



SČMBD
A KONCEPCE
BYTOVÉ POLITIKY
2021+

DOPORUČENÍ PRO
PRODLOUŽENÍ
PROGRAMU IROP

JAK CHRÁNIT
PRONAJÍMATELE
PŘED NÁJEMCI

INSOLVENCE –
ZLOČIN
PODPOROVANÝ
STÁTEM

MATIČNÍ ULICE
STRAŠÍ DÁL

EED = INFORMACE
O SPOTŘEBĚ
KAŽDÝ MĚSÍC

MĚSTA VÁHAJÍ
S PŘEVODY BYTŮ

TOPENÍ
V PANELÁKU BEZ
STAROSTÍ

SMIŘTE SE SE
ZDRAŽOVÁNÍM

ODKUPUJÍ, CO
KDYSI PRODALI

NOVÝ STAVEBNÍ
ZÁKON –
BUDE LEPŠÍ?

INVESTUJTE DO BYDLENÍ POŘÍDTE SI BALKON





ALUMISTR

ZÁBRADLÍ | ZASKLENÍ | ALTÁNY

jednoduchá manipulace
bezpečný provoz
snadná údržba
komplexní řešení

Prostor pro život

ALUMISTR SE

U Výzkumu 603, 664 62 Hrušovany u Brna
e-mail: alumistr@alumistr.cz tel.: +420 725 823 600

www.alumistr.cz

Slovo na úvod

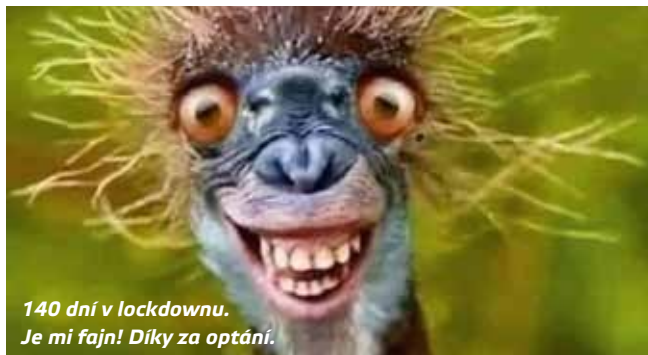
Moji milí,
zůstávám optimistou a stejně jako v posledním úvodním sloupku z loňského roku věřím, že lidé nad tou covidovou bestii vyhrají. Dlouho očekávané období očkování je tady a jak jsme už zvyklí, zase se něco pokazilo. A tak ke slovu opět musí přijít ono krásné a typicky české „švejkování“. Le-grácky a srandičky, to je naše. První s tím sice přišli politici. Rezervační systém pro očkování byla jedna velká „legrace“ a pak ono předbíhání celebrit, zasloužilých úředníků a jejich manželek ve frontě na první dávku...to už bylo pro smích!

Jenže nejlepší jsou ty veselosti nás, obyčejných lidiček. Koluje jich tolik, že kdyby platilo přísloví, že smích léčí, jsme smíchem naočkovaní i přeočkovaní na deset let dopředu. No, nemám pravdu?

- Ještě štěstí, že pandemie nepřišla před 15ti lety. To bychom byli zavření doma s Nokii 3310.
- Odstranil jsem rohožku před bytem s nápisem „WELCOME“. Proč bych měl lhát?
- Už mi hrabe. Meju si ruce i při odchodu ze sprchy.
- Dnes jdu vynést smetí! Jsem tak nadšený! Ani nevím, co si mám vzít na sebe.
- Teď, když je tak nějak na ulicích klid, by se mělo asfaltovat.
- Rád cestuju, právě jsem se vrátil z kuchyně – hlavního města bytu.
- Dobrá rada do karantény: nikdy nevynechejte snídani. Je nejdůležitější ze všech dvaceti denních jídel!
- Ženy mají nový problém. Mají co na sebe, ale nemají kam jít.
- Dnes jsem dal do každé místnosti flašku chlastu. Večer udělám tah po barech
- Dnes jsem si povídal s větví pod oknem. Je velmi zlo-mená.

Nezbývá se mi dnes rozloučit s povzbuzujícím: Vydržet, pianer! Jo a ví někdo, když přijde další karanténa, jestli ji musím strávit s tou stejnou rodinou jako minule?

Váš Vít Špaňhel



140 dní v lockdownu.
Je mi fajn! Díky za optání.

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XVIII

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:
vit.spanhel@seznam.cz

**Číslo 1 vyšlo v únoru 2021,
následující číslo vyjde v dubnu 2021**

Slovo předsedy



Dámy a pánové, vážené kolegyně a kolegové, dovoluji vám jménem svým i všech zaměstnanců svazu popřát vše nejlepší v roce 2021, především pak pevně zdraví. Ačkoli to zatím tak nevypadá, chci věřit, že letošní rok bude lepší než ten uplynulý. Nouzový stav a omezující vládní opatření nám všem velmi komplikuje běžnou činnost, řada družstev se musela a stále musí vyrovnávat s onemocněními a karanténami svých zaměstnanců, ale troufnu si optimisticky předjímat, že to nejhorší snad již máme za sebou.

Je tomu přesně rok, co jsem na stránkách našeho časopisu informoval o zahájení prací na nové koncepci politiky bydlení na příštích 10 let. SČMBD se stal členem pracovní skupiny podílející se na připomínkování rodící se koncepce, kterou Česká republika nutně potřebuje. Po dlouhých letech přehlížení významu a postavení bytového družstevnictví ve světě se má stát i u nás družstevní výstavba jedním z hlavních pilířů bytové koncepce, a to spolu s vlastnickým a nájemním bydlením. Podle původního harmonogramu již měla být koncepce v pracovní verzi zpracována v létě loňského roku. Analytickou a návrhovou část koncepce jsme však spolu s ostatními členy pracovní komise obdrželi k připomínkování až v samotném závěru roku 2020. Stalo se téměř nepsaným pravidlem, že závažné dokumenty jsou k připomínkování zasílány na poslední chvíli, nicméně se všichni ve stanoveném termínu stihli vyjádřit.

Podle návrhu by měl stát vytvořit stabilní prostředí, aby si každý odpovědný jednotlivec mohl najít přiměřené bydlení na trhu a nastavit kombinace nástrojů podpory bydlení tak, aby ve spolupráci s obcemi pomohl uspokojit potřebu bydlení těm, kteří si nejsou schopni zajistit bydlení na trhu sami. V tomto se naprosto shodneme a toto je podle nás správná role státu. Bohužel řadu problémů bytových družstev uváděných v analytické části způsobil svými necitlivými legislativními změnami stát, protože nebyly předem dojednány s družstevními svazy a narušily tak jeden ze základních, mezinárodně uznávaných principů družstevnictví prověřený více než 170 letou praxí, a to princip nezávislosti a samostatnosti. Družstva jsou samostatnými a nezávislými organizacemi spravovanými svými členy a zachování družstevní nezávislosti je základní podmínkou při jednání družstva o spolupráci s jinými organizacemi a institucemi, včetně vlády.

V souladu se závěry technické komise svazu doporučujeme jasnější deklarování zájmu státu na obnovení družstevní výstavby a nápomoc při obnovení ztracené důvěry v družstevní hodnoty, které byly zdiskreditovány a na družstevní formu spoluvlastnictví bylo nahlíženo jako na druhořadé kolektivní vlastnictví. Nejde jen o nastavení legislativní a případně investiční podpory výstavby družstevního bydlení, ale také o ukončení diskriminace družstevního nájemního bydlení z eventuálních programů státní podpory na pořízení družstevních bytů pro mladé, handicapované, či jinak vymezené skupiny. Rovněž jsme doporučili ke zvažování možnost zpracování metodických a vzorových dokumentů upravujících založení a následnou činnost družstva, přičemž zpracovatelem by mělo být MMR ve spolupráci s družstevními svazy.

S určitými rozpaky naopak vnímáme návrh na zavedení registru družstevních bytů. Zde vidíme smysl pouze v případě, bude-li se jednat o nové družstevní byty vystavěné se stání podporou, kde účelem takového registru bude zamezení opakovaného čerpání státní podpory na výstavbu družstevního bytu jednou fyzickou osobou. Zpětné zavádění registru pro všechny družstevní byty vystavěné před schválením nové koncepce bydlení či bez státní podpory se nám jeví jako problematické, a to i v návaznosti na GDPR.

