



ŠEDESÁTNÍK SBD
NOVÁ HUŤ

MODERNĚ NA
SPOTŘEBU
ENERGIÍ

VYPLÁCÍ SE
BEZDOPLATKOVÉ
ZÓNY?

DOMOVNÍ VÝBOR
PRACUJE ŠPATNĚ

PACOV POD
DROBNOHLEDEM

PROFESIONÁLNÍ
SPRÁVCE ZE
ŽIŽKOVA

KOLEM DOKOLA
OKOLO BYTŮ

CO SE VEJDE NA
STŘECHU?

TUKY DO ODPADU
NEPATŘÍ

TEPLÁRENSTVÍ
V TEMNĚ ZELENÉ
EVROPĚ



NÁŠ KONTROLNÍ DEN V PACOVĚ

Zhodnocují se vám peníze ve „fondech oprav“?



Běžný účet

- Speciální vyhodnocení účtu pro bytové družstva a společenství vlastníků
- Běžné transakce a platební karta ZDARMA
- Pojištění vkladu do výše ekvivalentu 100 000 Euro

Termínovaný vklad

- Fixní úroková sazba po celou dobu uložení
- Výše úrokové sazby podle vybrané doby vkladu
- Možnost předčasněho výběru až 30 % úložky bez sankce
- Pojištění vkladu do výše ekvivalentu 100 000 Euro

0,85% až 2,8%

Jak optimálně rozložit finanční prostředky SVJ / BD?

Měsíční příloha a rozložení z měsíční sazby za 12 měsíců

	varianta I.	varianta II.	varianta III.
efektivní roční úročník pravidelných a/s / ao	vše na běžném účtu	bežné ao s ao s ao (přidání ao 12 měsíců)	bežné ao s ao s ao (přidání ao 12 měsíců)
	efektivní roční úročník pravidelných a/s / ao p ao s ao s ao		
běžný účet:			
100000 Kč a p.a.	100000 Kč	100000 Kč	100000 Kč
termínovaný vklad			
12 měsíců 100000 Kč a p.a. *	0 Kč	100000 Kč	100000 Kč
12 měsíců 100000 Kč a p.a. *	0 Kč	0 Kč	100000 Kč
celková efektivní	100000 Kč	100000 Kč	100000 Kč

* Měsíční příloha z měsíční sazby za 12 měsíců

* Měsíční příloha z měsíční sazby za 12 měsíců (100 000 Kč)

Pro více informací nás kontaktujte na +420 800 888 888
Kompletní seznam Regionálních specialistů firemního bankovního
služby najdete na webu banky – <https://www.creditas.cz/firmy-a-sluzby>

CREDITAS
BANKA
CREDITAS
Čistá věc od svých Owner

Slovo na úvod

Máme to tak nastavené už od začátku vydávání, že první číslo časopisu vychází začátkem února. Pak může novoroční slovo předsedy našeho svazu vypadat jako opožděné, ale, přátelé, když je o čem psát, jako že je, pak i poselství na rok 2020 otištěné v únoru má svoji váhu!

Těch témat, které budou v letošním roce hýbat nejen politikou, ale především se dotknou i bytových družstev, může být hodně. Nebudu je vyjmenovávat, přečtěte si slovo předsedy. Na mnohá témata navazuje i obsah prvního čísla. Byty pro mladé, sociální bydlení, drahota staveb, nedostupnost financování... Pak stále výrazněji se projevující problém společenství vlastníků při volbě samosprávy a z toho plynoucí nutnost nacházet správce, kteří se budou o jejich majetek starat dobře a za rozumnou cenu.

Přidáme-li k tomu různé veletyče, které nám připravují politici svými zákony, novelami a nařízeními, nebudeme se jistě v roce 2020 nudit. Ono všeobecně známé rčení: Odvolávám, co jsem odvolal... nachází mnoho podob v každodenním životě. Doporučuji do vyhledávače v počítači zadat větičku – odvolávám, co jsem odvolal – a překvapí vás (stejně jako mě) množství parafrází reagujících na výroky politiků a jiných veřejně činných osobností. Zkrátka nic není jisté, pokud to není jisté.

Možná si většina z vás řekne, ať si ti nahoře žvaní, co chtějí, nás se ty jejich veletyče netýkají. Hlavně, že ve „svém“ obchodě je vše pěkně při „starém“, vím kam šáhnout, do jaké uličky zajít pro mléko, toaleták, vínečko. Jenže, mýlíme se! Nevím, podle čeho a z jakého popudu si někdo v řetězci Lidl usmyslel, že změna je život. Jedno pondělí v druhé půlce ledna jsem se ocitl v neznámém a nepřátelském prostředí. A nejen já. VŠICHNI! Bloudili jsme, zmateně jezdili sem a tam, radili si, kde jsme viděli nově mouku a s povděkem brali od jiného bloudícího zákazníka informaci, kde on potkal syrečky. Přátelé, všechno bylo jinak a jinde. Byl konec naučenému stereotypu, kdy jsem proběhl zmíněným obchodem a naházel do košíku, co jsem potřeboval a mizel k pokladně, aniž bych trávil čas v uličce s nápoji či drogerií. A teď jsem asi našel důvod přestavby regálů se zbožím! Žádné šup-šup a k pokladně! Pěkně hledej, šmudlo a cestou potkáš i něco, co jsi původně ani nechtěl!

U pokladny se nás, stejně našťvaných a ucabrcaných zákazníků sešlo hodně. Nebyl nikdo, kdo by nové uspořádání nekritizoval. Ani já se nenechal zahanbit a připravil jsem si (jak jinak) vtipný komentář cílený na slečnu za pokladnou. Povídám: „Slečno, to se tedy povedlo. Vždyť já tady bloudil jako v bludišti na Petříně!“ To milé, mladé stvoření se na mne chvíli dlouze zadívalo svými modrými očima a po odmlce, která byla delší než by jeden čekal, povídá: „Jé, já nevěděla, že na Petříně je taky Lidl!“

Takže, milí čtenáři, do toho roku 2020 hodně zdraví, trpělivosti a pochopení. Ať už to bude s politiky, nebo s pokladní ve vašem obchodě.

Přeje Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XVI

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 inzertech
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 1 vyšlo v únoru 2020,
následující číslo vyjde v dubnu 2020**

Novoroční slovo předsedy SČMBD



Dámy a pánové, vážené kolegyně a kolegové,

přijměte ode mne a od všech zaměstnanců svazu přání všeho nejlepšího v roce 2020. Věřím, že jste dny volna v závěru roku 2019 využili k odpočinku a načerpání sil do letošního roku, ve kterém by měly být, podle dnes již zrušeného zákona o vlastnictví bytů, dokončeny převody družstevních bytů a garáží do vlastnictví členům družstev. Šlo o neskutečně dlouhý proces, který stavební bytová družstva zaměstnával čtvrt století. Zdá se to neuvěřitelné, ale převody byly zahájeny v roce 1995 a podle jedné z mnoha novel zákona o vlastnictví bytů (zákon byl novelizován celkem 13x), lze právo na uzavření smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví uplatnit do 31. prosince 2020. Protože jsme obecně národem, který rád odkládá věci na poslední chvíli, předpokládám, že zejména ve druhém pololetí tohoto roku se řada družstev rozhodně nudit nebude.

V závěru předchozího čísla jsem se zmínil o případu hodném následování, a to o výstavbě nového bytového domu se 40 bytovými jednotkami v Pacově, kde investorem vý-

stavby je SBD Pelhřimov. Tato nová družstevní výstavba je důkazem, že když se chce, jde to i bez pomoci státu a jde to i poměrně rychle. Ukazuje se, že v obcích a malých městech funguje spolupráce mezi radnicemi a bytovými družstvy daleko lépe, než ve velkých městech. Zcela samostatným případem je Praha, která rovněž zvažuje výstavbu dostupného bydlení formou spolupráce s bytovými družstvy. Podle aktuálních informací však začíná nabírat ambiciózní plán na výstavbu stovek bytů ročně ve spolupráci s pražskými stavebními bytovými družstvy zpoždění, a to z důvodu koaličních neshod. Obecně lze konstatovat, že proti tomuto projektu družstevní výstavby podporované Prahou nejsou zásadní námitky, ať už jde o družstva, banky či developery, ale je třeba správného nastavení podmínek spolupráce, na kterých se však současní koaliční partneři v metropoli zatím nedokázali dohodnout.

Rok 2020 by měl být pro bytová družstva významný i z dalšího důvodu, a to přípravy nové Koncepce politiky bydlení 2021+ na příštích 10 let. Po dlouhých letech ignorování a přehlížení historického významu a postavení bytového družstevnictví u nás i ve světě má být jedním z hlavních pilířů připravované koncepce vedle vlastnického a nájemního bydlení rovněž družstevní bydlení. Česká republika novou koncepci bydlení nutně potřebuje. Stát po roce 1989 rezignoval na podporu bytové výstavby, zřejmě v naději, že vše zařídí ona pověstná neviditelná ruka trhu. Z touhy po vlastním bydlení se stala modla, nájemní bydlení získalo postupně stigma, že je jen pro ty méně úspěšné a družstevní forma bydlení byla dle mylného názoru nové polistopadové politické garnitury předurčena k zániku jako přežitek předešlého režimu. Výsledkem tohoto přístupu je, že trh s vlastnickým bydlením se nachází v těžké nerovnováze, kde poptávka značně převyšuje nabídku a výsledkem je růst cen nemovitostí, který je dle názoru ČNB nadhodnocen o cca 20 %. Stejně tak trh s nájemním bydlením téměř neexistuje a je značně pokřiven. Proto se v současné době bydlení pro středně a nízkopříjmové skupiny obyvatelstva stalo nedostupné a do obtížné situace se dostávají i lidé s vyššími příjmy. Chci věřit, že v nové koncepci bude definována role státu, měst a obcí v podpoře výstavby dostupného bydlení, zejména toho nájemního, družstevního, obecního nebo neziskového a podaří se vytvořit účinné nástroje pro podporu výstavby dostupného bydlení.

Vážené kolegyně a kolegové,

do roku 2020 vstupujeme se závazkem plnit beze zbytku poslání svazu, tj. hájit a prosazovat zájmy svých členů. Budeme pokračovat v medializaci svazu a jeho zájmových oblastí a ve spolupráci s ostatními svazy sdružujícími bytová družstva a společenství vlastníků budeme usilovat o nápravu systémových chyb v legislativě. Ne vše se vždy podaří, ale rozhodně to nevzdáme. O našich aktivitách vás budeme samozřejmě průběžně informovat.

BYTOVÉ DRUŽSTVO JAKO NEZISKOVÁ SPRÁVNÍ FIRMA?



Stále více to připomíná ohranou písničku: Nikdo to nechce dělat, nikdo nechce nést odpovědnost a s ní spojená rizika. Řeč je o společenství vlastníků a jejich statutárních orgánech. Málo kdo z těch, kteří v roce 1995 protlačovali politické rozhodnutí zahájit likvidaci bytových družstev prostřednictvím tlaku na převody družstevních bytů do osobního vlastnictví, si dokázali představit, jaké trable budoucím vlastníkům bytů nastanou. Euforie, že převodem bytu do vlastnictví budu konečně vlastním pánem a jediným vlastníkem se rozplynula, když noví vlastníci zjistili, že v rámci SVJ (zákonem stanovená povinnost vyhovět žádosti o převod družstevního bytu do vlastnictví a návazná povinnost založit SVJ) se budou muset o svůj majetek také umět sami starat (nejen o byt, ale v rámci členského podílu vznikla povinnost starat se o celý dům), a to se vším všudy a se všemi dopady. U zvolených výborů dokonce ručením svým vlastním majetkem. U bytů převedených do vlastnictví z majetku bytových družstev to často dopadalo tak, že raději zůstali pod správou „svých“ bytových družstev, protože aparáty bytových družstev s letitými zkušenostmi správy o majetek a vše související se dokázaly profesionálně postarat. Tato praxe se postupně ukázala užitečnou a bytová družstva se stala vyhledávanou, erudovanou a spolehlivou správcovskou firmou.

Bytové družstvo Žižkov je jedním z větších mezi malými bytovými družstvy v Praze, které nabízí profesionální správcovství jak bytovým družstvům, tak společenstvím vlastníků. Je proto logické, že jsme předsedovi družstva, Ing. Janu Železnému, položili několik otázek.

„Vítáme Vás na stránkách firmy Bytové družstvo Žižkov“. To je úvodní věta z vašich webových stránek. To myslíte vážně?

Naprosto vážně. Vždyť kam se podíváte, všude se nabízejí správcovské firmy, které nabízejí své služby. Jsou jich „mračky“, od jednotlivců až po „kombajny“ a úroveň služeb, kterou ve finále dělají je velice rozdílná. V naší republice totiž správce může dělat každý, kdo si řekne, že zítra bude správcem. Bez zkušeností, bez zázemí...

Na rozdíl od bytových družstev?

Samozřejmě. Naše (a nejen naše) družstvo má dlouholeté zkušenosti se správou bytových domů. Hlavní lokality jsou Praha 3, Praha 7, kde spravujeme téměř 3 000 jednotek. Nevylučujeme ale i jiné části Prahy (Praha 2, 4, 5, 8, 10, 13) kde spravujeme jednotlivé družstevní objekty nebo objekty společenství vlastníků. Máme zaběhnutý komplexní správní aparát s vazbami na Pražskou radu bytových družstev a Svaz českých a moravských bytových družstev, ve kterých je družstvo členem a v řadě případů vystupuje společně s ostatními členy v zájmu uživatelů bytů ve své správě vůči dodavatelům a orgánům státní správy.

Jak dlouho existuje Bytové družstvo Žižkov a od kterého roku se prezentujete jako správcovská firma?

Existujeme od roku 1959, kdy došlo k výstavbě prvních družstevních domů. Tenkrát to bylo něco zcela nového, nebylo výjimkou, že se jednalo o výstavbu formou svépomoci, což si pravděpodobně dnešní mladí nedokážou ani představit. Družstvo dále narůstalo, až v jeho gesci vzniklo v podstatě celé sídliště v oblasti Jarova a postupně se k němu připojily i další svépomocně postavené objekty z okolí, hlavně z Prahy 7.

Mnoho správců nabízejících své služby poskytuje pouze základní věci, nebo naslibuje víc, než pak plní a říká si o nemalé peníze. V čem jste vy jiní, lepší?

Nechci se srovnávat s ostatními, protože to v podstatě nejde. Ať si každý, kdo hledá svého správce, najde podle nabídky toho, který se mu zdá lepší. Máme webové stránky (www.bdizikov.cz) kde jsou podrobné informace. Nás těší, když přijde nový klient s tím, že nás doporučil někdo z našich spokojených stávajících klientů. Víme, co většinu výborů SVJ i představenstev malých bytových družstev nejvíce tíží, jsou to obavy z vedení účetnictví, orientace v neustále se měnící a kolikrát nedomyšlené legislativě, podpora ve sporech s jednotlivými vlastníky nebo s orgány správy, dobré a spolehlivé pojištění všeho možného včetně zodpovědnosti funkcionářů, dohled nad správností provozu, termínů revizí apod. Naopak značná část funkcionářů se chce ponechat rozhodování o údržbě, opravách a obdobných činnostech, kde jim většinou postačí dobrá rada a doporučení na kvalitní firmu. Právě tento přístup vychází z naší letité praxe. Ono jen orientovat se ve stále se měnících a nových

předpisech, zákonech a směrnících je i pro nás, profesionály, mnohdy těžké. Natož pro dobrovolníky, kteří se nechali přesvědčit svými sousedy, aby funkci ve výboru SVJ nebo představenstvu družstva na sebe vzali! Řada těchto lidí funkci přijme jenom proto, že se nemohou dívat kolem sebe, jak dům chátrá nebo naopak kolik stojí opravy a údržba v režii správní firmy. Tito lidé mají většinou svoji vlastní práci a vše další nad tuto oblast zájmu je pak drtí.

