak jednoduché to není. Před každou realizací trváme na návštěvě daného objektu, kde naši technici posoudí stav



## 📌 **Jaké jsou hlavní výhody těchto systémů?**

Jedná se o více komponentní systémy, které zákazníkům nejenom v průmyslu přináší dvě zásadní výhody. Jejich realizace je extrémně rychlá a mechanická odolnost velmi vysoká. Přesně to požadují zákazníci v průmyslu, ale například i v bytových domech. U stávajících budov nikdo neočekává, že podlaha se bude provádět X dnů. Často dostáváme na realizaci pouze dva dny, výjimkou není ani jednodenní realizace.

## 📌 **Jsou v této oblasti nějaké trendy?**

Existuje nepřeberné množství možností. Nejjednodušší jsou protiskluzové systémy v jednobarevném provedení. Existují

podkladu a případně provedou testovací sondáž. Podloží je vždy naprosto zásadní a jeho kvalita má velký vliv na výslednou cenu. Rozpětí podlah se může pohybovat např. od 450 Kč do 2 000 Kč za m<sup>2</sup>.

## 📌 **Mají tyto podlahy v bytových domech ještě nějaké výhody?**

Zásadní je kromě rychlosti provedení a odolnosti také snadná údržba. Podlahy jsou bez spár a je vhodné vytvořit obvodový sokl. Na rozdíl od dlažby je navíc v případě lokálního poškození velice jednoduché podlahu opravit.

# J.A.Clean

## SPOLEHLIVÝ DODAVATEL PODLAH



### MLUVÍ ZA NÁS ZKUŠENOSTI

Více než 9 000 realizací po celé Evropě  
Podlahy i se zatížením do 24 hodin  
Realizujeme podlahy také o víkendu

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

| [www.jaclean-eshop.cz](http://www.jaclean-eshop.cz)

| [info@jaclean.cz](mailto:info@jaclean.cz)

| +420 602 694 246

# 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](http://www.csob.cz) nebo v našich pobočkách.



Člen skupiny KBC

800 150 150 | [www.csob.cz](http://www.csob.cz)

Firemní bankovníctví