V každém případě s uspokojením a mírným optimismem můžeme konstatovat, že návrhová část koncepce vyjadřuje obecnou podporu družstevního bydlení v ČR, které má potenciál zvýšit dostupnost nájemního bydlení. Rovněž tak oceňujeme deklarovanou ochotu řešit dílčí problémy v legislativě upravující činnosti bytových družstev. Doufáme, že připomínky všech členů pracovní skupiny přispějí ke zkvalitnění návrhu koncepce bydlení 2021+ a že se tato koncepce po jejím schválení stane účinným nástrojem při řešení problematiky dostupnosti bydlení v ČR.

Jan Vysloužil

Bytová družstva a Koncepce bytové politiky 2021+



Od poklepání na základní kámen bytového domu v Pacově, jehož stavbu realizuje SBD Pelhřimov, uplynul víc než rok. Fotografie ukazuje stavbu v prosinci 2020. Věříme, že do Koncepce politiky bydlení 2021+ bude zahrnuta i podpora výstavby družstevních domů. Budiž Pacov příkladem!

SČMBD spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj na přípravě Koncepce politiky bydlení 2021+, která má definovat základní podmínky, parametry a úkoly, které bude stát v oblasti bydlení realizovat v období 2021–2030. Pro oblast bytových družstev svaz předložil ministerstvu následující podklad, jehož body požaduje zapracovat do připravované koncepce.

Obecně CELOSVĚTOVĚ přijímaná definice družstva:

“Družstvo je dobrovolným svépomocným společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování společných hospodářských, sociálních, kulturních nebo jiných potřeb členů. Je demokraticky řízeno a kontrolováno svými členy.”

- Družstevní bydlení je celosvětový fenomén s historií sahající až do poloviny 19. století. Tato forma vlastnictví bytů ve své podstatě spojuje výhody vlastnického a nájemního bydlení. Je postaveno na čtyřech základních pilířích:
- princip družstevní demokracie – rozhodnutí jsou přijímána na členské schůzi většinou hlasů, (nikoliv podle majetkových podílů, nýbrž podle hlav), tedy většina hlasů rozhoduje a menšina je povinna se tomu rozhodnutí podřídit (při zachování možnosti domáhat se v případě porušení práv nápravy soudní cestou),
- princip dobrovolnosti členství – není možno nikoho nutit, aby se členem družstva stal, a stejně tak není možno někoho nutit, aby jim zůstal proti své vůli,
- princip kolektivismu – družstvo je kolektivem neuzavřeného počtu členů vzájemně spolupracujících na splnění společných cílů,
- princip rovnosti členů – každý člen má stejná práva a povinnosti,

170 let historie družstev dokazuje, že dodržování výše uvedených základních družstevních principů a jejich kontrola ze strany členů družstev zajišťuje dlouhodobé fungování a rozvoj družstevního podnikání nejen v Evropě, ale i po celém světě. Forma družstevního podnikání je opakovaně podporována i Valným shromážděním OSN, které vyzvalo vlády členských zemí, aby podporovaly družstva všemi možnými prostředky, a to zejména k velkému významu jejich role v zajištění trvalého rozvoje a sociálního začleňování. Apeluje rovněž na opětovné přezkoumání platného právního rámce a národních předpisů, tak aby byly příznivější pro zakládání a rozvoj družstev a ke zlepšování nebo schvalování nových zákonů. Ze strany dotčených orgánů ČR byly až dosud tyto výzvy VS OSN ignorovány.

Družstevní bydlení má historicky v České republice hluboké kořeny, kdy bytová družstva byla zakládána na konci 19. století. Z poslední éry je možno uvést výstupy ze SČÍTÁNÍ LIDÍ, BYTŮ A DOMŮ z let 1991, 2001 a 2011 (viz. tabulka):

Z uvedených čísel je zřejmé, že družstevní bytová výstavba a sama družstevní forma bydlení se dostala po změnách v roce 1989 na okraj zájmu nejen dotčených orgánů státní

správy a vlivem tlaku některých zájmových skupin a medií i samotných obyvatel ČR. Poslední družstevní bytové domy, jejichž realizace byla připravována a výstavba zahájena před rokem 1989, byly dokončovány a kolaudovány v letech 1994–1995. Od té doby poptávka obyvatel směřovala k formám vlastnického bydlení, kterým se dostávalo podpory i ze strany státu. V současné době, kdy je možné hodnotit potenciál finančně dostupného vlastnického bydlení jako vyčerpaný a situace na trhu s bydlením je i ze strany dotčených orgánů státní správy hodnocena jako kritická, se družstevní bytová výstavba opět dostává do popředí zájmu těch, kteří pro sebe a své rodiny hledají bydlení. Po letech přehlížení potenciálu, který nabízí družstevní forma bytové výstavby, na základě proběhlých jednání a po vyhodnocení stávající situace na trhu s bydlením již i představitelé dotčených orgánů státní správy a reprezentanti některých politických stran jsou ochotni jednat o možnosti systémového obnovení družstevní bytové výstavby, jako jednoho z nástrojů pro zajištění finančně dostupného bydlení. Družstevní forma výstavby nabízí členům družstva benefity v podobě snížení investičních nákladů, a to vlivem výstavby na neziskovém principu. Družstvo jako investor není založeno za účelem tvorby zisku, ale s cílem uspokojení bytových potřeb svých členů. Družstevní výstavba tedy není primárně motivována vidinou zisku.

Mezi další nejviditelnější výhody družstevního bydlení je možno zařadit:

- Financování družstevního bydlení není omezeno věkem či jiným parametrem
- Družstevní podíl představuje pro členy družstva obchodovatelnou hodnotu, kterou může realizovat nezávisle na ostatních členech bytového družstva.
- Družstevní byt vlastní právnická osoba družstva, nájemce bytu z titulu členství v družstvu má rozsáhlá užívací práva k bytu, může s ním bez souhlasu družstva disponovat (prodat družstevní podíl a s ním spojené právo nájmu bytu). **Převod družstevního podílu nepodléhá žádnému schvalování v bytovém družstvu.** Stačí družstvu doručit písemné oznámení, že dohoda o převodu byla uzavřena. Nejsou potřeba znalecké posudky, neplatí se daň z nabytí nemovitostí.
- O dění v domě je rozhodováno na členské schůzi dle pravidla **jeden člen – jeden hlas**. Potřebná kvora pro přijetí příslušných rozhodnutí jsou dána stanovami družstva.
- Člen družstva (nájemce bytu) hradí družstvu pouze **nájemné ve výši nákladů** na správu bytu a úhrady za služby spojené s užíváním bytu.

Počet družstevních bytů dle SLBD 1991, 2001, 2011

	1991	2001	2011
trvale obydlených bytů	3 705 681	3 827 678	4 101 635
z toho družstevních ¹⁾	698 000	652 000	385 000
v %	19	17	9
počet lidí bydlících v družstevních bytech	1 814 000	1 684 000	1 001 000

¹⁾ pro rok 1991 nejsou započítány byty LBD, ty byly v rámci sčítání zařazeny mezi nájemní bydlení



Bytový dům Pacov – studie

- Případný **zisk** bytového družstva (např. výnos z pronájmu nebytových prostor) může být **použit** ve prospěch členů družstva **ke snížení nákladů** na bydlení.
- Opravy domu jsou hrazeny z prostředků družstva – dlouhodobá záloha na opravy a provoz domu. Nájemce bytu přímo hradí pouze drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu.
- Na celkovou spokojenost s bydlením má bezpochyby vliv i **kvalita sousedských vztahů**. Družstvo má možnost vyloučit případné neplatiče či jiné osoby, které mimořádně závažným způsobem porušují pravidla daná příslušnými zákony, stanovami družstva a na ně navazujícími předpisy. Družstvo má možnost vyjadřovat se k pronájmu bytu třetím osobám (ten podléhá souhlasu družstva).

Návrhy na opatření podporující oživení družstevní bytové výstavby:

- Veřejně deklarovat zájem státu na obnovení družstevní výstavby.
- Pomoci obnovit ztracenou důvěru v družstevní hodnoty, které byly zdiskreditovány a na družstevní formu spoluvlastnictví bylo nahlíženo jako na druhořadé kolektivní vlastnictví.
- Přijmout změny legislativy upravující bytová družstva tak, aby tato mohla bez problémů spravovat své bytové domy (viz. dlouhodobé požadavky svazu, petice atd.). Při úpravě legislativy vycházet ze zahraničních zkušeností a mezinárodně uznávaných družstevních principů
- Stanovit dvě varianty družstevní výstavby:
 - 1. Výstavba bez státní pomoci**, tj. model financování: základní členský vklad členů + dlouhodobý úvěr. Výsledkem je standardní bytové družstvo „bez omezení“. Zvážit zákaz převodu bytů do OV.