Praha je, oproti ostatním částem republiky, vždy v něčem jiná. Je tomu tak i v množství stávajících a nových SVJ. Konkurence mezi správci je obrovská. Máte nějaký recept na to být jiní a lepší?

Nemohu říci, že hledání nejnižší ceny za správu je tím nejvhodnějším kritériem. V žádném případě se nejedná o činnost finančně vysoce zajímavou vzhledem k velké konkurenci. A poctivě fungující správa je časově dost náročná. Naším cílem je sloužit tak, aby výbor společenství pod naší správou byl zajištěn proti chybným rozhodnutím a mohl se zabývat pouze dohledem nad plněním smluvních závazků z naší strany a kontrolou od nás zpracovaných účetních podkladů. Protože jsme si vědomi toho, že znalost pravidel podvojného účetnictví je výsadou pouze určité skupiny profesionálů a výstupy z tohoto účetnictví jsou pro většinu smrtelníků obtížně srozumitelné, vypracovali jsme soubor přehledů, které dodáváme periodicky tak, aby je pochopil běžný klient bez dalšího potřebného dohledávání dokladů a studia jednotlivých účetních operací. S úsměvem říkám, že pokud se týká administrativy, účetnictví, placení faktur, vyúčtování služeb a všeho souvisejícího máme systém postavený tak, že i bez výboru dům funguje plynule dále, nevznikají dluhy na nájemném a pokud ano, tak je vymáháme a většinou úspěšně.

Může společenství vlastníků nějak ovlivnit třeba výběr firem na služby v rámci jejich domu?

Ponecháváme na výboru společenství rozhodnutí při výběru firem a smluvních partnerů pro potřeby údržby a oprav domu, i když rovněž nabízíme možnost využít našich nadstavbových služeb pro zajištění těchto služeb „na klíč“.

Jak komunikujete s klienty?

Základem naší komunikace s klienty je vstřícnost a snaha poradit a vyhovět jak jen to trochu jde. Každý je vítán, na každého si uděláme dost času. Klienty samozřejmě myslím zejména funkcionáře spravovaného objektu, nikoli jednotlivé vlastníky. Komunikace s nimi se omezuje pouze na případy typu: někde jsem zaštrachal předpis kolik, mám platit, můžete mi poslat mailem kopii; potřebuji přesměrovat inkaso SIPO na jiná spojovací číslo; potřebuji potvrzení o bezdlužnosti k svému bytu apod. Nemůžeme si dovolit radit jednotlivým vlastníkům jak jednat s výborem aby dosáhli svého a ještě se na nás mohli odvolávat, jako na autoritu která jim poradila. Většina SVJ už si užila svého „potížístu“, který ze schůzí dělá horory.

Každoročně svoláváme semináře, na nichž seznamujeme naše klienty s novými zkušenostmi a zjištěními z oblasti správy a umožňujeme vést diskusi o tom, co bychom mohli pro usnadnění jejich práce udělat. Právě tyto diskuse nás vedou k tomu, že neprovozujeme ustrnulý odosobněný

systém, nýbrž snažíme se jej rozvíjet k oboustranné spokojenosti.

❏ Při výběru správce rozhoduje mnohdy i cena za nabízené služby. Zeptám se „žoviálně“: přinášíte klientům za málo peněz hodně muziky?

Na našich webových stránkách (www.bdizikov.cz) máme podrobně rozepsaný ceník za služby. Zájemcům doporučuji se na něj podívat. Cena je jistě prvotní kritérium (u mnohých společenství vlastníků i limitující). Ovšem musím upozornit, že vedle financí na našich stránkách je i velmi podrobný souhrn prací, které za ty peníze odvádíme. A tady si troufnu neskromně říci, že šíře našich služeb je oproti řadě jiných správců, nadlimitní. Jako bytové družstvo totiž nepotřebujeme vytvářet zisk pro vlastníky firmy, protože firma jsme my a konec konců propagujeme koncept, aby součástí této firmy se mohli stát i naši klienti.

❏ Jaké činnosti, prováděné v rámci nabídkové ceny za správu, nabízíte?

Upřímně? Všechny, které jsou ke správě SVJ nebo družstva potřebné. Těm, kteří se rozhodli, že se funkce ujmuou právě proto, že jim není lhostejné, v jakém stavu jejich dům je v okamžiku, kdy vyjdou ze dveří svého bytu nebo když si pozvou návštěvu a také kolik je údržba společných částí stojí. V jednotlivých námi spravovaných domech máme mix v podstatě všeho, co se může vyskytnout, nebytové prostory, plynové kotelny, výměňkové stanice, garážové domy a další. Takže víme, o co jde. Jediné, do čeho se nám nechce, je být „domovníky“, tedy těmi, kteří budou chodit po domech a zjišťovat kde nesvítí žárovka, kde upadla klika od dveří apod. Jsme toho názoru, že lidé v domě si toho všimnou dříve a snadno mohou tuto informaci přenést na výbor, který už se pak rozhodne, zda nás požádá o zajištění opravy nebo problém vyřeší svépomocně. Takhle to v původních družstvech 50 let fungovalo a nevidíme důvod, proč by to nemohlo fungovat i nadále. Bylo by dobře, kdyby lidé získávali zase ten družstevní vztah k domu – je to také můj dům a chci, aby se v něm dobře bydlelo. A tak pro to také něco udělám.

❏ Zkuste to. Jaké to jsou hlediska?

Tak tedy z hlediska: provozního; technické evidence; právního; ekonomického; zajištění služeb; energetiky; pojištění staveb; a další.

❏ Stop! Stačí. Předpokládám, že to jsou všechna hlediska, které ke správě, profesionálnímu správcovství, patří. Je ale i nějaká tak zvaná třešnička na pomyslném dortu, kterou máte pro své klienty připravenou?

Naším stávajícím i případným budoucím klientům říkáme: V rámci standardních činností jsme schopni společenství ušetřit na různých položkách, například na pojištění, kde v rámci našich výhodných skupinových smluv docházíme při velmi komplexním pojištění k velmi výhodným cenám. Pokud máte (nebo budete ochotni mít) běžný účet vedený u ČSOB, jsme schopni zahrnout Váš účet do systému vedení účtu za výhodnějších podmínek. Veškeré platby faktur pak za Vás provádíme elektronicky, takže odpadá pracné vyplňování příkazů k úhradám, stačí jen poslat fakturu třeba mailem. Chcete tu třešničku? Tak takhle: Jak bylo již z počátku řečeno, vzniklá SVJ se rozhodla svěřit svoji správu při zachování nezávislosti v některých otázkách našemu družstvu. A protože funkcionáři povětšinou zůstali ti, kteří se předtím angažovali v pozicích výborů domovní samosprávy, od začátku jsme se snažili, aby to vypadalo, jako že se pokud možno nic nezměnilo. A ono to tak také v počátcích vypadalo. S odstupem času jsem si všichni uvědomili, že pokud chceme zachovat něco, co by se co nejlépe chovalo jako to výchozí družstvo, na které mnozí stále častěji pod vlivem narůstajících komplikací ve vztazích v domě vzpomínají, že bychom mohli zkusit systém kdy se jednotlivá SVJ stanou členy družstva jako právnické osoby. Mělo by to tu výhodu, že v určitých situacích může spravující družstvo některému ze svých členských SVJ poskytnout třeba návratnou finanční výpomoc, pokud by v nenadálých situacích chyběly peníze apod. Na druhé straně pak se členská SVJ mohou účastnit členských schůzí družstva s právem navrhopovat, schvalovat a spolurozhodovat. Souhrnně: Jedná vlastně se o pokus o ustavení správní firmy na neziskové bázi, kde do jisté míry vzniká zpětná vazba mezi správcem a jeho klientem, což umožní klientům nastavovat si svého správce k „obrazu svému“. Dnes již máme téměř třicet takovýchto členů. A doufáme, že i další pochopí dlouhodobý smysl tohoto přístupu.

Redakce děkuje za rozhovor.



Co se vejde na střechu paneláku?

Možná se vám zdá, že na střechu vašeho paneláku už se víc nevejde. Opak je pravdou. Chcete-li šetřit (pokud máte ve fondu oprav ušetřeno pár korun), pak vedle případného tepelného čerpadla, kolektorů na ohřev teplé vody, můžete slunci vystavit i soustavu fotovoltaických panelů a vyrobit si tak část elektrické energie na provoz, právě tepelných čerpadel, na spotřebu osvětlení ve společných prostorách a na provoz výtahu. Každý využitý watt ze slunce dává smysl. Hledali jsme argumenty a našli.

SOLÁRNÍ ENERGIE PRO BYTOVÉ DOMY

Solární panely pro ohřev teplé vody, tepelná čerpadla a fotovoltaické elektrárny dnes využívá nejen jeden rodinný dům. Jak je to ale u domů bytových? Je možné díky solární energii ušetřit za účty a pomoci přírodě, i když bydlíte v panelovém nebo činžovním bytě?

Poptávka po fotovoltaike je u domácností stále vysoká; lidé se chtějí zbavit závislosti na monopolních dodavatelích elektrické energie, jejíž ceny neustále rostou. Navíc komponenty pro výrobu fotovoltaických elektráren v posledních letech zlevňují a pořízení solárních zařízení podporují i dotace z programu Zelená úsporám. Sečteno, podtrženo, solární energie se stává dostupnější a výhodnější. A začíná být zajímavá i pro bytové domy, kterým se dříve nevyplatila.



„Ve chvíli, kdy stoupají ceny za plyn a elektřinu, je zájem o nová řešení logicky větší,“ vysvětluje Jan Vysloužil ze Svazu českých a moravských bytových družstev, jehož členové spravují přibližně pětinu bytového fondu v Česku. Využívání alternativních zdrojů energií je podle něj z pohledu finanční udržitelnosti rodinných i bytových domů dnes již téměř nevyhnutelné.

Meziroční nárůst cen se navíc týká i teplárenských zdrojů. Na systémy centrálního zásobování teplem (CZT) jsou u nás přitom napojeny až 2 miliony odběratelů. Podle Vysloužila mohou právě obnovitelné zdroje energie hrát roli doplňujícího zdroje tepla ve chvílích, kdy dochází k těmto cenovým nárůstům. Než se ale bytové domy pustí do instalace, měly by zvážit efektivitu využití a možnosti kombinace se současnými zdroji.

„Například na střeše plzeňského areálu bytového družstva Škodovák najdete relativně velkou fotovoltaickou elektrárnu. Při rozhodování, zda využít systém fotovoltaický, nebo termický, byla vzhledem k využitelnosti zvolena

fotovoltaika, a to z důvodu relativně malé spotřeby energie pro ohřev teplé vody v celém areálu družstva. Rozhodování by bylo jiné v případě, že by se jednalo o panelový dům nebo lázeňský provoz, kde jsou spotřeby teplé vody a náklady na její ohřev vzhledem k vytápění přibližně vyrovnané,“ upřesňuje Vysloužil.

Solární panely

Energií ze slunce může bytový dům v celoročním provozu získat od 40 do 60 procent energie pro potřebu na ohřev teplé vody. „Při výpočtu návratnosti je třeba zvážit veškeré náklady spojené nejen s vlastní investicí, ale i se zajištěním běžného provozu, oprav a nezbytných revizí. Pokud firma ‚garantuje‘ návratnost investice do dvou tří let, je na místě zvýšená obezřetnost,“ varuje Vysloužil. Při návratnosti investice kolem 10 let už podle Vysloužila stojí za úvahu o ní vážně uvažovat.

Rozhodnutí, jaký „zelený“ zdroj v domě instalovat (a jestli vůbec nějaký), je vždy vhodné podložit posudkem zpracovaným energetickým specialistou či auditorem. „Spoléhat se pouze na doporučení firem, které jednotlivé technologie nabízejí na trhu, může být zavádějící a výsledný efekt může vést k velkému zklamání,“ dodává Vysloužil.

Fotovoltaika a spol.

Solární ohřev, tepelné čerpadlo, rekuperace, nejsou jen úsporná řešení pro rodinné domy, ale i při správné kalkulaci velice výhodní pomocníci do bytových domů. Úspory jsou vyšší, protože prostory k vytápění nebo k ohřevu teplé užitkové vody jsou několikanásobně větší než u rodinných domů. V současné době ovšem běží druhá výzva dotačního programu Nová Zelená Úsporám pro Bytové Domy. Což tato úsporná opatření dělá ještě výhodnějšími, kupříkladu pro bytová družstva, společenství vlastníků jednotek.

Fotovoltaika pro bytový dům přináší čistý a šetrný způsob získávání energie a velkou úsporu nákladů na spotřebu elektřiny. Díky dotaci je cena snížena až o 30% nákladů na instalaci. Panely je možno umístit jak na plochou střechu či na šikmou střechu. Na bytové domy se doporučuje připojení hybridního systému. V praxi to znamená, že elektrická energie z fotovoltaických modulů je ukládána do akumulátorů a není třeba žádné smlouvy s distributorem elektřiny, protože lze zcela zamezit odtokům energie do sítě, avšak jako malá pojistka proti nepřízní počasí je možnost odběru ze sítě ve chvíli, kdy akumulátory v systému nebudou dostatečně nabitě.

PRÁCE NAVÍC A ZODPOVĚDNOST K TOMU



Družstevníkům a vlastníkům bytů bývá někdy zatěžko jen přijít na schůzi. Předat například funkci v samosprávě je zapeklitý oříšek. Například, po dvou obdobích ve vedení družstva o necelých čtyřech desítkách bytů by chtěla jeho místopředsedkyně, stejně jako oba další členové představenstva, s funkcí skončit. Nejspíš je v ní ale čeká další pětiletky. Nikdo je není ochoten vystřídat.

Potvrzení z praxe

„Když se bavím s předsedy družstev z celého Česka, tak s politováním konstatuji, že se zájem o správu společného majetku skutečně snižuje,“ řekl Jan Vysloužil, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev na dotaz Deníku. Členská družstva svazu spravují asi 650 tisíc bytů, což je 18 procent všech bytů v Česku, a dále vykonávají správu pro asi 13 tisíc společenství vlastníků jednotek.

NADÁVKY MÍSTO DÍKŮ

Kromě poklesu ochoty lidí dělat něco pro druhé je za nezájmem i rostoucí administrativa. „Lidé to dělají ve svém osobním volu, ale nikdo jim nepoděkuje. Spíš jim naopak vynadají, že je něco špatně,“ míní Vysloužil. Nezajem některých družstevníků jde tak daleko, že nejsou ani ochotni přijít na členskou schůzi. Tam se schvaluje účetní závěrka a rozhoduje o opravách. Pokud se nesejde nadpoloviční většina členů, může vedení družstva alespoň s třemi přítomnými v režimu takzvané náhradní členské schůze hlasovat o bodech uvedených v pozvánce. Horší to je u společenství vlastníků. Nesejdou-li se v počtu určeném stanovami, nemohou se na ničem usnést. „Pokud tam ti lidé nechodí, protože nemají čas nebo je to zkrátka nebaví, tak je dům opravdu paralyzován,“ konstatoval Vysloužil.

ZA PENÍZE VŠECHNO JDE

Ani v tomto případě nemusí být vše ztraceno. Pokud si za to společenství zaplatí, mohou jim schůze „na klíč“ zorganizovat specializované firmy. Například jedna pražská společnost

na svém webu uvádí, že si za kompletní přípravu a organizaci shromáždění vlastníků společenství o 40 bytech účtuje 8000 korun. Po celé republice jsou pak jako zkušení správci k mání bytová družstva, která jsou sdružena pod Svazem českých a moravských bytových družstev.

— INZERCE —

Těsnící prvky		Z akčního 12 str. InfoOkentés č.1/2020 upozorňujeme:	
SILEN B2 PRIMO 3967	FM355 nízkoexpanzní pistolová PUR pěna Perfekt • Barva: zelená • Objem: 880ml illbruck making it perfect. AKCE -20%		
TRELLEBORG STRIBO	TEKAPUR standardní zimní pistolová pěna • Aplikace: do -10°C • Objem: 750ml TKK TEKAPUR AKCE -20%		
Samolepicí těsnění D Schlegel samolepicí kartáčky 21x17 14x12 12x10 8x8 8x6	EMFICOL VÉRINE polyuretanový tmel • Tepelná odolnost: -40 až +90°C • Barva: šedá • Objem: 600ml Emfi A JM Company AKCE -20%		
Planet FT SWISS MADE	Fischer hmoždinka TB a TBB pro upevnění schodnic k ocelové konstrukci / do betonu fischer innovative solutions AKCE -25%		
VELKOOBCHOD Padací prahy EM SoundProof 51dB Planet FT SWISS MADE			
Platnost AKCÍ 1. 1. - 31. 3. 2020			
Ceny a akce pro I.Q. v InfoOkentés č.1/2020 na www.okentes.cz.			
OKENTÉS pro řemesla a obchod		Valašské Meziříčí • Brno • Praha • Žilina aktuální ceny, novinky, akce a katalogy žádejte na www.okentes.cz	

ŠEDESÁTNÍK BEZ ŠEDIN



**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
NOVÁ HUŤ**

1959 - 2019
60. výročí založení

Případnou-li narozeniny na Štědrý den, může to být pro oslavence jistá nevýhoda, protože dárky k narozeninám a „od Ježíška“ dostává v jeden den. Jenže v případě STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA NOVÁ HUŤ z Ostravy to je zcela jinak. Šedesáté výročí založení tohoto bytového družstva je jedním velkým dárkem pro všechny jeho členy i SVJ ve správě. I když oslavy proběhly, jak bylo řečeno, v roce 2019 na Štědrý den, nebude snad pozdě, pokud se ke gratulantům připojíme až dnes. Takže: za Český a moravský svaz bytových družstev přejeme do dalších šedesáti let i my z redakce časopisu bytová družstva-SVJ-správa domů spokojené družstevníky i SVJ. Bylo by chybou, kdybychom u příležitosti tohoto krásného výročí, nevyzpovídali některé z těch pracovníků, kteří dnes pokračují v úspěšné práci svých předchůdců.

Určitě neuškodí připomenout něco málo z historie družstva.

**Ptáme se ředitele SBD NH,
Ing. Lubomíra Šebesty.**



☑ Jak to všechno začalo?

21. listopadu 1959 se z podnětu PV ROH NHKG konala ustavující členská schůze, na níž bylo zvoleno pětičlenné představenstvo a tříčlenná kontrolní komise. Stavební bytové družstvo NHKG, jak zněl původní název, pak bylo zapsáno do podnikového rejstříku 24. prosince 1959. Prvním předsedou byl zvolen Ing. Milan Riczniak, který byl po roce vystřídán Milošem Vantuchem. Následovalo pak dalších osm předsedů. Současným předsedou SBD NH je od roku 2006 Mgr. Petr Opletal.

☑ Kolik bytů na začátku družstvo mělo a jaký byl další vývoj?

Prvními objekty družstva byly domy v Porubě a v Zábřehu s několika desítkami bytů. V roce 1964 mělo družstvo již 600 bytů v 16 domech a budovalo svou technickou složku.



Domy na ulici B. Václavka v Bělském Lese při výstavbě počátkem 90. let

O tři roky později se družstvo zapojilo do nově vzniklého způsobu stabilizační výstavby a přidělování bytů, a tak v roce 1972 disponovalo již téměř třemi tisíci bytů. Později pak došlo ke slučování a integraci s dalšími družstvy a v roce 1981 družstvo vlastnilo již přes šest tisíc bytů a více než dva a půl tisíce garáží. V roce 1991 bylo zvoleno nové „porevoluční“ představenstvo, proběhla změna organizace a pro řízení běžné činnosti družstva byl představenstvem jmenován ředitel Ing. Radomír Prešer. *(V této funkci pracoval až do svého odchodu do důchodu v roce 2014, kdy ho vystřídal Ing. Lubomír Šebesta.)* O rok později se družstvo transformovalo dle transformačního zákona. V roce 1997 se v souladu se zákonem o vlastnictví bytů začaly převádět první byty a garáže do vlastnictví členů – nájemců. Znamenalo to počátek postupné přeměny družstva z čistého vlastníka na správce smíšeného bytového fondu. V současné době družstvo vlastní cca pět tisíc bytů a tisíc čtyři sta garáží, dalších více než pět tisíc bytů a téměř osm set garáží má ve správě. SBD NH se tak řadí mezi velká bytová družstva nejen v rámci Moravy, ale i celé ČR.

☑ Jak komunikujete s vašimi členy?

Od roku 1991, tedy bezmála 30 let vydáváme v tištěné podobě náš Zpravodaj, který do svých poštovních schránek dostávají všichni naši členové. Tak je pravidelně informujeme o dění v družstvu, o novinkách a o událostech ovlivňujících chod družstva. A ke komunikaci se členy družstva i SVJ se váže také jedno malé kulaté výročí, které stojí za připomenutí. Před 20 lety, v roce 1999, jsme jako jedno z prvních bytových družstev v republice vůbec zprovoznili naše internetové stránky www.sbdnh.cz. Na nich, každý kdo má zájem, najde mnoho informací o družstvu včetně těch nejaktuálnějších.

☑ Šedesát let, to představuje téměř tři generace lidí spjatých s vaším družstvem. Jste na to hrdý?

Přál bych si, aby si naši družstevníci při pohledu do historie našeho družstva uvědomili, že některé důležité okamžiky v jejich životě byly spjaty právě s družstvem – zakládání rodiny v prvním „vlastním“ bytě nebo třeba převod právě tohoto bytu někomu z další generace v rodině. Pamětníci svépomocné výstavby si jistě připomenou i své odhodlání zabezpečit si slušné bydlení v době, kdy chybělo prakticky



Současný pohled na tytéž domy již po revitalizaci



Budova ekonomického úseku před dokončením koncem osmdesátých let

všechno. Přesto společně se zaměstnanci družstva odvedli úspěšně obrovský kus práce při budování svých domovů.

Bytové družstevnictví bylo – a přes všechny peripetie po „sametové revoluci“ je – cestou ke kvalitnímu a dostupnému bydlení. Máte stejný názor?

I když někteří politici tvrdí opak, nabízí bytové družstevnictví výhody, které žádná jiná forma vlastnictví nemůže nabídnout. Potvrzuje to i aktuální situace na realitním trhu, kdy jsou byty stále dražší a čím dál tím méně dosažitelné hlavně pro mladé. Cílem družstva je starat se o uspokojení bytových potřeb svých členů, nikoliv o zisk, jak je obvyklé u jiných vlastníků nemovitostí. Družstvo se samozřejmě musí také chovat ekonomicky a racionálně, aby své cíle plnilo. Pevně věřím, že Stavební bytové družstvo Nová huť má před sebou mnoho dalších úspěšných let. Vždyť družstevní bydlení má nejen v České republice, ale i všech koutech světa bohatou a úspěšnou tradici. A v této tradici hodláme i nadále pokračovat.

Ani šedesátiletá tradice nezaručí, že ve stávajících nastavených podmínkách, jde vše hladce. Bezmála 20 let je předsedou představenstva SBD NH, Mgr. Petr Opletal. Zajímalo nás, jak on vidí budoucnost nejen SBD NH.



Budova ekonomického úseku Na Výspě 10 ve Výškovicích v současnosti

Jakým směrem družstvo vedete, jaké si stanovujete cíle?

Bytové družstevnictví se během těch 20 let podstatně změnilo, za nejdůležitější změnu považuji umožnění převodu družstevních bytů do vlastnictví a s tím spojený vznik společenství vlastníků jednotek. Naše družstvo na tento vývoj pochopitelně muselo reagovat, takže se snažíme nadále nabízet komplexní správu domů včetně nabídky služeb v ekonomické i technické oblasti právě i nově vznikajícím společenstvím vlastníků jednotek. Naším hlavním cílem je udržení kvalitního a zároveň hospodárného bydlení pro všechny naše členy.

Vaše funkce předsedy představenstva ale není hlavní náplní Vaší práce. Jak to zvládáte?

Přímo na družstvu nepracuji, působím ve funkci ředitele jedné ze základních škol městského obvodu Ostrava-Jih. Na družstvu se účastním pravidelných jednání představenstva a můžu s hrdostí prohlásit, že za celou dobu svého působení ve funkci předsedy představenstva jsem nevynechal ani jediné! Účastním se dále pak i různých jednání, kde zastupuji SBD NH z titulu své funkce, to je například na Magistrátu města Ostravy, v bankách, u notáře a podobně.

Jaký je váš názor na bytovou politiku v České republice? Jak se bytová (ne)politika promítá do činnosti vašeho družstva?

Bohužel bytová politika státu – a to zdůrazňujeme poslední roky na každém shromáždění delegátů – není pro bytová družstva zrovna příznivá. V podstatě neexistuje podpora pro zachování a další rozvoj bytových družstev, družstevní bydlení je bráno jako přežitek minulosti. To bychom rádi i s podporou SČMBD, jehož jsme členy, do budoucna změnili.

Od moravských bytových družstev vzešla i petice, která s více než čtyřiceti osmi tisíci podpisy byla prostřednictvím SČMBD předána na Ministerstvo spravedlnosti ČR a námítky v ní podané se snad začnou řešit. V čem vidíte největší problém?

Jedním z největších problémů, který nás v posledních letech trápí, je zneužívání dávek na bydlení a tak zvaný „obchod s chudobou“. Jako bytové družstvo bohužel vůbec nemůžeme ovlivňovat to, na koho nájemce bytu převede svůj členský podíl respektive, komu prodá družstevní byt. Naše byty tak často skupují různí spekulanti, kteří je následně pronajímají sociálně slabým a nepřízpůsobivým

občanům za účelem čerpání státem vyplácené podpory na bydlení. Pokud ve vašem domě je takovými občany obsazeno více bytů, pochopitelně se tím naruší nejen dosavadní klidné bydlení, ale váš byt v takovémto domě či lokalitě postupně čím dál více ztrácí na své hodnotě.

☑ Jak vnímáte problém s nevymahatelnými dluhy od neplatičů?

I přes veškeré vynaložené úsilí je často naše snaha marná a bez užitku, neboť ani pravomocná pohledávka neznamená jistotu vymožení dlužné částky. Pokud je totiž dlužník nemajetný a má více věřitelů, je za současného stavu legislativy pravomocný rozsudek téměř bezcenným papírem. Dokud se nezmění příslušné zákony, nevidím bohužel žádnou naději na zlepšení.

☑ Existují další překážky, které v praxi bytovým družstvům komplikují život?

Kromě již uvedených dlužníků nejvíce asi současná právní úprava bytového družstva v Zákoně o korporacích. Jeden příklad z tohoto zákona – změna stanov vyžaduje účast a souhlas všech členů družstva. Komplikací je pak také nejednotná rozhodovací praxe soudů, kdy jsou často vynášeny zcela rozdílné rozsudky v podobných případech.

☑ Kudy vede, podle vašeho názoru, cesta k řešení problémů v oblasti družstevního bydlení?

Ve spolupráci s ostatními družstvy aktivně oslovovat politiky a přesvědčit je ke změně zákonů týkajících se družstevního bydlení, zdůrazňovat nezastupitelnou úlohu družstevního bydlení. Vždyť družstevní bydlení je i v České republice nejlevnější formou bydlení.

☑ Co byste popřál a zároveň vzkázal všem bydlícím ve vaším družstvu spravovaných domech?

Sám v jednom z takových domů více než čtvrt století bydlím, takže předpokládám, že mám – co se týká bydlení – stejná přání, to znamená pokud možno bezproblémové bydlení, aby vše fungovalo tak, jak má, včetně údržby, oprav a podobně. Naše družstvo existuje již 60 let, jsem přesvědčen o tom, že i v budoucích letech bude provádět správu bytů jak svých, tak i bytů patřících do společenství vlastníků tak, aby nikdo neměl důvod hledat správce svých bytů u konkurence. Jsem zastáncem spíše pravicového smýšlení, takže na druhé

straně musím zároveň připomenout, že dnes již nelze spoléhat na to, že vše za mě vyřeší bytové družstvo, respektive stát.

Několik čísel a zajímavostí o SBD NH nám sdělila ekonomická náměstkyně Ing. Markéta Vltavská



Mé první seznámení s družstvem se uskutečnilo koncem sedmdesátých let minulého století. O počítačích jsme tehdy ani netušili, co by mohly umět. Nájemné se počítalo ručně, účtovalo se na účtovacích strojích Ascota, později ROBOTRON 1720. Vzhledem k rozšiřování družstva z důvodu komplexní bytové výstavby byl vyvíjen větší tlak na zpracování ekonomických údajů, a tak byla podepsána dohoda mezi družstvem a NHKG s. p. o zpracování měsíčních závěrek nájemného a účetnictví na jejich počítači IBM. V letech 1988–1989 družstvo zakoupilo první osobní počítače, a to nejdříve slovenské BZ1-XT, později pak ATARI a AMSTRAD 1640. Postupně v 90. letech došlo k osamostatnění družstva ve zpracování jednotlivých agend



Výrobní úsek před mnoha lety. Všimněte si těch krásných aut



A výrobní úsek dnes. Najdete pár rozdílů? Tůje porostly, auta jsou modernější

a data se zpracovávala již na vlastní výpočetní technice v rámci systému DRUSOFT. V roce 2008 byly převedeny jednotlivé agendy do nově zakoupeného komplexního informačního systému INTEGRI, který je v SBD NH využíván dodnes a dále se vyvíjí a aktualizuje.

Co Družstvo postupně rostlo a přibývalo domů a bytů. Přibývalo i zaměstnanců?