2. Výstavba se státní pomocí, tj. model financování: základní členský vklad členů + dlouhodobý zvýhodněný úvěr poskytnutý SFRB nebo ČMZRB, případně státní příspěvek pro družstvo realizující veřejný zájem (startovací byty, byty se sociálním programem, byty pro mladé rodiny s dětmi atd.). Výsledkem bude družstvo povinně dodržující předem dané podmínky s absolutním zákazem převodu bytů do OV.

- Legislativně ošetřit možnost vstupu obcí do družstva či jinou kooperaci obce s družstvem (poskytnutí cenově zvýhodněných pozemků nebo práva stavby s cílem obce řešit veřejný zájem dostupnosti bydlení).
- Výhodnější podmínky pro získání dlouhodobých komerčních úvěrů či zvýhodněných úvěrů (SFRB nebo ČMZRB),
- Eventuální státní podpora na pořízení družstevních bytů pro mladé, handicapované, či jinak vymezené skupiny (družstva se sociálním programem, startovací byty atd.)
- Analogicky s možností odečtů úroků z hypotečních úvěrů od základu daně umožnit členovi družstva odečet adekvátní části úroků z úvěrů poskytnutého družstvu na výstavbu bytového domu.
- Cílem vstupu do družstva má být v první řadě uspokojení bytových potřeb člena, ne uspokojení jeho investičních záměrů (toto je regionální problém v lokalitách s vysokými cenami bytů a bydlení).
 - V případě výstavby se státní pomocí bude třeba přijmout opatření omezující opakovanou účast fyzické osoby v družstvech, kterým byla na výstavbu domu poskytnuta státní pomoc.
 - Je na místě také zvážit možnost výraznějšího omezení možnosti podnájmu nově stavěných družstevních bytů s cílem zamezení jejich spekulativnímu skupování za účelem komerčních pronájmů.
- Připravit vzorové dokumenty upravující založení družstva a všechny související činnosti
- Připravit vzor směrnice stanovující rozdělení pořizovacích nákladů bytového domu na jednotlivé byty a stanovení zdrojů financování výstavby (viz. směrnice SČMBD z roku 1977).



Bytový dům Pacov – výstavba

Zabouchnuté dveře

Úsporu energií, estetický dojem i prodlouženou životnost panelových domů. To přináší zateplení budov. Pro mnohá bytová družstva i SVJ jsou náklady s tímto vylepšením vysoké a tak spoléhají na podporu státu. Stát o vložené peníze nepřijde. Lety je prokázáno, že investice do zateplení domů přináší práci pro stavební firmy (státu se vrací DPH a odvody na pracovníky), úspora energií (méně znečištění ovzduší při její výrobě) a další pozitiva.

Z evropských fondů (IROP) ministerstvo pro místní rozvoj původně vyčlenilo 2,5 miliardy korun, kvůli velkému zájmu ještě tuto částku nechalo navýšit na celkových 5,5 miliard korun. Příjem žádostí byl ale ukončen 29. listopadu 2020. Podle vedení bytových družstev je administrativa související s dotacemi příliš složitá. Družstva by si proto přála ukončení příjmu žádostí posunout na později.

Do července 2020 podle ministerstva pro místní rozvoj bylo zatepleno 43 tisíc domácností. „Zároveň je možné dotaci zkombinovat s bezúročnou půjčkou programu Zateplování, který pro IROP administruje Státní fond podpory investic,“ uvedla ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová (za ANO). Na modernizaci přesto podle Martina Hanáka ze Svazu českých a moravských bytových družstev čeká zhruba čtyřicet procent paneláků. Proto by bylo dobré termín podání žádostí prodloužit. Bohužel, termín konec listopadu 2020 byl zatím konečný.

Příjemci dotace mohli být mimopražští vlastníci bytových domů, společenství vlastníků i bytová družstva a na projekt žádat v rozmezí 300 tisíce až 90 milionů korun, tedy až 40 procent celkových výdajů na zateplení. Podmínkou bylo, že projekt bude dokončen nejpozději v polovině roku 2023. Kromě samotného zateplení se dotace vztahovala i na rekuperaci a instalaci fotovoltaických soustav nebo termických kolektorů.

DŮVODŮ K PRODLOUŽENÍ JE MNOHO

Zateplení domu spojené například s rekonstrukcí oken a výměnou

nešetřného zdroje vytápění může obyvatelům domů ušetřit až polovinu nákladů na vytápění. Kromě zkvalitnění životních podmínek se investice vyplácí také vzhledem k prodloužení

SVAZ ČESKÝCH A MORAVSKÝCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Podolská 50, 147 00 PRAHA 4



Ing. Klára Dostálová
Ministryně pro místní rozvoj
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1

Váš dopis ze dne	Naše značka	Vyřizuje/linka	Praha
	2/123/2021/Ha	Ing. Hanák/231	22. 1. 2021

Vážená paní ministryně,

Dovolte mi, abych se touto cestou na Vás obrátil jménem Svazu českých a moravských bytových družstev a jeho členů ve věci ukončení 78. výzvy IROP.

Program IROP se v podobě jeho 3 průběžných výzev podporujících oblast energeticky úsporných opatření v bytových domech (výzvy č. 16, č. 37 a č. 78) po počátečních pochopitelných „dětských“ nemocech stal účinným nástrojem motivujícím vlastníky bytových domů (BD a SVJ) k realizaci jejich komplexních sanací. Zvláště finální podobu programu, kterou definovala 78. výzva, je možno snad s výjimkou přílišné administrativní náročnosti hodnotit jako úspěšnou. To dokládají i počty realizovaných akcí, které v rámci této výzvy byly a ještě budou podpořeny.

Příjem žádostí v rámci 78. výzvy byl dle platných podmínek ukončen dne 30. 11. 2020. Stovky žadatelů k tomuto datu směřovali a organizovali práce na přípravě potřebných podkladů. Nemusím asi zdůrazňovat, že jejich činnost byla v tomto období komplikována dopady restriktivních opatření bojujících proti pandemii Covid-19. I přes tuto skutečnost byly v řádném termínu žádosti úspěšně podány a předkladatelé žádostí očekávali jejich průběžné vyřizování.

Dne 2. 12. 2020 bylo na stránkách CRR zveřejněno oznámení řídicího orgánu IROP, jehož obsahem bylo konstatování, že došlo k překročení objemu finančních prostředků alokovaných pro 78. výzvu. Ze zveřejněných dat plyne, že finanční objem podaných žádostí převyšuje alokaci výzvy o cca 1,014 mld. Kč a negativně se tak dotýká asi 325 předložených žádostí, které nebude možno uspokojit. Jsem si vědom, že tato čísla nejsou definitivní, je možné očekávat dílčí úpravy. Přesto se nedostatek zdrojů dotkne minimálně 300 subjektů a bude dosahovat sumy cca. 1 mld. Kč.

Vážená paní ministryně, v posledních dnech byl svaz i já osobně osloven zástupci mnoha BD a SVJ, kteří se dne 2. 12. 2020 dozvěděli, že jejich žádosti jsou „pod čarou“. Všechno jejich úsilí a finanční prostředky vynaložené na přípravu žádostí bylo marné. Jistě jste si vědoma toho, jak náročné může být v podmínkách BD a SVJ přesvědčit všechny spoluvlastníky či nájemníky k přijetí rozhodnutí schvalujícího realizaci tak finančně náročných prací jako komplexní sanace jejich domu, tj. zateplení pláště budovy, výměna oken, navazující energeticky úsporná opatření či třeba modernizace výtahů. V mnoha případech jsou tyto

životnosti objektu i zvýšení jeho hodnoty na trhu. „Nejenže dům působí jako nový a lidem se v něm lépe bydlí, ale také se zvyšuje hodnota nemovitosti, zpravidla o deset až patnáct procent,“ dodal Hanák. Přes to zůstalo „pod čarou“ mnoho žádostí bytových domů i SVJ, na které se nedostalo, a jim přibyla hluboká vráska. Důvod popisuje v dopise za Společenství vlastníků Vlčnovská 16, Brno, Ing. Dana Koutníková, předsedkyně společenství:

„S obavami sledujeme, že prostředky z tohoto programu pravděpodobně neobdrží všichni žadatelé, i když se k dotačnímu programu přihlásili v řádném termínu. Omezení prostředků ohrozí již vynaložené investice bydlících z mnoha domů a SVJ... My, členové Společenství vlastníků Vlčnovská 16, Brno, jsme vycházeli z těchto informací a doporučení Svazu českých a moravských bytových družstev využít dotace z IROP, a proto jsme se rozhodli dům, ve kterém je 59 bytových jednotek, zateplit a rekonstruovat, abychom dosáhli úspor ve spotřebě energie a zlepšili kvalitu bydlení. V rámci přípravy této revitalizace domu



jsme již investovali cca 200 tisíc Kč do přípravy projektu a souvisejících kroků. Stavební úřad již vydal stavební povolení, společenství podalo žádost o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu a nyní se připravuje další fáze realizace rekonstrukce... Projednat na domě investiční záměr, dohodnout se na plánovaných opravách, získat souhlasy všech vlastníků a spoluvlastníků, vyřádit stavební povolení atd. je velkým administrativně náročným

krokem, který trval přes dva roky. Vše jsme vyřizovali v dobré víře, že šance získat dotaci z IROP je reálná, jinak by naše snažení nedávalo smysl... Pokud by naše společenství nemohlo využít dotace z Integrovaného regionálního operačního programu, dosud vynaložené investice by byly zbytečné, neboť rekonstrukci není společenství schopno financovat pouze z vlastních zdrojů či z úvěru. Projekt by proto bylo nutné přepracovat a členové tohoto společenství by museli platit další náklady na nový projekt... Z výše uvedených důvodů žádáme, aby Svaz českých a moravských bytových družstev kontaktoval příslušné osoby rozhodující o případném omezení prostředků z Integrovaného regionálního operačního programu a seznámil je s negativními důsledky, které by mohlo toto omezení mít...“

Pozorný čtenář, který přečetl úvodní slovo předsedy SČMBD ví, že po dlouhých letech přesvědčování politických špiček o uznání bytových družstev jako nedílné součástí bytové politiky státu, dochází k jistému významnému posunu. Prosto bereme i apel, který v dopise na MMR ČR posílá předseda Ing. Jan Vysloužil k rukám paní ministryně Dostálové jako indikátor toho, jak moc politické špičky berou spolupráci s bytovými družstvy vážně.

SČMBD ZA PRODLOUŽENÍ DOBY NA DOTACE BOJUJE

akce připravovány i více jak 2 roky. Pro předsedy a členy výborů či představenstev společenství a družstev to představuje mnoho dní strávených na přípravě a projednávání připravovaných prací, opakované večery strávené v „sušárnách“, kde se snaží najít takové řešení, nejen technické, ale především i finanční, které by uspokojilo všechny dotčené. Jedním z hlavních argumentů pak byla slibovaná podpora z IROPu.

Věřím, že pochopíte situaci členů dotčených družstev a společenství a především jejich předsedů. Ti s ohledem na skutečnost, že nedostatek prostředků nebyl avizován, dokonce opakovaně a bez problému došlo k navýšení alokace (viz. informace řídícího orgánu IROP ze dnů 10. 6. a 9. 7. 2020), až do 2. 12. 2020 všem „sousedům“ slibovali získání dotace. Tak jak jsem měl možnost hovořit se zástupci takto poškozených družstev a společenství, nepřiznání dotace povede ke zrušení plánovaných oprav a modernizací. Miliony korun, které byly vydány na jejich přípravu, hodiny vynaložené práce a stovky schůzí budou zbytečné.

Vážená paní ministryně, dovoluji mi tedy, abych Vás tímto dopisem jménem stovek družstev a společenství a tisíců jejich členů požádal o navýšení alokace 78. výzvy IROP o částku 1 mld. Kč. Tato suma by zajistila uspokojení všech podaných žádostí a zajistila by požadované provedení energeticky úsporných oprav stovek bytových domů. Myslím, že tyto opravy nebudou přínosem jenom pro jejich obyvatele, ale z pohledu ekonomického a ekologického budou mít pozitivní dopad na celou společnost.

Touto cestou Vám předem děkuji za Vaši aktivitu v této oblasti a těším se na odpověď.

S pozdravem

Ing. Jan Vysloužil
předseda SČMBD

Svaz českých a moravských bytových družstev je zájmovým sdružením bytových družstev a společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice. V současné době svaz sdružuje 661 družstev a společenství, která vlastní či spravují cca 640 000 bytových a nebytových jednotek, což je 18% všech bytů v ČR. V převažující části se jedná o byty v panelových domech, kde bytová družstva zajišťují komplexní opravy a zateplení objektů. Mimo správy vlastních bytů, kterých je cca polovina, bytová družstva spravují i byty měst a obcí a dalších cca. 14 000 společenství vlastníků jednotek. SČMBD je tak největším organizovaným správcem bytového fondu v ČR.

Ochrana pronajímatele bytu před problémy s nájemci

Nájemci, kteří neplní řádně povinnosti vyplývající pro ně z nájemní smlouvy, představují poměrně zásadní problém pro pronajímatele. Naneštěstí se s tímto fenoménem pronajímatelé setkávají poměrně často. Lze se vůbec nějakým účinným způsobem předem chránit před porušováním povinností ze strany nájemce?

„V jakékoli právní věci je vždy nejdůležitější prevence a obezřetnost. Proto bych vždy před uzavřením nájemní smlouvy doporučil, aby si pronajímatel ověřil nájemce a pořídil si výpis z Centrální evidence exekucí,“ uvádí Jan Mlynářčík, viceprezident Exekutorské komory ČR. Centrální evidence exekucí je veřejný seznam, který vede a spravuje Exekutorská komora České republiky a v němž se evidují veškeré exekuce vedené soudními exekutory. Výpis si lze pořídit jednoduše online na stránkách www.ceecr.cz nebo na kterékoli pobočce České pošty s CzechPOINTem.

Ověřením nájemce v Centrální evidenci exekucí lze snadno předem zjistit, zda vůči nájemci je nebo není vedena exekuce. Pokud je vůči němu exekuce vedena, pak rozhodně nelze uzavření nájemní smlouvy s ním doporučit. Pronajímatel by se jinak vystavoval značnému riziku v podobě neplacení nájemného nebo návštěvy vykonavatele exekutora v pronajímaném bytě.

Do složité situace se může dostat i pronajímatel, který přenechává byt nájemci k užívání společně s veškerým vybavením, například s ledničkou, pohovkou, stolem a židlemi, lůžkem a dalšími věcmi. Samozřejmě by byl rád, aby veškeré vybavení bytu zůstalo ve stavu, v jakém bylo nájemci předáno, resp. ve stavu odpovídajícím jejich obvyklému opotřebení. To se však často bohužel nestává, neboť

někteří nájemci se k věcem, které jim nepatří, nechovají zrovna nejhodněji. Jak tedy nejlépe předejít případným sporům s nájemcem o náhradu škody za poškozené vybavení bytu, nebo za poškození bytu samotného? Velmi efektivní řešení mohou představovat exekutorské zápisy o osvědčení stavu věci.

Soudní exekutor, nebo jím písemně zmocněný exekutorský kandidát či koncipient, může sepsat na žádost pronajímatele exekutorský zápis o osvědčení stavu věci, například stavu nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor, jestliže jimi mohou být prokázány nároky v řízení před soudem nebo jiným státním orgánem a jestliže se exekutor předsvědčil o stavu věci. Exekutor tedy může zaznamenat stav bytu, včetně jeho potenciálního vybavení, ke dni jeho přenechání k užívání nájemcem. Zaznamená tak vždy slovně a zpravidla i fotograficky, v jakém stavu se byt nacházel, v jakém stavu bylo vybavení, zda bylo již nějak poškozené v daném okamžiku či jaké případné vady či nedostatky byly na věcech přítomny.

Dojde-li v průběhu nájmu k poškození bytu nebo vybavení, může pronajímatel velmi jednoduše použít takto sepsaný exekutorský zápis jako naprosto spolehlivý důkazní prostředek v řízení před soudem. Exekutorský zápis sepsaný podle exekučního řádu má totiž povahu tzv. veřejné listiny, u níž platí vyvratitelná domněnka pravdivosti všeho, co je v ní osvědčeno nebo potvrzeno.

„V tomto směru působí exekutorské zápisy nepochybně také jako významný prvek prevence, neboť nájemce si bude vědom toho, že stav věcí byl velmi pečlivě zaznamenán. Velice dobře si proto rozmyslí, zda stojí za to vést v této záležitosti s pronajímatelem spor, nebo zda způsobenou újmu pronajímateli nahradí bez dalšího,“ uzavírá viceprezident Exekutorské komory ČR Jan Mlynářčík.

Exekutorské zápisy nalezou uplatnění i v řadě dalších situací. Kupříkladu za účelem vyloučení případných pochybností o okamžiku doručení výpovědi z nájmu se může pronajímatel obrátit na soudního exekutora, aby exekutorským zápisem osvědčil, kdy a jakým způsobem byla nájemci výpověď z nájmu doručena. Exekutorské zápisy tak mohou být v řadě případů přínosné nejen pro jednotlivé pronajímatele, ale i pro společenství vlastníků jednotek či samotná bytová družstva.