V 80. letech minulého století s růstem počtu bytů se rozšiřoval i počet zaměstnanců. Vytvářela se nová střediska, například středisko obvodní bytové správy, středisko elektro a STA („anténáři“) a další. Na jednotlivých úsecích z důvodu minimální automatizace tehdy pracovalo více než sto dvacet zaměstnanců. Počátkem 90. let došlo v družstvu k reorganizaci, zrušil se organizačně – právní úsek a práce tohoto úseku se zčásti rušila (například politicko-výchovná práce), zčásti byla rozdělena do výrobního úseku (práce provozní správy), úseku ředitele (právní oddělení, ASŘ) a ekonomického úseku (bytové a členské oddělení). Změnila se rovněž struktura údržby. V této době se počet zaměstnanců ustálil na sto šesti. Začátkem nového století se začal počet zaměstnanců dále snižovat, a to nejen z důvodu postupného propojování jednotlivých agend, automatizovaného zpracování dat, ale i změny organizace práce v důsledku změn vlastnictví bytů a garáží. V současné době pracují v družstvu šedesát tři zaměstnanci.

Usnadnily vám práci počítače a počítačové programy?

V 70. a 80. letech jsme si nedovedli představit, že bychom mohli svou práci – jednotlivé údaje – navádět a zpracovávat na osobních počítačích, a pak několika „kliky“ mít přehled o hospodaření, vyúčtování služeb, dlužnících, a to jak u vlastního družstva, tak i u spravovaných subjektů, kterých je v současné době již celkem dvě stě čtrnáct, z toho dvě stě šest společenství vlastníků a osm družstev. Dnes si naopak již nedovedeme představit, že bychom to obrovské množství údajů, včetně výpočtů, zpracovávali ručně bez současné moderní výpočetní a kancelářské techniky.



Panelová výstavba na Sídlišti Bělský Les – všude samé panely

Co přejete vašemu družstvu do dalších šedesáti let?

Aby se mu i nadále ekonomicky dařilo, bylo konkurenceschopné, aby spolupráce mezi družstvem a jednotlivými subjekty (společenstvími vlastníků, družstvy) byla nadále oboustranně na vysoké úrovni.

.....

Své informace přidal i výrobní náměstek SBD NH, Ing. Jaroslav Polomský



Šedesát let je v životě člověka dlouhá doba provázená mnoha životními zlomy a dle mého názoru stejně dlouhé úspěšné fungování firmy se rovná téměř zázraku. Největším zlomem za dobu trvání SBD NH byl, stejně jako pro mnoho z nás, listopad 1989.



Dnes již zateplené domy vypadají mnohem lépe

📍 V čem vidíte největší rozdíl?

Z mého hlediska mohu zhodnotit a zrekapitulovat vývoj družstva v technické oblasti ještě od trochu pozdějšího data, a to od října 1992, kdy jsem na družstvu nastoupil do funkce výrobního náměstka. V té době se uváděly do praxe důležité změny stanov s dopadem na financování oprav v domě a v bytech. Tento nový způsob financování oprav byl pro mnohé družstevníky skoro nepřekonatelný a často jsme slyšeli argumenty: „My jsme si do fondu oprav již dali tolik peněz, tak proč to máme platit?“.

📍 Velikost vašeho družstva představuje i množství nej-různějších oprav a revizí. Jak to zvládáte?

Řešili jsme, zda vůbec zachovat střediska údržby SBD NH. Postupem času a s nárůstem cen řemeslných prací se ukázalo, že zachování těchto středisek byl správný krok. Optimalizovali jsme pracovní obsazení a zajišťujeme vlastními zaměstnanci drobné opravy instalatérské, topenářské, zednické, pokrývačské, topenářské, elektrikářské včetně elektro revizí společných prostor, plynárenské včetně kontrol a revizí. Zachovali jsme i středisko výtahářské. V rámci bytových družstev v České republice patříme s tímto zázemím k výjimkám.

📍 Nemínuly vás ale ani velké opravy a revitalizace. Jak jste k nim přistupovali?

V této oblasti došlo k velkému posunu po roce 1992. Nejprve se prováděly opravy jen v rozsahu těch nejnutnějších, jako je zateplení například pouze prochlazovaných štítů, opravy balkónů mnohdy i bez výměn ocelového zábradlí a podobně. V současné době se již většina domů opravuje komplexně a často s využitím programů státní podpory financování. Na dotacích z programu „Panel“, „Nový panel“ a „Zelená úsporám“ naše družstvo získalo od roku 2003 přes 180 mil. Kč na více než 70 revitalizací domů. Později byly využívány i programy „Jessica“ a „Panel 13+“, ve kterých jsme pro 20 společenství vlastníků i pro družstevní domy zajistili dotace formou snížení úroků u úvěrů na opravy. V posledních třech letech jsme pro 16 SVJ zajistili dotační program IROP. Devět z nich již obdrželo dotace přes 21 mil. Kč, 7 SVJ obdrží dotace ve výši cca 18 mil. Kč. A dotační program IROP využíváme i nadále – u dalších 10 SVJ právě probíhá příprava.

📍 Jak se změnila práce a přístup k SVJ, které jsou ve vaší správě?

Zásadním bodem v přístupu k opravám jednotlivých domů bylo zakládání společenství vlastníků jednotek, kdy se domy staly samostatně hospodařícími jednotkami. To zejména znamenalo, že mohou hospodařit pouze s tím, co zrovna mají k dispozici na svém účtu. Tento vývoj se značně urychlil v loňském roce, kdy jsme ustavili rovnou stovku nových společenství vlastníků. Z tohoto důvodu je tedy nutné zcela změnit systém přístupu k těmto domům. Společenství vlastníků v jednotlivých domech mohou mít v některých bodech odlišné stanovy a je nutné respektovat rozdíly v systému zajišťování „života“ těchto domů.

📍 Postupně jsou družstevní byty převáděné do vlastnictví. Jak vidíte budoucnost tohoto trendu?

Věřím, že dlouholetá spolupráce SBD NH a jednotlivých domů bude nadále pokračovat také v nově vzniklých



Dům Zimmlerova 54 v Zábřehu před revitalizací



Stejný dům po revitalizaci v roce 2007

společenstvích vlastníků, kde SBD NH často nefiguruje jen jako správce, ale je i ve funkci statutárního orgánu (předsedy) těchto společenství vlastníků jednotek. Je to stále rozšířenější jev, protože už i vlastníci bytů si uvědomili, že starat se o svůj majetek s sebou nese velkou zodpovědnost a chce to i určité zkušenosti. A toto všechno jim Stavební bytové družstvo Nová huť se svojí bohatou šedesátiletou tradicí už nyní nabízí a věřím, že stejně tak tomu bude i v budoucích letech.

Pro monitoring spotřeb energií využívejte nejmodernější technologie.

Které zvolit a jaké výhody přinášejí?

Aktuálním tématem počátku roku jsou odečty spotřeby tepla a vody. Zatímco v některých domech jsou hodnoty již převážně odečítány dálkově pomocí rádiových technologií, jinde jsou v mnoha případech prováděny klasickým způsobem v rámci návštěv bytů. Povinnost zpřístupnit byt pro odečty platí pro všechny byty a společné prostory v bytových domech, které nejsou vybaveny vodoměry a měřiči tepla s rádiovou technologií, která umožňuje dálkové odečty. Obyvatelé těchto bytů je tedy musí pro odečty zpřístupnit. Stejně tak platí povinnost pro vlastníka domu, aby zajistil odečty i z vodoměrů a měřičů tepla, umístěných v rámci společných prostor domu. Zmíněný postup ale mohou provázet obtíže, které majitelé a správci bytových domů velmi dobře znají. Může se jednat o domlouvání individuálních termínů, které jsou již zpoplatněny, špatné označení zvonků či nulovou komunikaci ze strany uživatelů bytů, a tím jejich nezpřístupnění pro potřeby odečtu. V případě využívání moderních technologií dálkových odečtů se lze těmto problémům vyhnout a ještě získat řadu dalších výhod. Nenechte se o ně připravit a využívejte všech jejich předností.

Do popředí zájmu se v letošním roce dostává voda

Důvodem je především dlouhodobé zdražování vody, které v letošním roce přináší razantní navýšení ceny vodného a stočného, v některých lokalitách dokonce až o 12 %. Rostoucí cena vody klade důraz na lepší dohled nad její spotřebou, a to častěji než jenom jednou v rámci ročního vyúčtování.

Vodoměr doplňte rádiovým modulem a přidejte chytrou sběrnici dat

Řešením, které odpovídá současným a budoucím požadavkům na odečty a průběžný monitoring spotřeby vody, je instalace vodoměru s rádiovým modulem (někdy pouze rádiového modulu na stávající vodoměr – i to je v mnoha případech technologicky proveditelné) komunikujícím přes sběrnici dat. Tuto technologii nabízí společnost ista Česká republika. U chytrých obousměrně komunikujících systémů umí signál přecházet z jednoho zařízení na druhé.

Díky tomu mají tato zařízení delší dosah a často na celý dům stačí pouze jedna sběrnice. To je další přednost řešení, které společnost ista Česká republika nabízí.

Požadavek na průběžný monitoring spotřeby se stává standardem

Cena nejmodernějších technologií rozhodně není vysoká a efekt, který díky tomu uživatel bytu, vlastník domu nebo správce dostává, je nesrovnatelný. Nadstavbou je možnost průběžného sledování spotřeby přes webový portál, včetně údajů pro porovnání s loňskou sezónou a průměrnou spotřebou. Velmi snadné je i rozúčtování v případě pronájmů bytů nebo stěhování, protože data se načítají průběžně a automaticky a je k nim kdykoliv v průběhu roku přístup.

Tisíce korun ročně vám může uchránit služba Detekce úniku vody

Velkým pomocníkem při hospodaření s vodou je využívání služby Detekce úniku vody, kterou jako jediná na trhu nabízí společnost ista Česká republika. Tato služba upozorňuje jak správce budov, tak i uživatele bytu v momentě, kdy je zaznamenána neobvyklá spotřeba, která může znamenat nežádoucí únik vody. Upozornění chodí pomocí SMS zprávy nebo e-mailu a může tedy zabránit extrémním únikům vody.

Nejvyspělejší technologie jsou v souladu s blížícími se požadavky EED

Jedním z důvodů pro přechod na zařízení s rádiovou technologií, předávajícím informace přes sběrnice s obousměrnou komunikací, je evropská směrnice EED/27/2012, která na podzim letošního roku vstupuje v platnost. „Zatím nevíme, kdy a jak bude směrnice implementována do české legislativy a zda bude termín implementace do 25. října 2020 dodržen, je ale zbytečné na tento krok čekat a připravovat se o výhody, které moderní technologie nabízejí. Mít spotřebu energií pod kontrolou je dnes už považováno za standard. Je nezpochybnitelné, že se tyto technologie ve velmi blízké době stanou neodmyslitelnou součástí provozu bytového domu. Například technologie společnosti ista již dnes tyto služby běžně zajišťuje více než 7 let,“ upozorňuje Jana Machková, ředitelka společnosti ista Česká republika.

Inovativní technika pro měření spotřeby vody v bytových domech

Rádiový systém **symphonic® 3** otevírá nové možnosti v procesech odečtů, integraci dat do systému rozúčtování a zobrazování dat. Měřicí přístroje společnosti ista garantují vysokou spolehlivost, precizní měření a dlouhou životnost.



domaqua® m

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



memonic® 3

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

Detekce úniku vody

Unikátní služba Detekce úniku vody upozorňuje jak správce budov, tak i uživatele bytu v momentě, kdy je zaznamenána neobvyklá spotřeba, která může znamenat nežádoucí únik vody. Základem je měření kvalitním vodoměrem s dálkovým odečtem, který detekuje únik vody v bytě. Upozornění chodí pomocí SMS zprávy nebo emailu a poskytuje tak rychlou možnost provést kontrolu a zabránit nadměrné spotřebě vody a výdajům při vyúčtování.

Více informací o našich produktech a službách najdete na: www.ista.cz.

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

HALÓ, TADY PACOV!

V šestém čísle našeho časopisu jsme přinesli reportáž ze slavnostního poklepání na základní kámen výstavby družstevních domů, které realizují SBD Pelhřimov a město Pacov. Co se od té doby změnilo, jak daleko postoupila stavba? Na to se budeme v současném i v následujících číslech časopisu ptát pravidelně.



1.

TAK, JAK TO JDE?

Dnes informuje Petr Neuberg, hlavní stavbyvedoucí.

Stavba bytového domu v Pacově byla zahájena 16.10.2019 zemními pracemi (sejmutím ornice a odkopávkami zeminy). Poté byly postupně hloubeny a zároveň betonovány rýhy pro základové pasy a ostatní základové konstrukce. Dále byla v prostoru vlastní stavby provedena pokládka ležaté kanalizace, pokládka vodovodního potrubí, přívodů elektroinstalace a ostatních inženýrských sítí. Současně s pokládkou inženýrských sítí byly provedeny spodní části výtahových šachet a ŽB sloupů v 1.NP. Díky příznivému počasí se podařilo provést v prosinci železobetonovou základovou desku. V lednu 2020 pokračily práce na vyzdívání obvodového a vnitřního zdiva, montáži armatury a bednění Ž.B. sloupů a osazování prefabrikátů výtahových šachet.

*Stav k 23.1.2020
Další „kontrolní den“
časopisu bytová druž-
stva-svj-správa domů
proběhne začátkem
dubna.*



2.

1. armování základů
2. ztracené bednění
3. základová deska



3.

BALKONY A LODŽIE PRO VAŠE BYDLENÍ

PEKSTRA

www.pekstra.cz



7 DŮVODŮ, PROČ SI VYBRAT BALKONY OD FIRMY PEKSTRA

- ✓ **TRADICE** - již 20 let na trhu
- ✓ **ZKUŠENOST** - stovky realizací a spokojených zákazníků
- ✓ **KVALITA** - profesionální tým, evropské standardy
- ✓ **ROZMANITOST** - vyberte si ze tří tvarů a desítek variant provedení
- ✓ **VELIKOST** - největší rozměry. Lodžie nabízíme nejhlubší v celé ČR
- ✓ **KOMPLEXNOST** - poradenství, projekce, výroba, montáž, doplňky
- ✓ **ZODPOVĚDNOST** - moderní výrobou respektujeme přírodu



Vyplatí se vytápět bytový dům tepelným čerpadlem?



V Praze a Brně není nad čím přemýšlet. V Plzni zatím vyčkávají...

Bydlení v paneláku má oproti rodinnému domu z hlediska vytápění jednu nespornou výhodu, topení hřeje a vy se nemusíte o nic starat. Žádné běhání do kotelny kvůli přikládání, obvolávání plynářů, jestli někdo konečně dorazí udělat revizi. Ale jak to tak bývá, za komfort se platí a v některých lokalitách dokonce tak moc, že **za vytápění ústředním topením platíte stejně, jako** kdybyste si doma topili **elektrickými přímotopy**, více než 700 Kč za 1 GJ!

Dobrou zprávou pro všechny odběratele dálkového tepla, kteří musí při placení záloh sahát hlouběji do kapsy, je snížení sazby DPH za teplo z 15 % na 10 % od 1. 1. 2020. Ceny tepla pro domácnosti tak díky tomuto opatření zůstanou v letošním roce neměnné nebo vzrostou minimálně.