Investujte do bydlení, pořídte si balkon.

Firma PEKSTRA je českou výrobní firmou, která se stala v posledních letech významným hráčem na trhu s výrobou a dodávkou balkonů a samonosných lodžii.

Mít byt bez balkonu nebo s balkonem je velký rozdíl. Nový balkon nebo lodžie rozšíří obytnou plochu, zvýší komfort bydlení, zlepší celkový vzhled domu a zvýší tržní cenu celého domu, resp. bytu. Balkony a lodžie PEKSTRA Vás překvapí svou vysokou prostorností a účelným řešením. Rozměr balkonu šíře 6 m a hloubce až 1,5 m nejsou žádnou výjimkou. Výška je standardní 1,1 m. Ať si zvolíte balkon nebo lodžii, provedení je velmi rozmanité, přesně podle Vašeho výběru a projektu. Na každý dům lze vyrobit a namontovat balkony, rozšířit betonové lodžie nebo před dům předsadit ocelové nebo hliníkové samonosné lodžie, které jsou největší v České republice. Vše je zakázková výroba, vyberete si provedení, půdorys, rozměr, použité výplně, zasklení i doplňky.



Kotvení balkonu bez mezery



Hliníkové madlo



Kotvení balkonu s mezerou



Bodové uchycení skla

Co Vás nejvíce zajímá

Nejčastější dotazy na balkony PEKSTRA a jejich provedení se týkají variant skleněných výplní, variant madel, uchycení balkonů, možnosti přechodových lišt i zastřešení vchodu domu. Pro balkony a lodžie Pekstra nabízí i možnost zasklení bezrámovým zasklívacím systémem AluFlexi.

Obraťte se na odborníky

Podrobné informace o výrobcích a službách firmy naleznete na webových stránkách firmy Pekstra www.pekstra.cz. Získáte praktické rady, jak si pořídit balkon. Můžete firmu kontaktovat: info@pekstra.cz nebo telefonicky na číslo: 605 153 700.

Insolvence je zločin požehnaný státem, je to normální lupičství,

řekl štábu František Ryba



Televizní štáb portálu Češi v právu zavítal do Mostu. Zajímal se o situaci kolem dluhů a dlužníků, ale i o praxi s insolventy. Jak se daří bydlícím v domě s dlužníky? Středem zájmu štábu se stala lokalita Stovky a samozřejmě Stavební bytové družstvo Krušnohor.

V reportáži vystoupil ředitel správy družstva František Ryba, za dům s dlužníky (blok 100) bývalá předsedkyně jeho SVJ 648 Růžena Kubíková a štábem sledovanou problematiku v závěru shrnul předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jan Vysloužil.

OBSAH REPORTÁŽE

- **Komentář:** Kdysi to bylo možná nejhezčí bydlení z celého Mostu, říká o blocích 90–100 Růžena Kubíková. V lokalitě žije dvacet let. Poslední roky ale připomíná bydlení tady spíš horor.
- **Růžena Kubíková:** Problémy jsou v bytovém domě hlavně s nepřizpůsobivými. Vlastníci bytů, kteří si koupili byty na investici, se o byty nestarají. Dají někomu pár korun, aby do bytu nastěhoval nepřizpůsobivého s tím, že od něj pouze vybírá nájem (*příspěvek vlastníka – pozn. red. Krušnohoru*). Vlastníkům je úplně jedno, kdo v jejich bytě bydlí.
- **Komentář:** Všudypřítomný nepořádek, hádky a rvačky nejsou to jediné, s čím se sousedé musejí vypořádat. Velkým problémem je i to, že nepřizpůsobiví neplatí do společného fondu a dům ničí.

- **Růžena Kubíková:** Samozřejmě na to doplácet slušní lidé, kteří si vzali na komplexní rekonstrukci celého domu velký úvěr. Ten musejí splácet. A doplácí se přeplatky. Už se v minulosti stalo, že dokonce nebylo na výplatu přeplatků za vodné, stočné a topení. Přeplatky šly na úhradu úvěru. Vyplácely se ne najednou, ale postupně z toho důvodu, že nebylo ve fondu dost peněz. Takže je to velký problém, když nemůžete dostat včas a řádně své přeplatky jenom kvůli neplatičům.
- **Komentář:** Růžena Kubíková vykonávala v bloku 100 funkcí předsedkyně společenství vlastníků jednotek. Nyní ji vykonává ve vedlejším domě. A chybějícího předsedu nahradil úřední správce ustanovený Stavebním bytovým družstvem Krušnohor. To patří k největším v Česku a s vymáháním dluhů má dlouholeté zkušenosti.
- **František Ryba:** Moc se nám to nedaří, protože tady v tom regionu, který je hodně ekonomicky a sociálně slabý, dlužníci na jedné straně ubývají a na druhé straně zase přibývají. My se držíme na nějakém stabilním čísle dlužníků kolem dvou tisíc a dluhů je kolem 28–30 milionů.
- **Redaktorka:** Jak je to velké procento?
- **František Ryba:** Dlužníků je přibližně deset až jedenáct procent z bydlících, jejichž byty spravujeme nebo vlastníme.
- **Komentář:** Problémem je rovněž nárůst nedobytných pohledávek. K němu prý přispělo i zmírnění podmínek pro oddlužení z roku 2019. Neplatíš, tak nemusíš splatit ani třicet procent dluhu. Neuhrazená část se pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek stává nevymahatelnou a skládají se na ni všichni – od samoživitelů po seniory.
- **František Ryba:** Insolvence je zločin požehnaný státem, je to normální lupičství, které stát provádí na slušných lidech. Teď aktuálně máme 235 insolvencí (údaj z poloviny prosince 2020 – pozn. red. Krušnohoru). Je to obrovské číslo.”
- **Komentář:** Pokud by byla schválena novela, která proces oddlužení zkrátí na tři roky a dlužník nebude povinen splatit minimální procento pohledávek, může to znamenat ještě větší problém.
- **Jan Vysloužil:** Ten dluh se neztratí. Znamená to, že peníze budou fyzicky chybět na účtu společenství vlastníků jednotek nebo na účtu bytového družstva a pokud půjde o malé bytové družstvo, kdy družstvo rovná se jeden dům, anebo malé společenství vlastníků jednotek, kde by bylo více neplatičů a dlužníků, může se bytové družstvo a společenství dostat do velmi vážných problémů, ke kterým už v řadě lokalit dochází. Krajní případ je ten, že dodavatel začne snižovat dodávky služeb do domu a může to vést k tomu, že řada občanů, kteří své služby hradí, začne z domu odcházet a nakonec v něm zůstanou buďto sociálně slabí, nebo dlužníci. To povede k finanční katastrofě domu.
- **Komentář:** Právě to se děje i v Mostě. Růžena Kubíková se definitivně rozhodla, že svůj byt prodá a z lokality se kvůli nepřízračným po dvaceti letech odstěhuje.



MIMO NATÁČENÍ

V rámci přípravy na natáčení reportáže hovořil František Ryba s redaktorkou Lucií Havlišovou o dané problematice. Přinášíme některé ředitelem vyslovené zkušenosti a poznámky.

- **Dluhy:** Společenství vlastníků jednotek máme pod svými ochrannými křídly jako kvočna a snažíme se všechny ty věci dělat za ně. Především jim pomáháme ve vymáhání. Dluhy proto uvádíme jako celek. Když bych je měl od sebe oddělit, tak družstevníci mají dlužnou částku zhruba 3 miliony a 450 dlužníků, společenství vlastníků jednotek 28 milionů 500 tisíc korun a 1 850 dlužníků.
- **Upomínky:** Lidi nejdříve upomínáme. To je první pokus o úhradu dluhu.
- **Právní případy:** Za rok 2019 jsme měli 2 057 právních případů, z nich bylo 674 předžalobních výzev. K soudu jsme podali 471 žalob. Jsou to obrovská čísla. Když si to srovnáte s jinými bytovými družstvy, tak ona toto stejné mají v řádu jednotek, my – jako Krušnohor – v řádu stovek.
- **Mimosoudní vymáhání:** V budově správy družstva sídlí společnost, která vymáhá mimosoudně. Volí různé způsoby. Lidi mají představu, že společnost vysílá do terénu „bouchače“. Ale je to naopak. Většinou se snaží lidem pomoci. Radí jim, kde získat peníze. Někteří dlužníci mohou být na dávkách. Poradí jim jakým způsobem peníze získat. Nebo jim pomohou řešit problém formou splátkových kalendářů. Dlužníkům zpravidla





chybí finanční gramotnost. Jenom za rok 2019 vymohla společnost mimosoudně 6 milionů 500 tisíc korun, což je docela solidní částka. Problémem je, že v letech předcházejících vymohla společnost za kratší dobu třeba 20 milionů. Řekla byste si „Tak to je paráda, za chvíli budeme bez dluhů!“ A přitom dluhy nám na druhé straně zase narostly. Takže my pořád zůstáváme v určité hladině.