Vyplatí se tedy investovat do vybudování vlastní kotelny nebo je lepší odebírat teplo z teplárny? Otázka, která každým rokem nabývá na významu. Platby za teplo jsou

stále více rozhodující zátěží, která pro některé vlastníky, především pro důchodce, může být i likvidační.

Odpověď není tak jednoznačná, jak se může zdát. Různé podmínky panují nejen napříč celou Českou republikou, ale i v rámci jednotlivých krajů. Důvodem jsou nejen vlastnické podíly v teplárenských společnostech a stav teplárenské sítě či použité palivo, ale také v současnosti často diskutované emisní povolenky.

Zatímco v Jihomoravském kraji se cena 1 GJ dálkového tepla obecně pohybuje vysoko nad hranicí 600 Kč a **odpojení od teplárny je tak jasnou volbou**, naproti tomu na Pardubicku se investice do tepelných čerpadel v době záruky rozhodně nevrátí. Například Plzeň, která se dlouhodobě udržuje na spodních příčkách žebříčku cen tepla, v roce 2018 spojila městskou teplárnu s holdingem miliardáře Daniela Křetínského. Po slíbené tříleté fixaci cen se tam oče-

kává jejich razantní nárůst a zástupci bytových domů již teď podnikají kroky k jejich odpojení.

Praha

Hlavní město Praha má průměrnou cenu tepla z CZT kolem 600–700 Kč vč. DPH za 1 GJ. Část města vpravo od řeky zasobují horkovody z mělnické elektrárny a levou část vytápějí lokální primárně plynové zdroje. Cena se tak pohybuje na celorepublikovém průměru 630 Kč za 1 GJ. Pražané navíc kromě úspor uvádějí jako důvod **pořízení vlastní kotelny zhodnocení svých nemovitostí.**

Obecně platí, že pokud se cena 1 GJ tepla pohybuje nad 600 Kč, investice do vlastního zdroje tepla se vyplatí.

Abychom si vytvořili představu, zda bydlíme v lokalitě s drahým nebo levným teplem, uvádíme tabulku s příklady z jednotlivých krajů České republiky.

Vzhledem k tomu, že poplatky za vytápění, teplou vodu a elektřinu tvoří významnou položku v rozpočtu našich domácností, tak každého z nás zajímá, jak můžeme v této oblasti ušetřit. Omezení větrání, zavírání hlavic na radiátorech a koupání se ve studené vodě rozhodně není řešením komfortním, navíc při současném systému rozúčtování ani nepřinese kýžené výsledky. Sleva od teplárny je spíše příběh z pohádky než reálná představa. Častým krokem tedy bývá snižování úniků tepla, tzn. zateplení fasády, výměna oken, rekonstrukce střech a další opatření vedoucí ke snížení tepelné ztráty bytového domu. Rozhodnutí jistě správné, ale jedná se o nemalou investici s velmi dlouhou dobou návratnosti. A když nemáme ve fondu oprav našetřeno dostatek finančních prostředků, povede to spíše k vyšší zátěži než ke snížení záloh.

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

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

Navštivte realizace kotelen ve vaší lokalitě a získejte cenové zkušenosti těch, kteří s tepelnými čerpadly již šetří.

*Za tým AC Heating
Kateřina Chaloupková*

Kolik a kde se platí za GJ tepla

Další regiony v ČR	Průměrná cena tepla z CZT za 1 GJ
Středočeský kraj	
Příbram	730 Kč
Beroun	707 Kč
Kladno	616 Kč
Mladá Boleslav	567 Kč
Plzeňský kraj	
Klatovy	684 Kč
Plzeň	513 Kč
Karlovarský kraj	
Mariánské Lázně	702 Kč
Karlovy Vary	630 Kč
Ústecký kraj	
Děčín	696 Kč
Chomutov	636 Kč
Ústí nad Labem	585 Kč
Liberecký kraj	
Liberec	660 Kč
Jablonec nad Nisou	584 Kč
Královéhradecký kraj	
Náchod	679 Kč
Hradec Králové	535 Kč
Pardubický kraj	
Pardubice, Chrudim	521 Kč
Jihočeský kraj	
Jindřichův Hradec	716 Kč
Strakonice	658 Kč
České Budějovice	600 Kč
Kraj Vysočina	
Třebíč	498 Kč
Jihlava	669 Kč
Olomoucký kraj	
Olomouc	620 Kč
Šumperk	581 Kč
Jihomoravský kraj	
Hodonín	690 Kč
Brno	635 Kč
Zlínský kraj	
Zlín	640 Kč
Moravskoslezský kraj	
Nový Jičín	708 Kč
Opava	661 Kč
Ostrava	602 Kč

(k 1.1.2019, zdroj: AC Heating, Energetický regulační úřad)

Na trhu s byty už bylo lépe



Není dne, kdy bychom neslyšeli, jak drahé jsou nové byty v Česku. Navíc, jak těžko na ně mohou dosáhnout mladí lidé, začínající rodiny. Politici se předhánějí v návrzích, jak tuto nelichotivou situaci řešit, ale zatím bez výsledku. Navíc si nedovedou poradit ani se sociálním bydlením. Postupně se tak nabízí možnost dát zelenou roky opomíjené družstevní bytové výstavbě. Její dostupnost pro zájemce o bydlení je prokázána, s nadsázkou se dá říci, staletími. Její výhodnost je u nás podložena z let „předrevolučních“ a potvrzená i v současnosti ze zahraničí. Chytré státy nad družstevní výstavbou drží ochrannou ruku a nedělají to jen tak z plezíru. Vědí, že toto je poměrně rychlá a pro mladé dostupná možnost zajistit si důstojné bydlení v rámci jejich finančních možností. Jak ještě dlouho to potrvá, než to u nás odpovědní pochopí. Nebo podpora něčeho, co je vyzkoušené a prokazatelně výhodné se nenesí?

Z množství názorů, které o této problematice přinesly sdělovací prostředky, jsme pro vás sestavili následující čtení.

Trh s byty se přehřívá, až zamrzne

Na českém realitním trhu přitahuje. Nemovitosti zdražují rychleji, než rostou příjmy těch, kdo by si je chtěli koupit. Může se stát, že trh úplně zamrzne. Prodávající nebudou chtít zlevnit, aby nešli pod cenu, a kupující nebudou moci nebo chtít koupit. Paradox je k vidění v Praze. Developeři prý

mají v nabídce 5 400 nových neprodaných bytů, přitom se všeobecně mluví o nedostatku bytů. Příčina? Neochota pracovat s cenou ve snaze spekulovat s možným zdražováním v budoucnu. Půjde to ale do nekonečna? I přes uvedenou situaci, stávají se z nemovitostí podpultovky.

Česká národní banka ve své poslední zprávě o finanční stabilitě uvedla, že ceny nemovitostí jsou o třicet pět procent vyšší, než byly před světovou finanční krizí v roce 2008. Podle odhadů centrální banky se nadhodnocení cen

nemovitostí v polovině letošního roku pohybovalo v rozmezí patnáct až dvacet procent. „Hlavní příčinou byla nedostačující nabídka bytů a rodinných domů ve velkých městech,“ sdělila ČNB.

A nabídka bude za poptávkou pokulhávat dál. Kromě toho, že se málo staví, se do velkých měst stěhují lidé z regionů. Současný trh s bydlením ovlivňují zásadně dvě populační vlny – poválečný „babyboom“, kdy se narodily dva

Nejasný průběh a výsledek v čase stavebního řízení nás dostal světově velmi ostudně do čtyřicítky nejhorších zemí na světě pro získání stavebního povolen

miliony dětí, a tak zvané Husákovy děti, kterých se narodilo 1,75 milionu. U první skupiny se významně prodloužil věk života a u druhé se prodloužila doba, kdy se zakládaly nebo zakládají rodiny. Od 2. světové války se zvýšila rozvodovost ze šesti na 50 procent v 70. letech, což je stav, který stále trvá. Výrazně více žijeme v jedno nebo dvoučlenných domácnostech. Přestali jsme bydlet „vícegeneračně“, a to i v rodinných domech. To vše opět vytváří tlak na větší počet bytů, než bylo potřeba dříve.

Na transakcích s nemovitostmi se čím dál víc příživuje stát

Od roku 2007 probíhá plíživé a nesystémové zvyšování různých daní (zejména DPH) u novostaveb bytů nebo pravidel pro výpočet plochy nových bytů, což ve svém důsledku opět zvyšuje podíl daně, kterou je třeba z „produktu nový byt“ uhradit státu. Přitom se za posledních deset let doba povolování výstavby nových bytů prodloužila z běžných dvou až tří let na dnešních osm až deset let! Nejsou dodržovány správní lhůty a to dohromady stále více zvyšuje počty chybějících nových bytů, které by bylo možné na trh vůbec nabídnout. U novostaveb nelze zapomenout na vliv stále se zpříšňujících norem a předpisů. De facto je nemožné postavit byty s nízkým standardem, které by mohly být levné nebo levnější. Technickými pravidly je dáno, že domy musí být technologicky velmi komfortní. Přispívají k tomu i nařízení a normy z EU, které od letošního roku nastavují hranici nové výstavby k téměř pasivním domům. Konkrétně: legislativa postupně počítá se snižováním energetické náročnosti budov – od ledna 2020 musí být nové stavby v energetické třídě B, a tím nemalou měrou narůstají ceny na metr čtvereční.

Ke všem výše popsaným trendům se v posledním roce a půl přidal další významný prvek – nedostatek pracovní síly ve stavebnictví a růst cen stavebních prací a materiálů. Developeři mají mnohem vyšší vstupní náklady, což se aktuálně promítá do cen nově připravovaných projektů novostaveb, řádově o desítky procent. A tady hraje roli časový posun. To, co se nabízelo na trhu s novými byty v loňském roce, bylo ještě většinou dojednáno za „staré ceny“, ale nové projekty, které se nyní připravují, jsou již dojednávány se stavebními firmami za ceny nové. Rozdíl je tak významný.

Malé byty v oblíbě? Cesta do pekel...

Postel, stůl, kuchyňka s dvou plotýnkovým vaříčem a lednicí, za dveřmi pak sprchový kout, záchodová mísa a umyvadlo. Tak lze shrnout byt a šestnácti metrech čtverečních v pražských Jinonicích, který se nabízí za 2,5 milionu korun. Pravda, v ceně je přístup do posilovny, prádelny a na zahradu s grilem. Nejde přitom o ojedinělý případ. Realitní server Sreality.cz nabízel v polovině ledna 210 nových bytů, které si vystačí s 35 metry čtverečními. Téměř 87 pak s 30 metry a 12 se vtěsná na 25 metrů čtverečních. Průměrná prodaná garsonka za rok 2019 má výměru 32,5 čtverečního metru, což je o téměř osm metrů méně než před třemi roky. Průměrný byt o dispozici 2+kk se zmenšil za stejnou dobu o dva metry čtvereční. Důvod? Lidé se naučili vyhodnocovat své možnosti na základě absolutní ceny, kterou za byt zaplatí. Projdou si své možnosti u hypoteční banky a zjistí, že mají k dispozici pět, tři nebo sedm milionů korun. Podle toho se rozhodují, jaký byt koupí. Tento rostoucí trend přímo navazuje na poptávku Čechů po bydlení a jejich finanční možnosti. Kromě toho, že se malometrážní byty dobře prodávají, mají pro developery ještě jednu výhodu – jsou v přepočtu na metr čtvereční nejdražší. V Praze podle analýzy trojice developerů průměrná cena za metr čtvereční atakovala koncem roku 2019 hranici 121 tisíc korun! Současný nedostatek bytů, jejich rostoucí cena a fakt, že se Česká národní banka snaží přehřátý trh ochlazovat přísnějšími podmínkami pro získání hypotéky, dohromady způsobilo, že zájemci se usmířují v ploše, kterou vyžadují.





Kam až může rozměr bytu klesnout?

Sami developeři nemají jasno v tom, jestli chtějí do budoucna na trh uvádět stále menší byty. Socialistické paneláky nabízely garsoniéry o 25 nebo 26 metrech čtverečních. Chceme tam z podstaty věci klesnout? Chtěli by klienti návrat do starých časů? Je to nedůstojné z pohledu investora a je to neucitlivé vůči klientovi. U takto malých bytů nastává i na problém, jestli existuje pro tam malý byt vhodný nábytek. Například Skanska v tomto ohledu pracuje s obchodním domem IKEA a došli k tomu, že 30 metrů čtverečních je skutečné „mentální dno“.

O peníze jde až v první řadě

Jedenáctý měsíc v řadě klesají sazby hypoték, ale k lepšímu přístupu k bydlení to v Česku kvůli vysokým cenám nemovitostí nevede. Průměrná úroková sazba hypoték v prosinci klesla na 2,34 procenta. Zlevňování hypoték velmi pravděpodobně brzy skončí. Česká národní banka totiž připravuje další zpřísnění jejich podmínek. Očekává se, že ČNB vydá doporučení, aby klienti mohli hypotékou financovat pouze 70 procent ceny domu či bytu (dosud 90 procent), což by v nejdražších lokalitách znamenalo, že lidé, aby si vůbec mohli na zbytek půjčit, musí mít našetřeno na průměrně velký byt kolem dvou milionů korun.

Když v roce 2017 došlo k omezení stoprocentních hypotečních úvěrů, lidé si s tím ještě dokázali poradit. Po říjnu 2018, kdy byly zavedeny parametry DTI a DSTI, což je poměr zadlužení vůči příjmům a celkovým závazkům domácnosti, došlo k ochlazení trhu. Lidé se na to připravili a kdo mohl, vzal si úvěr dříve, než začala opatření platit. Červenec, srpen, září roku 2018 byly extrémní v objemu poskytnutých úvěrů, nakoupených nemovitostí, předjednaných úvěrů, od listopadu 2018 do března 2019 nastal výrazný

pokles poptávky. Opatření České národní banky mají na trh poměrně velký vliv. Nejde jen o restriktce u hypoték, ale třeba i o v minulosti probíhající intervence na korunu. Velmi narostl počet zahraničních klientů, pro které bylo výhodné nakupovat nemovitosti v České republice. Intervence jim de facto vykryla čtyřprocentní daň z nabytí nemovitých věcí. Což také vedlo k tomu, že rostly ceny nemovitostí.