- **Výzvy a žaloby:** Když se ani toto nedaří, pak přicházejí na řadu předžalobní výzvy a podáváme žaloby. Tam už to běží cestou právníků. Spory v naprosté většině vyhráváme. Komplikované jsou případy s právníky, rovněž dlužníky. V dokumentech sledují každou maličkost a vytvářejí problémy. Upozorňují například na to, že ono číslo mělo být na jiném řádku než je. Takové jednání považuji za zvrácené. Když si půjдете do obchodu koupit rohlík, tak ho musíte zaplatit. Když bydlíte v bytě, musíte platit v tom družstevním nájemné a ve vlastnickém příspěvek vlastníka. To je základ. A jestliže jsem jako dlužník nespokojený s tím, že údaj na řádku má být na jiném řádku, tak pak se pojďme handrkovat před soudem, ale musíš mít své závazky k uhrazení předtím zaplacený. To je základ slušnosti. Co беру a užívám si toho, tak to přece musím zaplatit.
- **Soudy:** Spory s běžnými dlužníky v 99 procentech vyhráváme. V podstatě není co řešit. Soud z dokumentace zjistí, že dlužník dostal předpis s vyměřenou částkou na zaplacení a tu nezaplatil, proto rozhodne, že jej za to odsuzuje. Lidé si mohou dohodnout splátky – a když se tak nestane, může dojít až na exekuci.
- **Postup exekutora:** Před dvěma roky jsme změnili exekutora. Ten nový používá moderní sofistikované metody. Jsme s ním propojeni na jeho portál. Kdykoliv se můžeme podívat, v jakém stavu je vymáhání konkrétního případu. Hlavní ale je to, že náš exekutor vymáhá každý měsíc, což u exekutorů nebývá běžné. Pro obrovský počet řešených případů respektují svoje nějaké cykly. Třeba jednou za rok vás upomenou, nebo vám pošlou dopis o tom, že vás navštíví. A pak to nechají ležet ladem. Kdežto náš exekutor používá jakýsi nový software. Ten každý měsíc upomíná lidi. Náš exekutor

je díky tomu výrazně úspěšnější, než ti ostatní jeho kolegové. Spolupracuje se nám s ním opravdu dobře.

- **Nevymahatelnost pohledávek:** Pochopitelně se dostáváme také do fáze nevymahatelných dluhů. Ty musíme odepsat. Jde o velice vážný problém. Bohužel, nevymahatelné dluhy stále narůstají. Jsou to dluhy lidí, kteří se někam odstěhují – neznámo kam, nebo jde o nezaměstnané a tudíž bez příjmu. Leckdy také bez zájmu si práci najít.
- **Insolvence:** Co cítíme jako obrovský problém, pro mě osobně dokonce naprosto skandální, jsou insolvence. Ohledně tohoto problému jsem byl vysvětlit problematiku zákonodárcům jak v Senátu, tak v Poslanecké sněmovně. Otevřeně říkám, že je to zákonem posvácené okrádání slušných lidí. Vždycky o tom mluvím bez skrupulí. V Senátu za mnou chodili, abych jim dal obsah svého vystoupení písemně, že o tomto problému nikdy neslyšeli a potřebují se s ním seznámit. Ujistil jsem je, že jsem hovořil o situaci v naší republice. Dívali se na mě velice překvapeně. Takže jsem se jich zeptal, kdeže to vlastně žijí, že mi to připadá tak, že v Česku ne. Uvedl jsem několik konkrétních případů. Ze strany státu je vylepšování postavení dlužníků v insolventi pro mě zločinem.
- **Rozdíl peněžní instituce – bydlení v domě:** Peněžní ústav nebo různé organizace, které půjčují peníze, vám vyměří úroky. Ty kryjí možné ztráty, které mohou vzniknout tím, že člověk nesplácí. On v domě přestane platit své příspěvky na bydlení, platí je za něj všichni ostatní bydlící, ale nemají s ním žádnou dohodu, že mu půjčují peníze. A najednou jsou bez 70 procent finančních prostředků, 30 procent jim dlužník možná vrátí. Často nezaplatí nic. Lidé v domech nejsou bankou, aby půjčovali. Nejsou chráněni jako peněžní instituce úrokem. Opakovaně jsem proto přemýšlel o tom, zda nemáme dát tuto záležitost našim právníkům, aby podali žalobu na stát.

Text, foto a reprofoto:
Petr PROKEŠ



SPOLEČNĚ
PRO ČISTŠÍ PLANETU

VYRÁBÍME ZÁBRADLÍ
ŠETRNĚ K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ
ZANECHÁVÁME MINIMÁLNÍ UHLÍKOVOU STOPU

Hydro
REDUXA®
*Low-Carbon
Aluminium*

Hydro
CIRCAL®
*Recycled
Aluminium*

Railog®
SYSTÉM LODŽIOVÉHO ZÁBRADLÍ

winlog®
ZASKLIVACÍ SYSTÉM

winlog®
OTOČNÝ ZASKLIVACÍ SYSTÉM

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.railog.cz

Z našich hliníkových profilů vyrábíme a montujeme závěsné balkony, provádíme zasklívání balkonů a lodžii s rámovým a bezrámovým systémem, zimní zahrady, příčky, dělicí stěny, francouzská okna, stříšky, hliníkové lodžiové a balkonové zábradlí (rohové zábradlí tvaru U, L), zástěny, ocelové dveře, mříže, doplňky a jiné.

Tyto práce provádíme pro malá i velká bytová družstva, stavební firmy a soukromé osoby.

Podporujeme ekologickou výrobu hliníku, která jde vstříc pozastavení klimatických změn důsledkem příliš vysoké produkce CO₂ na naší planetě. Vyrábíme z certifikovaných hliníkových profilů se sníženou uhlíkovou stopou /**Hydro REDUXA®** a **Hydro CIRCAL®**/ ochranné známky společnosti **Norsk Hydro ASA**. Hydro hliník má více než 2 krát nižší uhlíkovou stopu v porovnání s evropským průměrem a 4,5 krát nižší než je světový průměr.

O Matiční ulici věděl celý svět



Byla to v krátké porevoluční době kauza, která hýbala společností. Do sousedství starousedlíků se nastěhovalo několik rodin Romů. Odlišné návyky výchovy dětí, styl života i smysl pro (ne)pořádek vedly ke stížnostem sousedů. Jímby vlastněné nemovitosti s těmito sousedy rázem ztratily na hodnotě. Navíc, společné soužití bylo téměř nemožné. Zeď, která měla oddělit „kladné od záporných“ vyvolala bouři protestů lidskoprávních organizací a ohlas to vzbudilo i v zahraničí. Jaká je současná situace?

Matiční ulice v ústecké části Krásné Březno, která se před 21 lety stala symbolem rasismu kvůli stavbě plotu, jenž měl oddělit starousedlíky od Romů, se opět dostává do popředí zájmu. A opět v negativním smyslu. Do zdejších dvou roky opuštěných a chátrajících domů se totiž v posledních měsících začínají stahovat narkomané a další problémoví obyvatelé. Nezastavily je ani zazděné dveře a okna.

„Chtěli bychom oba domy v této ulici zbourat, protože – na rovinu – je to neblahá vizitka našeho města. A je to zdroj velkých problémů. S podzimem a nižšími teplotami se tam začali stěhovat problémoví lidé, které musíme opakovaně vykazovat. Vykopali v domech téměř všechny zazděné části. Nejenže naši radnici způsobili škodu, ale ničí i vnitřky domů,“ řekla na pondělním zastupitelstvu města Ústí Yveta Tomková (Vaše Ústí), starostka neštěmické radnice, pod níž čtvrť Krásné Březno s Matiční ulicí spadá.

Přestože neštěmická radnice domy, jež patří do její správy, okolí hlídá, nepodařilo se zjistit, kdo činžáky ničí.

O problému s nezvanými nájemníky ví i městská policie, do Matiční ulice proto jezdí až pětkrát denně. Situaci ovšem jen monitoruje, dovnitř se nevydává. „Problém je, že domy jsou Neštěmice a bohužel nejsou zajištěny zazděním. Dovnitř nemůžeme my ani státní policie, protože budovy mají propadlé stropy i schodiště,“ poznamenal zástupce velitele ústeckých strážníků Jan Novotný.

Pokud tak nyní někoho v okolí chytí, do domů ho nepustí. Jsou tam problémoví lidé i narkomani, domy rozbíjejí a ty tak chátrají,“ dodal Novotný.

Neštěmice usilovaly o demolici obou domů, ale jejich návrh v létě odmítli ústečtí zastupitelé. Je to tak, i my jsme (vedení města) demolici navrhovali, ale zastupitelstvo nemělo vůli. To znamená, že Matiční ulice zůstane ve stavu,

v jakém je. Možná se situace zlepší, pokud získáme nějakého správce k připravovanému krizovému bydlení. Mohl by ohlížet i na objekty, které způsobují problém. Nevidím jinou cestu, než aby se domy zazdily,“ řekl primátor města Petr Nedvědký (ANO). Zmíněné krizové bydlení magistrát připravuje ve stejné ulici a vzniknout má v bývalé služebně policie.

Problém, který prý nemá řešení

„Skutečně tento problém nemá v tuto chvíli řešení, protože investičně nejsme schopni s těmi objekty něco udělat a vůle k demolici není, přestože by teoreticky mohla být pokryta některou z dotací,“ sdělil primátor. Podle prvních odhadů by stržení obou objektů mělo stát kolem dvou milionů korun. Nyní však není jasné, jestli k demolici někdy dojde.



Rok 1999 Snímky z Matiční ulice obléty celý svět před 21 lety, kdy se v ní zhruba na měsíc objevil plot oddělující místní starousedlíky od romských rodin. Po oběi kritice byl rozebrán Foto: Martin Adamec, MAFRA

Nezvaní hosté z ulice zřejmě jen tak nezmizí, protože neštěmická radnice nechce opakovaně domy ze svého rozpočtu zazdívát, podle ní to stojí nemalé peníze. „Zazdění se pohybuje v desítkách tisíc korun. A my máme i jiné části obvodu,“ sdělila starostka Tomková. Stav domů není jediným problémem radnice, dlouhodobě zde totiž řeší i nepořádek. „Lidé sem nosí odpad, který si zde roztřídí, a jeho zbytky tu nechávají rozházené. Pro nás je hrozné, že zde musíme opakovaně uklízet a na vlastní náklady odtud odvážet plné kontejnery odpadů. Stále zde uklízíme, dáváme toto místo dohromady, aby to bylo v udržitelném stavu. Nejsme ale schopni to dělat neustále,“ upozornila Tomková, podle ní radnice za poslední dva roky za úklid této lokality zaplatila 200 až 300 tisíc korun.

Fakta o Matiční

- Zděný plot v Matiční ulici, který měl oddělovat problémové Romy od starousedlíků, stál od 13. října do 24. listopadu roku 1999. Plot řešila česká vláda i prezident Václav Havel.
- Město Ústí nad Labem ho nechalo zbourat poté, co mu vláda slíbila 10 milionů korun na vykoupení tří rodinných domků od starousedlíků a na sociální programy.
- Plot je nyní součástí ústecké zoologické zahrady, jeden jeho díl je ve vlastnictví ústeckého muzea. Připomíná tam podle historiků události, které – Ústí nad Labem dostaly na stránky médií v celém světě.

Právní poradna

Předseda mi odmítá půjčit klíče

V našem družstevním domě využíváme po celé roky sušárnu. Pan předseda samosprávy mi ale nyní odmítl půjčit klíče od ní. Prý jsem tam naposledy nechala nepořádek. Ničeho takového si ale nejsem vědoma. Může takto pan předseda postupovat? A jak mám postupovat já, když mi znovu klíče odmítne půjčit?

Z. M., Most

Právo užívat sušárnu jako společný prostor vyplývá ze stanov družstva a z domovního řádu, přičemž konkrétní pravidla užívání společných prostor (tedy i sušárny) by měla být pak upravena zvláště v každém domě. Ze stanov tak obecně vyplývá právo člena družstva nájemce družstevního bytu užívat společné prostory. Zároveň je člen družstva nájemce bytu povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Člen družstva je dále povinen dodržovat domovní řád a řádně užívat a udržovat nejen družstevní byt ale i družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením, nebo ztrátou. Podle domovního řádu potom způsob užívání a provozní podmínky prádelen, sušáren a mandloven stanoví členská schůze samosprávy příslušného domu. Za dodržování pravidel podle přijatého usnesení odpovídá výbor samosprávy, jelikož je to právě tento orgán, jež dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy. Po použití prádely, mandlovy a sušárny byste jako uživatelka daného prostoru měla tento uvést do původního stavu a klíče odevzdat pověřené osobě, která zkontroluje stav prostoru a jeho zařízení. Je tedy třeba vždy postupovat podle pravidel schválených pro užívání sušárny ve vašem domě a tato pravidla dodržovat. Pokud by došlo k tomu, že někdo schválená pravidla nedodržuje (například tím, že nechává v sušárně nepořádek), bylo by možné přistoupit ke krajnímu řešení a z užívání sušárny ho vyloučit. V uvedeném případě by nicméně bylo namístě, aby vám předseda po převzetí sušárny sdělil, že stav sušárny není vyhovující, obeznámil vás s tím, co je potřeba dát do pořádku a vyzval vás k uvedení sušárny do bezvadného

stavu. V případě, že tak neučinil, neměl by vám v užívání sušárny bránit. Pokud by se nastíněná situace opakovala a pan předseda vám odmítne opětovně klíče poskytnout, je třeba zjistit, co konkrétně podle něj nebylo v pořádku a domluvit se s ním na řešení.

V případě, že nebude možné se s ním dohodnout, lze věc řešit v rámci členské schůze samosprávy, případně s vedením družstva. Nadto je nutno uvést, že jako člen družstva máte právo obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva (například stížností ke kontrolní komisi družstva) a máte právo být informována o jejich vyřízení.

*Mgr. Simona KADLÍČKOVÁ
Belšán & Niebauer,
advokátní kancelář*



Jaké novinky přinese směrnice EED?



EED je směrnice Evropské unie o energetické účinnosti. Novou směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2018/2002/EU z 11. prosince 2018 se změnila původně platná směrnice 2012/27/EU a přináší pro vlastníky bytových domů, SVJ, bytová družstva a správce rozšíření stávajících povinností, které se týkají především častějších informací o spotřebě pro koncové uživatele bytových jednotek.

Podle požadavků směrnice EED by měli být od roku 2022 koncoví uživatelé informováni o své spotřebě jednou měsíčně. To znamená i zvýšené požadavky na odečet jednotlivých přístrojů a výběr vhodného dodavatele příslušné technologie.

Na konkrétní změny v naší legislativě ještě čekáme, její transpozice probíhá právě teď, lze však podle dosavadních zkušeností z jiných zemí EU předpokládat, že se v oblasti měření, odečtu a zobrazování spotřeb dočkáme intenzivnější digitalizace. Pro uživatele bytových jednotek by směrnice měla přinést změny v požadavcích na dálkové měření tepla a vody. Vyúčtování by mělo být transparentnější a uživatelé nemovitostí by měli být informováni o své spotřebě podstatně častěji.

Hlavním cílem směrnice je globální snížení spotřeby energií a emisí CO₂, a environmentálních dopadů na naši planetu. Zároveň mají spotřebitelé možnosti uspořít náklady díky lepšímu přehledu o průběžné spotřebě energie a vody.

Nové požadavky na měřiče tepla a teplé vody

Směrnice EED je momentálně v procesu transpozice do legislativy ČR. Přesné datum platnosti těchto povinností nám oznámí ministerstvo v nejbližší možné době. Aktuální infor-

mace z ministerstva naznačují, že transpozice bude dodržovat významný milník původní směrnice, kterým je rok 2027. Do tohoto roku bude pravděpodobně nutné vyměnit všechny stávající přístroje za přístroje, které umožňují dálkový odečet.

Z tohoto důvodu je dobré v případě přemontáží u vodoměrů a měřičů tepla/rozdělovačů topných nákladů myslet na budoucnost, aby byla plně využita investice do nových přístrojů, a to po celou dobu jejich životnosti /platnosti ověření metrologického oprávnění. Aby tyto **přístroje umožňovaly to, co směrnice požaduje, a to od začátku instalace**. Některé přístroje, přesto, že již jsou dálkově odečitatelné toto umožňují pouze jednou za rok, což pro účely ročního vyúčtování v současné době postačuje.