Když srovnáte situaci dnes a před několika lety, pak kupující mají nyní velmi malý výběr. Důvodů je víc: pomalá výstavba, zdoluhavý legislativní proces okolo stavebního zákona a povolování staveb... V Praze, Brně a velkých kraj- ských městech je nabídka bytů výrazně poddimenzována

Zlevňování hypoték velmi pravděpodobně brzy skončí. Česká národní banka totiž připravuje další zpřísnění jejich podmínek

pod poptávkou. To se pak rozšiřuje, v případě Prahy, do Středočeského kraje. Sehnat dnes nemovitost není vůbec jednoduché, lidé musí dělat mnohem více kompromisů než dříve. Přispívají k tomu právě i opatření České národní banky, kdy je především pro mladé lidi problém financovat koupi nemovitosti. Ve Sněmovně se sice projednává zákon o České národní bance, který by měl zmírnit podmínky poskytování hypoték mladým lidem do třiceti šesti let oproti zbytku populace, ale postačí to? Zdá se, že i nadále budou narážet na řadu problémů jako nyní. Nemohou dostat

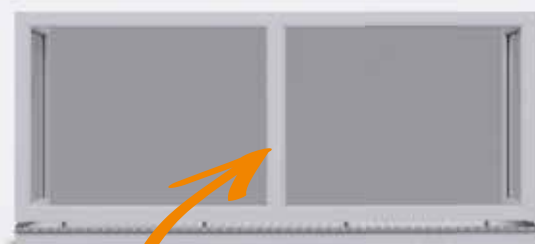
KVALITA DÍKY ZKUŠENOSTEM
NÁPAD-VÝVOJ-INOVACE

HLINÍKOVÉ ZÁVĚSNÉ BALKÓNY

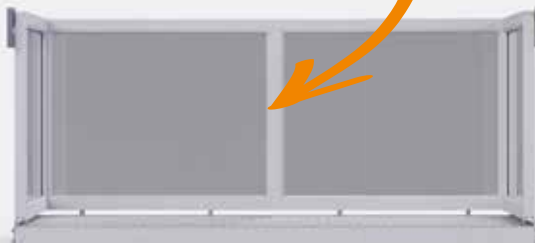
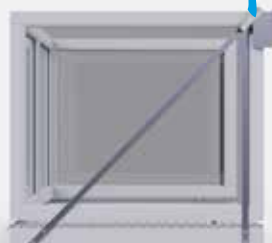
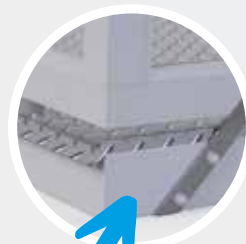
PATENTOVÁNO
EVROPSKÝM
PATENTOVÝM
ÚŘADEM

Závěsné háky a závěsná táhla
z nerezové oceli

Originální profily RAILLOG®



Hliníkové zábradlí RAILLOG®



SCHNEIDER construction s.r.o.
Bolatice - Průmyslová č. 957/5, 747 23
Praha Vršovice - 28. pluku 457/3, 101 00
tel./fax: +420 553 654 485
gsm: +420 602 771 627
e-mail: info@udrzbabudov.cz
www.udrzbabudov.cz
www.raillog.cz



Naše firma je držitelem
certifikátu jakosti ISO 9001:2000

stoprocentní úvěr, musí se vejít do nějakých parametrů z hlediska celkového zadlužení a zároveň jsou vázáni tím, jak banka nemovitost, kterou oni kupují, ohodnotí. Dostáváme se tedy do tří proměnných, mezi kterými se lidé musí rychle zorientovat. Nežádá se teď stává, že nemovitosti, které mají cenu tržní, řekněme, třeba pět nebo šest milionů korun, banka ohodnotí o 10 až 15 procent níž. Z toho se ale počítá poměr celkové částky, kterou banka půjčí, k zástavní ceně nemovitosti, takže pro lidi je dostupnost výrazně nižší. Klade to na ně vyšší nároky z hlediska úspor,

Psychologové došli k závěru, že byt o rozloze 30 metrů čtverečních je skutečné „mentální dno“

případně jiných nemovitostí. Hodně lidí to řeší tím, že zapojí rodiče, kteří dají do zástavy nějakou svoji nemovitost. To není ideální řešení, protože pokud třeba k tomu dofinancování potřebuji necelý milion korun a rodiče zastaví celou nemovitost, může se v budoucnu stát, kdy rodiče budou potřebovat s tou nemovitostí nějakým způsobem nakládat a v tu chvíli nastane těžko řešitelný problém.

Jeden z expertů, který této problematice rozumí, se ptá: „Když zákon počítá s úpravou pravidel pro mladé lidi do 36 let, proč tedy ČNB přidává pravidla do něčeho, co svým způsobem funguje, a pak po takřka roce bere zpátečku? Možná se mohlo více přemýšlet, než se ta opatření zavedla. Dostupnost bydlení pro všechny skupiny je tak trochu nižší, než byla v minulosti, a pro mladé lidi je to pak opravdu náročnější, než tomu bylo dříve.“

Jakpak je dnes u nás doma?

Nejen v Česku, ale v celé Evropě je cena práce spolu s chybějícími kvalifikovanými pracovníky tím zásadním nositelem problému, který zdrazuje stavební výrobu. Když si vezmete fakt, že za poslední tři roky se zvedla nákladově stavební výroba téměř o polovinu, tak by se dalo pochopit, proč jsou ceny dnes tak vysoké. Důležité je najít příčinu. To, co dnes vidíme, je důsledek nejednoznačnosti ve stavebním řízení, který zatěžuje oba účastníky řízení – úředníka i stavebníka, pak chybějící kvalifikovaný personál, chybějící územní plány, koncepty zastavěnosti měst, obcí, nejasný průběh a výsledek v čase stavebního řízení, který nás dostal světově velmi ostudně do čtyřicítky nejhorších zemí na světě pro získání stavebního povolení.

Všude dobře, venku nejlíp?

Expert, jehož společnost podniká v Česku, Maďarsku a Británii k situaci na trhu s nemovitostmi v těchto třech zemích vidí tyto hlavní rozdíly:

V kultuře podnikání, ve struktuře financování a v délkách stavebních řízení. V Česku se již delší dobu diskutuje o změně stavebního zákona. Maďarsko se chopilo příležitosti a jsou vidět výsledky – nízká daň z příjmu 9 %, jasné stavební řízení, respekt k investorům.

V Anglii se drží slovo, drží se termíny a se státem jste v partnerském vztahu směřujícím k jasnému předem definovanému cíli. Staví se i na starých průmyslových pozemcích, které jsou určeny k rezidenční výstavbě. Jedná se zejména o koncept, který má podporu státu a je určen pro mladé rodiny a první majitele svých vlastních bytů. Spolu pracujeme s bytovými družstvy, nad nimiž drží garanci stát. Tato bytová družstva jsou s námi od začátku s garantovaným odkupem takového pozemku po získání všech vyjádření a stavebního povolení, včetně potvrzení o možné ekologické likvidaci kontaminované půdy. Takže od začátku již víme, s jakým profitem můžeme počítat při prodeji, pokud získáme stavební povolení. V případě výstavby těchto bytů je jasný generální dodavatel stavby, bytové družstvo je v komisi společně s námi a účastní se výběru. Právní rámec v Anglii vám umožňuje velmi rychle uzavírat takovéto akvizice, vše je dostupné, transparentní a není zde taková pachuť, která je v postkomunistických zemích nejen ve stavebním řízení. Je pravda, že u rezidenční výstavby nás zajímá pouze britský model, kde je partnerem stát, bytová družstva, městské byty, ale tady v tom jsme v Česku úplně někde v pravěku.

Ve Vídni staví ročně přes 7000 městských bytů, kolik se jich postavilo u nás v Česku? V roce 2012 to bylo 2827 bytů a má to vzrůstající tendenci na dnešních zahájených bytů v počtu 4892. Když vidím ceny a kvalitu bytů v Londýně, ve Vídni, v Budapešti, tak mi přijdou u nás některé byty svou lokalitou a cenou mimo chápání. Zejména ve srovnání s průměrnou mzdou v Česku. Hodnotí citovaný expert.

Co z toho všeho, co o výstavbě nových bytů a o jejich nehorázných cenách vyplývá? Važte si svého družstevního bydlení a blahorečte si, že už bydlíte i ve svých bytech ve společenství vlastníků. Lépe už bylo.



Praxe míchá kartami



Padesát měst a obcí zavedlo jako opatření proti takzvaným obchodníkům s chudobou bezdoplatkové zóny, kde nově přistěhovalí obyvatelé nemají právo na jednu ze sociálních dávek. S výsledkem bylo spokojeno jen několik starostů.

Z detailního průzkumu mezi několika desítkami starostů, kteří ve svých městech vyhlásili oblasti se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů, pro které se vžilo kratší označení „bezdoplatkové zóny“, vyplývá, že tento nástroj v boji s obchodníky s chudobou slaví jen drobné úspěchy.

Na bezdoplatkové zóny doplatilo několik ubytoven. V Libereckém kraji skončila ubytovna v Kořenově. „Ubytovna skončila, už tam v ní nikdo nebydlí,“ řekl místostarosta

Kořenova, podle kterého tak vyhlášení oblastí se sociálně nežádoucími jevy zafungovalo stoprocentně.

Další ubytovna, tentokrát v Libušíně u Kladna, začala sloužit pro zaměstnance firmy. Objekt změnil majitele, tudíž nařízení o bezdoplatkové zóně bude možné zrušit.

V Děčíně přestal fungovat objekt v Zelené ulici a ve Frýdku-Místku pak podle mluvčí skončily v důsledku vyhlášení bezdoplatkové zóny rovnou dvě ubytovny. Poslední ubytovna pak skončila ve Štětí v Ústeckém kraji.

Zbraň v rukou padesátky obcí

Do teď přitom neexistoval detailnější průzkum mezi obcemi, jež sáhly po tomto nástroji, kterým se omezuje vyplácení sociálních dávek.

Neexistuje ani oficiální výčet měst a obcí, kde aktuálně bezdoplatková zóna platí. Částečně se dá vycházet z veřejných zdrojů a ze spolupráce s vládní Agenturou pro sociální začleňování a nezávislým Institutem pro sociální inkluzi.

Z těchto dat vyšlo, že je bezdoplatková zóna aktivní v 50 městech a obcích. Nelze ale vyloučit, že reálné číslo může být ještě o trochu vyšší.

Hodnocení? Většina se staví neutrálně

V celkovém hodnocení se 24 zástupců měst přiklání k vyhlášení oblasti s výskytem nežádoucích sociálních jevů neutrálně – čekali od nástroje víc, situace se příliš nezměnila, jeho význam je spíše marginální. Dalších 17 zástupců měst pak hodnotilo vyhlášení těchto zón pozitivně a šest spíše negativně.

Možnost vyhlásit bezdoplatkové zóny mají města od června 2017, kdy vstoupila v platnost novela zákona o dávkách v hmotné nouzi. U Ústavního soudu tento nástroj napadla skupina senátorů, která navrhuje jeho zrušení. Rozhodnutí zatím nepadlo.

Co mám dělat, když DV SVJ prokazatelně porušuje předpisy?

Poradte, prosím, jak postupovat, pokud mám podezření na to, že domovní výbor společenství vlastníků jednotek (DV SVJ) porušuje interní předpisy (stanovy, směrnice) i právní normy obecné? Přiznám se k tomu, že k položení této otázky mě již přivádí spíše prokazatelnost tohoto porušování, ne podezření.

T. T., Litvínov

Pokud je osoba pověřena výkonem činností, je za tyto činnosti také odpovědná. V případě domovního výboru je pak pověřena statutárním orgánem. Proto je nejprve vhodné vyzvat statutární orgán, aby se záležitostí zabýval, a popsat konkrétní situaci. Sdělení o ní zaslat na vědomí také domovnímu výboru. Odpovědnostní otázky jsou v právu vždy těmi nejsložitějšími, proto v případě porušování povinností stanovenými různými druhy a typy předpisů je nezbytné posoudit i případné otázky formy zavinění (nedbalost nebo

úmysl). Je tak nezbytné nejprve vyzvat kompetentní orgán, popsat situaci, vyzvat k nápravě a upozornit na případné vznikající škodu/újmu.

Mgr. Eduard BELŠÁN
Belšán & Niebauer,
advokátní kancelář



Teplárenství v temně zelené Evropě

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

Členské státy ještě ani nezačaly pořádně implementovat balíček klimaticko-energetické legislativy a na obzoru už je další „utahování šroubů“. Jak může teplárenství obstát v Evropě, která si zvolila dekarbonizaci za své hlavní poslání a nehledí na ekonomické ani sociální důsledky? To bude hlavní téma tradiční konference Dny teplárenství a energetiky v Hradci Králové.



Zatímco nová šéfka Evropské komise Ursula von der Leyenová připravuje Evropský zelený úděl, jehož součástí má být legislativa požadující dosažení klimatické neutrality do roku 2050, poslanci Evropského parlamentu se dohadují, jestli má EU snížit emise skleníkových plynů do roku 2030 o 55, 65 nebo dokonce 70 procent. Na tisících stranách nově přijaté evropské legislativy, která měla při vynaložení astronomických nákladů do roku 2030 přinést „pouhých“ 45 procent úspory emisí skleníkových plynů, přitom sotva zaschla tiskařská čerň. V Česku zase řeší Uhelná komise, kdy bude možné přestat využívat domácí zdroje uhlí.

„V Bruselu zcela ztrácí kontakt s realitou. Snížování emisí je v pořádku, ale tempo musí být zvládnutelné, jinak to chudší občané v nových zemích EU prostě nebudou schopni zaplatit,“ upozorňuje předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela.



Cena povolenky na emise skleníkových plynů stoupla za poslední dva roky na více než trojnásobek, současně rychle klesá množství povolenek, které teplárny dostávají bezplatně. To již mnohé dostává na hranu ekonomického přežití. Teplárny proto intenzivně hledají cesty, jak tento tlak přežít a udržet přijatelné ceny tepla pro spotřebitele.

„Snížení sazby DPH na teplo pomohlo omezit sociální dopady růstu nákladů na povolenky na příští rok, ale není to dlouhodobé řešení, pokud cena povolenek dál poroste. Pak může přijít živelný rozpad některých soustav,“ obává se Tomáš Drápela.

Palčivých témat, která budou znít přednáškovými sály 26. ročníku konference Dny teplárenství a energetiky, která se uskuteční tradičně v Kongresovém, výstavním a společenském centru Aldis v Hradci Králové v termínu 28.–29. 4. 2020, je tedy více než dost.

„Kromě tradičních témat se chceme zaměřit na možné substituty uhlí. Hodně se hovoří třeba o dlouhodobé udržitelnosti využívání biomasy, na stole je nový zákon o odpadech, nebráníme se ani diskusi o možnostech využití zemního plynu. Současně tu ale musí být ekonomické prostředí, ve kterém bude možné tyto investice realizovat,“ říká ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

Teplárnám by s financováním investic do snižování emisí měl pomoci Modernizační fond, v němž by mělo být z výnosů z prodeje povolenek během příštích deseti let k dispozici více než 100 miliard korun. Jeho fungování je však zatím velkou neznámou, stejně jako množství bezplatně přidělovaných povolenek po roce 2020.

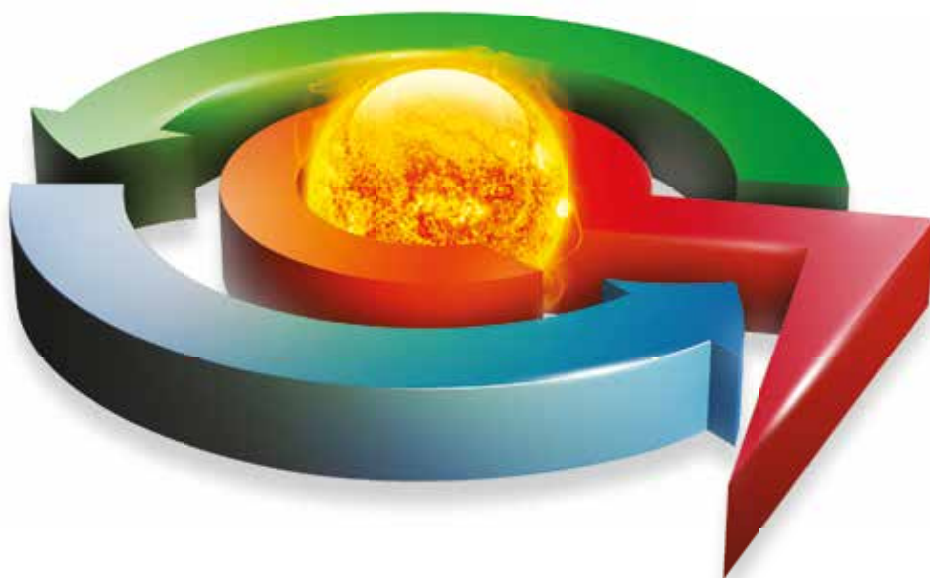


Poznamenejte si!

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

28. – 29. 4. 2020 | HRADEC KRÁLOVÉ

K O N G R E S O V É C E N T R U M A L D I S



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

PŘIPRAVOVANÉ TEMATICKÉ BLOKY

- Transformace teplárenství do roku 2030
- Využití biomasy v teplárenství
- Péče o zákazníka
- Technika a technologie v teplárenství
- Uplatnění tepláren na trhu s elektřinou
- Odpady a jejich energetické využití
- Ekonomika a legislativa v teplárenství

POŘADATEL

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

ORGANIZÁTOR

EXPONE

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

ZÁŠTITA

Ministerstvo životního prostředí

MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU

HOŠPODÁŘSKÁ ŠKOLA
ČESKÉ REPUBLIKY

SČMBD

KRÁLOVÉHRADSKÝ
KRAJ

ASOCIACE KRAJŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Svaz měst a obcí
ČESKÉ REPUBLIKY

Provozovatelé tepláren vloni investovali do snížení emisí 2 miliardy korun

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

V loňském roce investovali provozovatelé tepláren do ekologizace provozů snižující emise další více než 2 miliardy korun. Od roku 2013 si modernizační investice v teplárenství vyžádaly již přes 23 miliard korun a budou pokračovat. Emise oxidu siřičitého a prachu z tepláren díky tomu klesly mezi lety 2013 a 2018 o více než polovinu, emise oxidů dusíku pak o 37 %.

„Celkové investice teplárenských společností do snížení emisí od roku 2013 již přesáhly 23 miliard korun a výrazně se projeví na snížení emisí,“ komentuje aktuální statistická data z tepláren, které jsou členy Teplárenského sdružení ČR, předseda výkonné rady Tomáš Drápela a pokračuje: **„Naplnil se náš odhad před 5 lety, že teplárny budou potřebovat přes 20 miliard na splnění přísných ekologických limitů podle směrnice o průmyslových emisích.“** Ty začnou platit od poloviny letošního roku. V roce 2021 dojde k dalšímu zpřísnění emisních limitů a provozovatelé tepláren budou muset používat nejlepší dostupné technologie. Pro střední a menší teplárenské zdroje s tepelným příkonem do 200 MW platí přechodné období do konce roku 2022.

Výsledkem miliardových investic tepláren je zásadní snížení emisí znečišťujících látek do ovzduší. V případě oxidů dusíku klesly emise v roce 2018 oproti roku 2013 o 37 %, v případě prachu a oxidu siřičitého dokonce o 51 %.

„Modernizace tepláren bude pokračovat až do roku 2022, kdy končí přechodné období pro některé střední a menší teplárny. Paradoxně budou muset dodatečně

Zdroje prachu PM_{2,5} v letech 2005 až 2017

	2005	2010	2017
	tis. tun	tis. tun	tis. tun
Odvětví			
domácnosti	25,9	30,7	29,7
ostatní	8,2	6,1	3,9
doprava	3,6	3,3	2,5
zemědělství	2,0	1,6	1,6
energetika	2,4	2,0	1,4
těžba a odpady	0,8	1,1	1,0
CELKEM	43,0	44,7	40,0

Zdroj: MŽP, Aktualizace národního programu Snížování emisí ČR

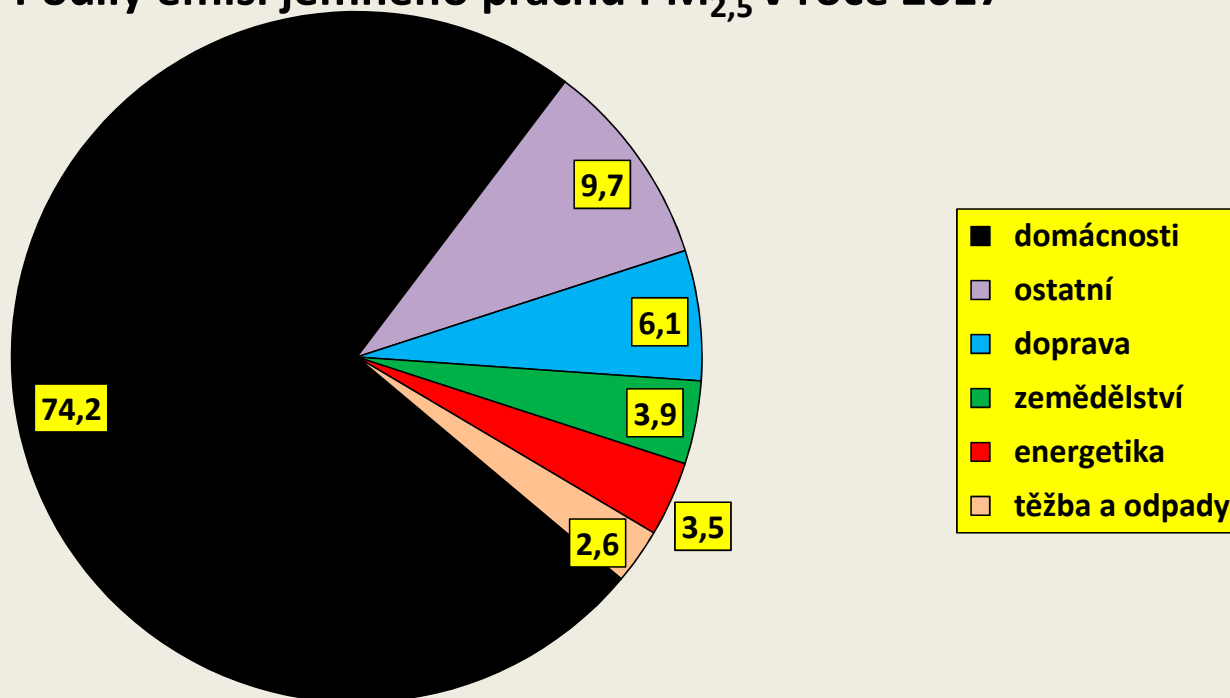
investice provést i některé již ekologizované velké teplárny, které provedly investice jako první. V průběhu období pro jejich modernizaci se totiž dále zpřísnily emisní požadavky na nejlepší dostupné technologie tedy BAT z anglického Best Available Techniques,“ vysvětluje Tomáš Drápela.

Snížení emisí tepláren v letech 2013 až 2018

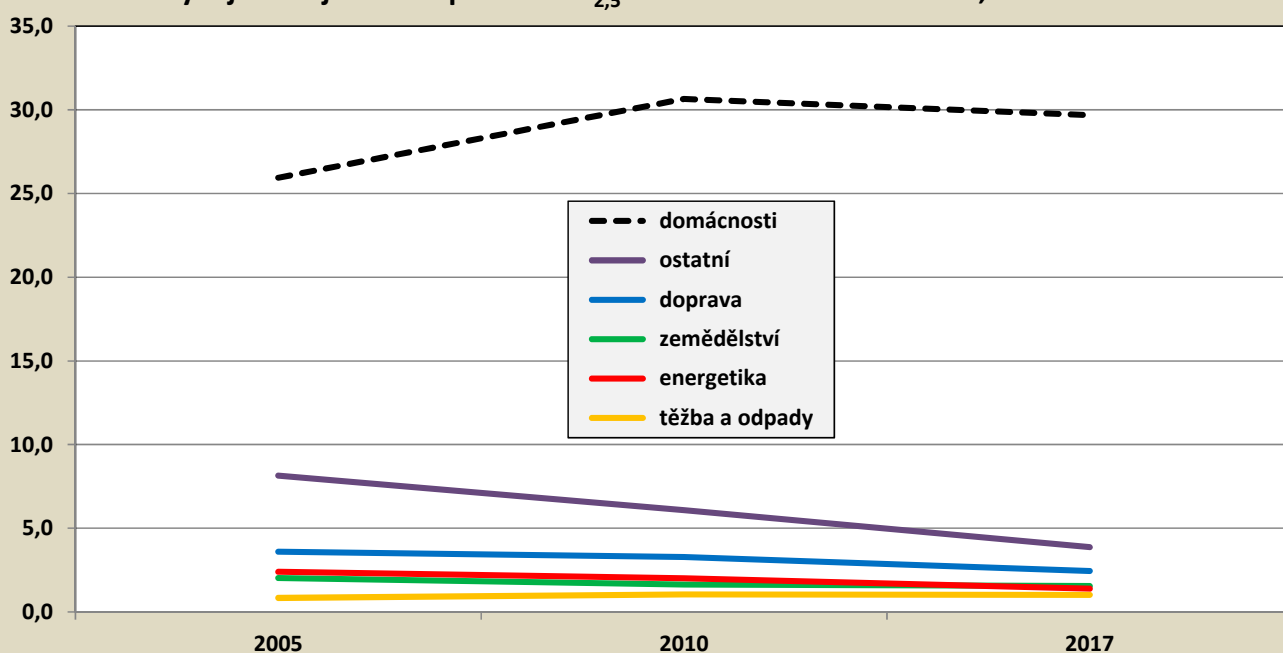
Polutant	Emise jednotlivých polutantů v tunách za daný rok			Snížení emisí za období 2013 až 2018	
	2013	2015	2018	t/rok	%
NO _x	20 059	16 139	12 611	-7 447	-37,1 %
SO ₂	41 278	34 832	20 375	-20 902	-50,6 %
Prach	1 089	688	534	-555	-50,9 %

Zdroj: Data z teplárenských zdrojů členů Teplárenského sdružení ČR, které teplem zásobují přes 1,3 milionu domácností.

Podíly emisí jemného prachu PM_{2,5} v roce 2017



Vývoj emisí jemného prachu PM_{2,5} v tisících tun v letech 2005, 2010 a 2017

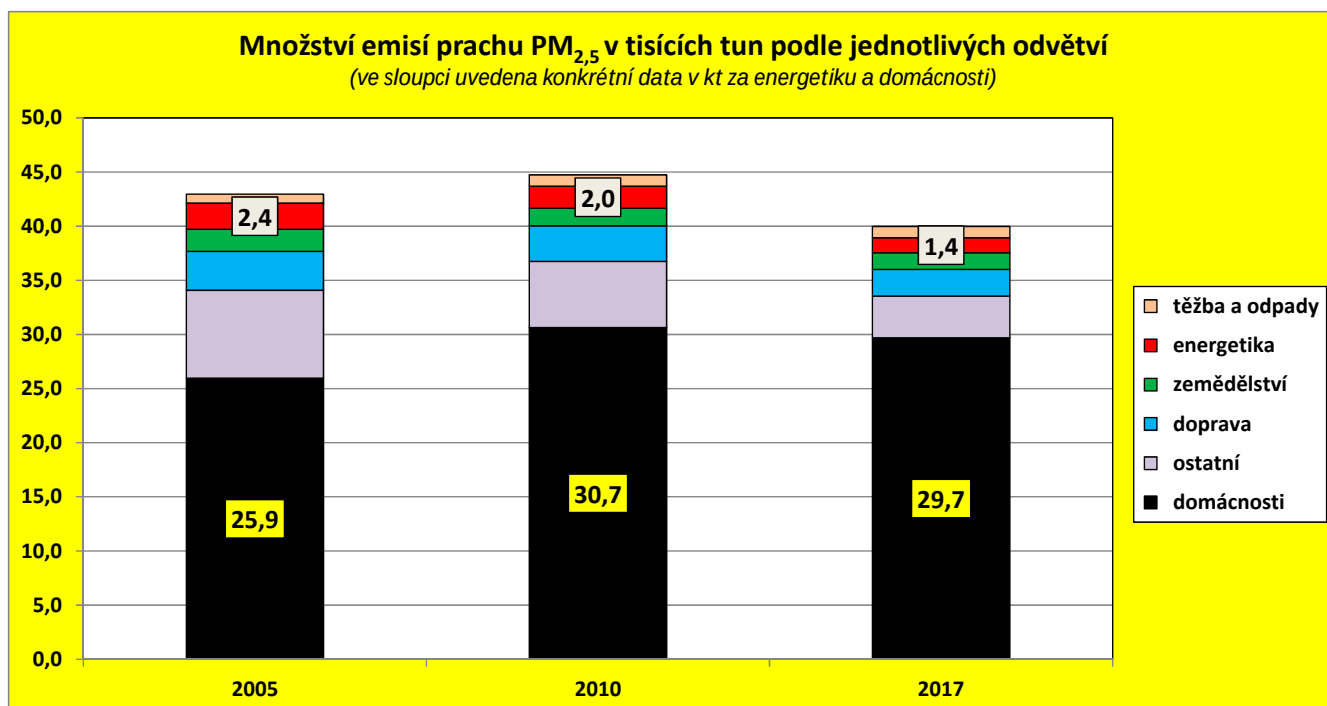
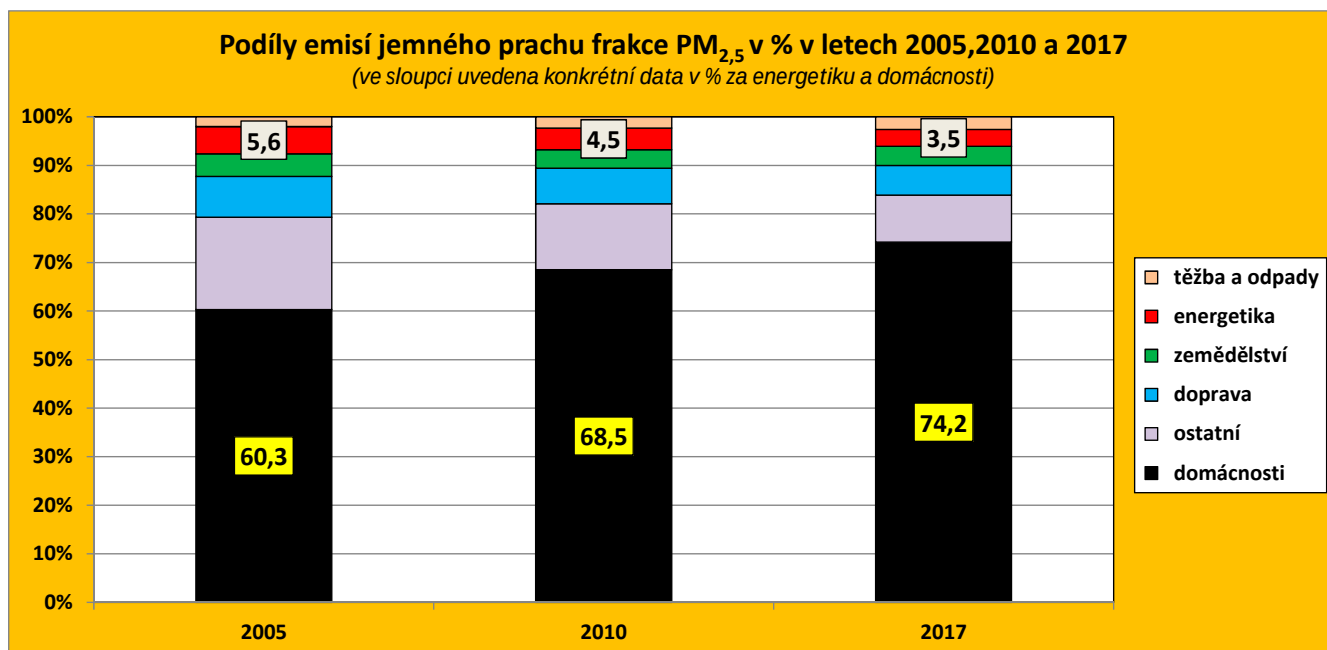


Podíl tepláren na celkových emisích prachu je dnes již minimální, větší podíl než celá energetika má i zemědělství s lesnictvím. Emisím prachu jasně dominují lokální topeniště, jejichž emise navíc rostou. Podle ČHMÚ v roce 2014 lokální topeniště vypustily 29 480 tun prachu a v roce 2017 dokonce 29 680 tun prachu, tedy 55 krát více než teplárny, které jsou členy Teplárenského sdružení ČR. Ty přitom zásobují teplem 1,3 milionu bytů. To je dvakrát více než domácností, které využívají lokální topeniště na pevná paliva, těch je cca 630 000. Emise prachu na jednu vytápě-

nou domácnost jsou u lokálních topenišť na pevná paliva až 100 krát větší než v případě domácností připojených na uhelné teplárny.

Paradoxně mnohem čistší teplárenské zdroje musí platit emisní poplatky, zatímco lokálních topenišť se tato povinnost netýká. Stát tak ekonomicky podporuje ekologicky méně vhodné způsoby vytápění.

„Naprostým dominantním původcem jemných prachových částic PM_{2,5} jsou u nás stále lokální topeniště, tedy domovní kotle, kamna a jiné zdroje spalující pevná paliva (uhlí nebo



dřevo). V roce 2017 vypustily domácnosti z lokálních topenišť přes 74 % emisí jemného prachu, to je dvacetkrát více než celý sektor veřejné energetiky a výroby tepla, který se na nich podílel 3,5 %. Podíl domácích topenišť na emisích rakovinotvorného benzo(a)pyrénu činil dokonce 98 %,“ upozorňuje Martin Hájek, ředitel Teplárenského sdružení ČR.

Byt v bytovém domě připojeném na uhelnou teplárnu s BAT technologií „vypustí“ za rok do ovzduší 0,1 kg prachu. Při vytápění ekologicky nejméně vhodným prohořiva-

cím kotlem na pevná paliva vypustí rodinný domek (a je jedno, zda se v něm topí uhlím nebo dřevem) za rok do ovzduší i při provozování v optimálním topném režimu minimálně 65 kg prachu. Při nedokonalém spalování a použití „nevhodných“ paliv to však podle Energetického výzkumného centra v Ostravě může být i přes 300 kg ročně. To je ekvivalent množství prachu z 3000 domácností napojených na uhelnou ekologizovanou teplárnu, tedy více než osmitisícové město, například Třeboň, Příbor nebo Semily.

Nový zákon

musí vytvořit podmínky pro investice do využití odpadu

Skládkování komunálního odpadu je rostoucí hrozbou pro životní prostředí i zdraví lidí v České republice. Řešením je nárůst třídění a recyklace a také přesměrování zbytkového odpadu ze skládek do energetického využití. Teplárenské sdružení ČR vítá návrh nového zákona o odpadech, chce však přispět k jeho zlepšení, které zajistí transformaci našeho odpadového hospodářství na evropskou úroveň.

Podle Zprávy o životním prostředí České republiky 2018 činilo v roce 2018 množství komunálních odpadů odstraněných skládkováním 2 658,3 tis. tun, což představovalo 46 % vyprodukovaného komunálního odpadu. Česká republika dlouhodobě neplní požadavek evropské legislativy na omezení skládkování biologicky rozložitelného odpadu. Emise skleníkových plynů ze skládek tak neustále rostou a v současné době jsou již větší, než součet emisí z vápenek a cementáren. Skládky komunálního odpadu obtěžují občany zápachem, množí se na nich hlodavci a představují nebezpečí pro spodní vody. Skládky komunálního odpadu také pravidelně hoří, přičemž se do ovzduší uvolňují nebezpečně jedovaté látky.

Řešením je přesměrování zbytkového komunálního odpadu do zařízení na energetické využití odpadu, kde se přemění na teplo a elektřinu při plnění přísných požadavků na ochranu ovzduší a životního prostředí. V České republice jsou však zatím pouze 4 taková zařízení v Brně, Liberci, Plzni a Praze.

„Skládkování komunálního odpadu do 21. století nepatří. Současné kapacity pro energetické využití komunálního odpadu je potřeba zdvojnásobit. Z odpadu odkloněného ze skládek by se dalo vyrobit teplo pro 135 tisíc domácností, to je celé Brno, a nahradit 500 tisíc tun uhlí v teplárnách. Významně bychom snížili emise skleníkových plynů z tepláren i ze skládek,“ vypočítává předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela.

Roční kapacita zařízení pro energetické využití odpadu (ZEVO) by se podle plánu odpadového hospodářství měla v České republice zvýšit ze současných 700 000 tun na 1,5 milionu tun. Ukončení skládkování komunálního odpadu a výrazné navýšení jeho recyklace patří mezi hlavní cíle nového zákona o odpadech.

„V odpadovém hospodářství nám ujíždí vlak. Nový zákon o odpadech musí vytvořit rozumné ekonomické prostředí pro investice do využití komunálního odpadu, který dnes

končí na skládkách, jinak se dopředu nepohneme,“ říká Tomáš Drápela.

Návrh zákona o odpadech však tuto ambici naplňuje jen z části, protože je v něm řada kompromisů.

„Podporujeme snahu Ministerstva životního prostředí o prosazení nové odpadové legislativy. Pokud ale chceme skutečnou změnu v odpadovém hospodářství, tak musíme dostat poplatek za ukládání směsných odpadů na skládku na evropskou úroveň a musí ho platit všichni. Podpora třídění domovního odpadu je v pořádku, ale musí být pro všechny stejná, transparentní a kontrolovatelná,“ uvedl Tomáš Drápela.

Teplárenské sdružení ČR se bude problematice odpadového hospodářství nadále aktivně věnovat, založilo proto pracovní skupinu pro energetické využití odpadu. Členy Teplárenského sdružení ČR jsou provozovatelé všech čtyř zařízení na energetické využití odpadu v České republice (Pražské služby, SAKO Brno, TERMIZO Liberec a ZEVO Plzeň) a další společnosti, které připravují nové projekty.

„Energetické využití odpadu není nepřitelem recyklace, ale jejím doplňkem, který nahradí skládkování. To je přístup vyspělých západních zemí, ke kterému se plně hlásíme. Už žádné rozšiřování skládek komunálního odpadu!“, zakončil Tomáš Drápela.

Podle Zprávy o životním prostředí České republiky 2018 celková produkce komunálních odpadů v období mezi lety 2017 a 2018 meziročně vzrostla o 1,6 % na 5 782,1 tis. tun. Mezi lety 2017 a 2018 došlo ke zvýšení množství materiálově využitých komunálních odpadů o 94,7 tis. tun na hodnotu 2 230,4 tis. tun, což představovalo 38,6 %. Množství energeticky využitých komunálních odpadů v roce 2018 bylo 676,6 tis. tun, což představovalo 11,7 %.

ŤUKY ŤUK, TŘÍDÍM TUK



Nerudovské KAM S NÍM má v dnešní moderní době více významů, než slavný spisovatel původně myslel. Vedle „jeho“ slamníku se okruh výrobků či odpadu rozšířil i na tuky a oleje z domácností.

Třídění upotřebených jedlých olejů a tuků v obcích od 1. 1. 2020

Obec je povinná zajistit celoročně místa pro oddělené soustředování jedlých olejů a tuků. Místa k odkládání jedlých olejů a tuků by měla být zpřístupněna občanům alespoň 1 den v týdnu.

Upotřebené jedlé oleje a tuky jsou kvalitní surovinou, která po zpracování (zahřátí, filtrace) může sloužit pro výrobu metylesteru jako přísadky k pohonným hmotám nebo po regeneraci mohou být tyto využity v různých odvětvích (chemický, gumárenský, dřevařský průmysl).

Upotřebené jedlé oleje a tuky velmi často končí v kanalizacích a následně na čistírnách odpadních vod, kde způsobují

bovaly rozsáhlé problémy v provozované technologii čištění (například ucpávání potrubí a další).

Města a obce přitom mají na výběr, jestli rozmístí nádoby v ulicích nebo zřídí místo na sběrném dvoře. Nějakou možnost ale lidé od Nového roku mít musí.

Povinnost obce

- Obec je povinná zajistit celoročně místa pro oddělené soustředování jedlých olejů a tuků (kat. č. 20 01 25)
- Jedlé oleje a tuky nesmí být soustředovány společně s jinými biologicky rozložitelnými odpady. Obec nemůže povinnost plnit prostřednictvím komunitního kompostování (pokud je v obci zavedeno).
- Místa k odkládání jedlých olejů a tuků by měla být zpřístupněna občanům alespoň jeden den v týdnu.

Povinnost je možno zajistit různými způsoby:

- speciálně určené kontejnery v ulicích – občané do těchto kontejnerů ukládají olej v plastových nádobách (PET láhve atd.);
- speciálně určené nádoby distribuované obcí občanům – po naplnění je nádoba odevzdána na určeném místě a občan obdrží další nádobu;
 - sběrné dvory – občané odevzdávají olej v plastových nádobách na sběrném dvoře obce podle instrukcí obce.

Problematika olejů v kanalizaci

Po ochlazení tuků v kanálech vznikají hrudky, které se postupně nabalují a zachycují do sebe další příměsi, které pak ucpávají čerpadla v čerpacích stanicích na kanalizaci a obalují sondy, které ovládají chod čerpadel a zastavují je. Tuk se v kanalizaci také částečně rozkládá, vznikají mastné kyseliny a ty zvyšují korozi stěn kanálů a potrubí. V extrémních případech vznikne tuková kůra takových rozměrů, že dojde k úplnému ucpání kanalizace. Díky internetu a zprávám na něm jsme se o několika tunové tukové kouli, která ucpala kanalizaci, dozvěděli, co za neplechu napáchala v Londýně. Inu, tuky hýbou už i kanalizacemi. Co na to želvy Ninja?



Prostor pro život

Hliníkové zábradlí

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

AluPlus | zábradlí



Zasklívací systémy

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

AluVista | bezrámový systém

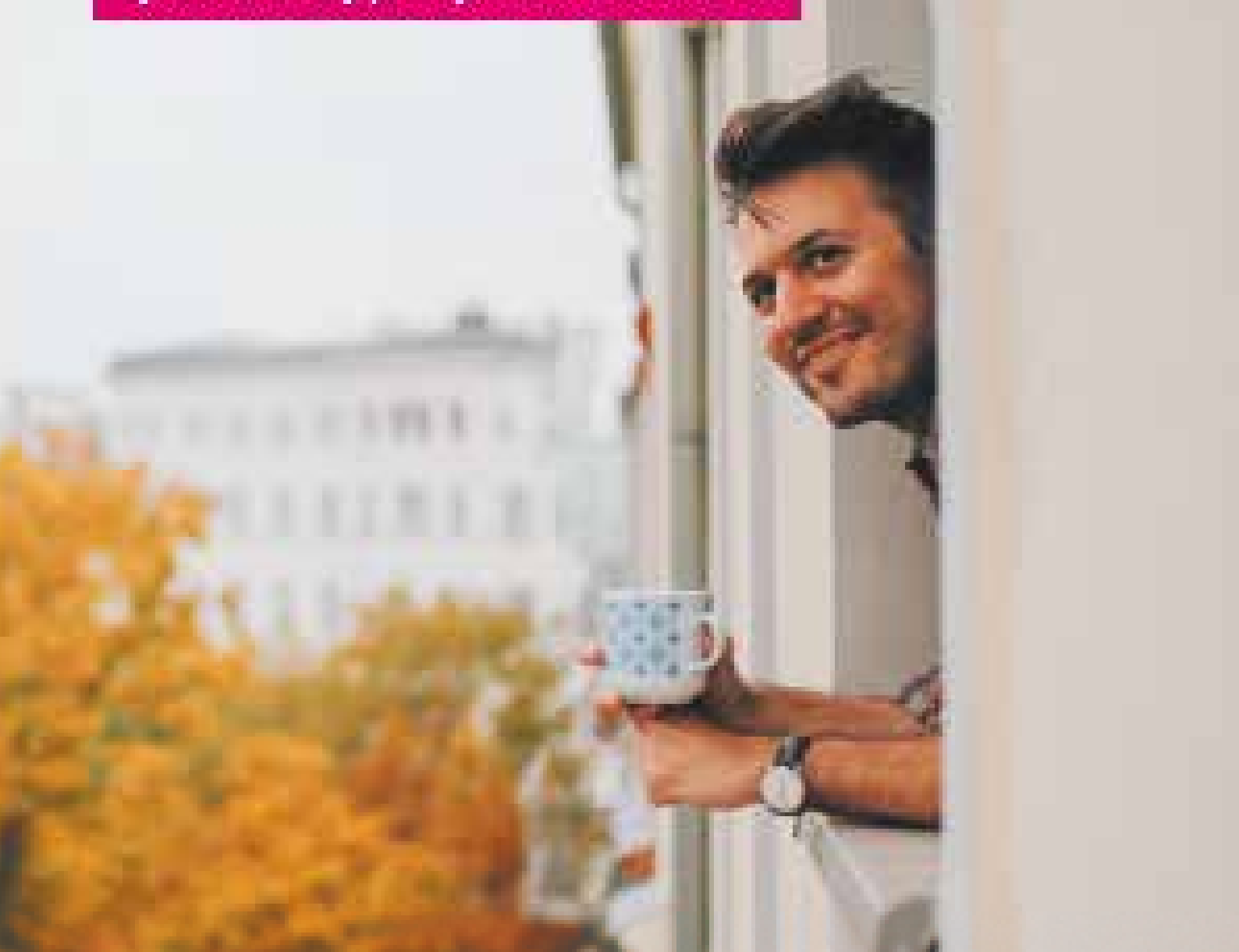


AluPlus | rámový systém



I rekonstrukci můžete vyhlížet s úsměvem

Výhodné úvěry pro bytová družstva a SVJ



Úvěrování bytových družstev a SVJ podporujeme atraktivními benefity



Ve smlouvě od banky nejen získáte navíc zisk za každou velmi zajímavých výhod jako například možnost mít zdarma splátky z domova, neúčelové čerpání posledních 30 % úvěru nebo sedm a více let bezúročného období s nulovým poplatkem, a to po celou dobu splácení úvěru. Podrobnosti naleznete na www.csob.cz nebo v našich pobočkách.

Člen skupiny KBC

800 750 750 | www.csob.cz

Firemní bankovníctví