V případě, že bude nutné informovat vlastníky bytů o jejich spotřebě měsíčně, častější odečty mohou způsobit, že deklarovaná životnost baterií na 10 let nebude dodržena, anebo jejich systém častější odečet vůbec neumožňuje. Zároveň je důležité zjistit, zda je možné naměřené hodnoty z měřičů snadno zpřístupnit, např. v internetovém portálu a porovnávat data s historií spotřeby, anebo budou pouze předána data odečtu formou jednotlivých hodnot k danému termínu.

Inteligentní řešení, které zajistí odečty bez starostí

Automatická sběrnice dat memonic® 2.0 odečítá denní hodnoty ze všech měřičů v objektu. Přístroje komunikují mezi sebou a díky tomu stačí jedna sběrnice na celý dům. Systém je jednoduchý, nevyžaduje další náklady ani připojení na internet nebo elektřinu. Již nyní splňuje všechny požadavky EED a je ověřený zákazníky již 10 let.

Online portál ista24

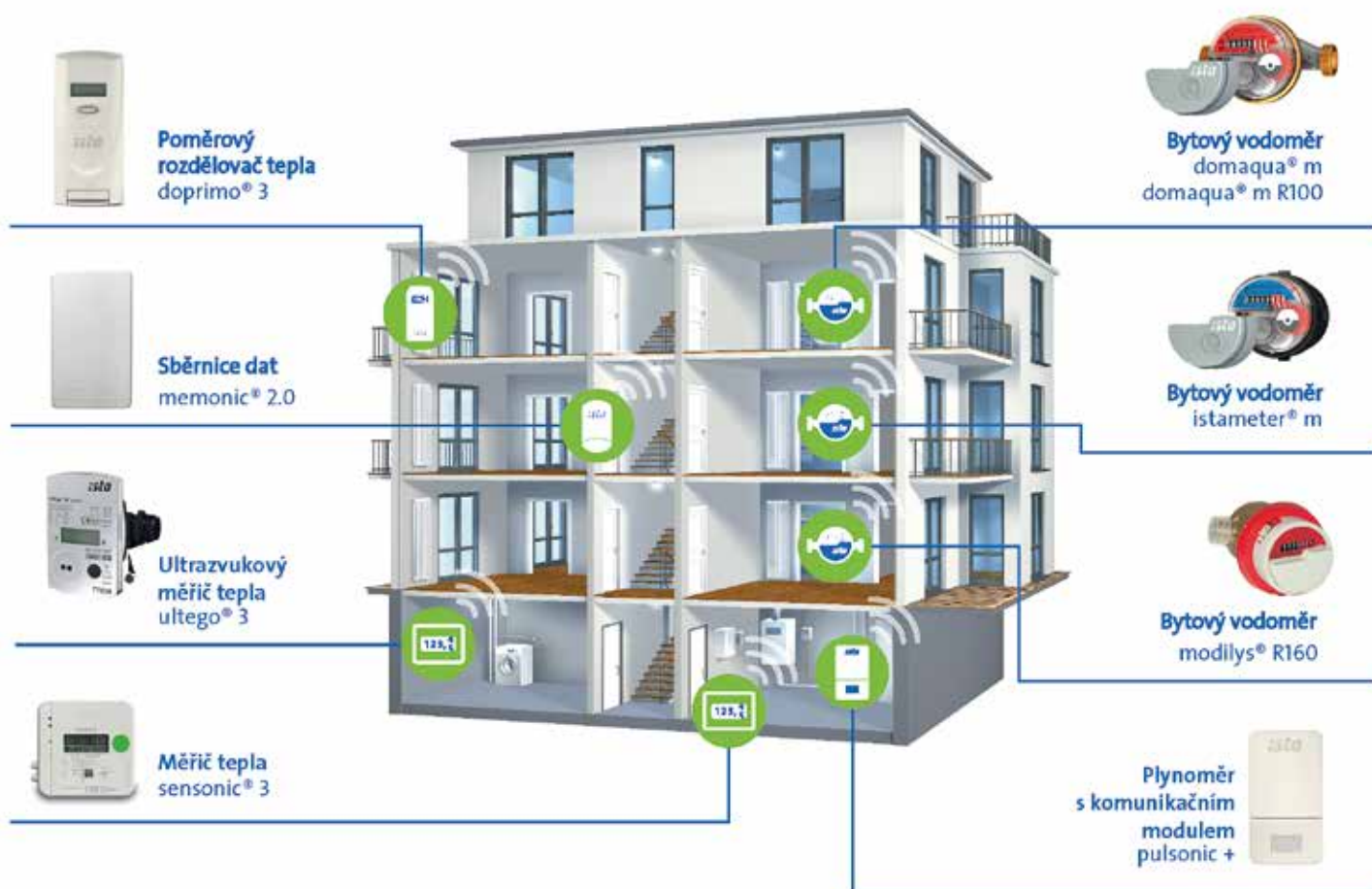
Denní údaje o spotřebě a stavu měřičů jsou přístupné v internetovém portálu www.ista24.cz, který je dostupný v různých variantách dle konkrétního požadavku zákazníka. Majitelé bytů a správci bytových domů mohou jednoduše na internetovém portálu sledovat informace o spotřebě a srovnávat je s minulými obdobími nebo s průměrnými spotřebami. Navíc jsou varováni před neobvyklými jevy, jako je únik vody, nestandardní spotřeba nebo poruchy na měřících, což pomáhá předcházet navyšování nákladů na bydlení.

Více informací na www.chytryodecet.cz.

*ista Česká republika s.r.o.
Jeremiášova 947, 155 00 Praha 5
+420 296 337 511
<http://www.ista.cz>
ista@ista.cz*

ista

ista je jednou z celosvětově vedoucích společností poskytujících služby v oblasti řízení energií pro větší energetickou efektivitu budov – převážně pro bytové domy a nebytové prostory. Pomáháme správcům a majitelům budov a jednotlivým uživatelům bytů na celém světě měřit, rozúčtovávat a řídit individuální spotřebu energií a vody. Sběrnice dat instalujeme již více než 10 let, 85 % všech našich přístrojů je dálkově odečitatelných, z toho okolo 60 % přes sběrnice. Naše přístroje a služby využívá a věří nám 300 000 českých domácností.



Sběrnice dat memonic® automaticky odečítá denní údaje o spotřebě z měřičů energií a vody bez vstupu do bytu nebo domu

Zastupitelé Prahy dali zelenou družstevnímu bydlení s podporou města – zrychleme navazující kroky, vyzývají družstevníci

Zastupitelé hlavního města Prahy včera odsouhlasili projekt Dostupné družstevní bydlení s účastí města. Cílem je pomoci především středním příjmovým skupinám lidí a mladých rodin, pro které je bydlení v Praze kvůli vysokým cenám finančně nedostupné. Zástupci velkých bytových družstev již dříve avizovali, že pokud město projekt podpoří, budou schopní stavět byty za 60 až 65 tisíc za metr čtvereční, v hlavním městě je to v tuto chvíli přitom zhruba 100 tisíc. Navíc tu chybí desítky tisíc bytů.

„Z pohledu Pražanů a všech dalších zájemců o dostupnější bydlení v Praze lze schválení pravidel pro družstevní bytovou výstavbu jediné uvítat. Ještě si držíme palce, aby Praha zvládla rychleji než schválení samotných zásad zorganizovat navazující kroky, které by měly vést k rozeběhnutí prvních konkrétních projektů,” říká Martin Kroh, předseda České společnosti pro rozvoj bydlení, Družstevního marketingového sdružení České republiky a Stavebního bytového družstva Praha, největšího správce družstevních developerských projektů v Praze.

Projekt podle návrhu radní Hany Kordové Marvanové schválili počátkem týdne také pražští radní. Zelenou mu podle tiskového prohlášení dali především proto, že chtěli podpořit právě střední třídu, mezi kterou patří také zástupci klíčových profesí pro chod a rozvoj města, jako jsou například učitelé, zdravotníci, hasiči nebo strážníci.

Výhodou družstevního bydlení je, že družstva dokážou byty postavit levněji než komerční developer, protože

nejsou zakládána s cílem vytvářet zisk. Družstevníci zaplatí pouze zhruba průměrně 25% ceny bytu a pak splácí nákladové nájemné, tedy jen tolik, kolik skutečně stojí výstavba, správa a provoz jejich družstevního bytu. Právě díky podpoře metropole nemusí platit na začátku za pozemek – ten poskytne město. Právo stavby může být zřízeno až na 99 let. Po splacení úvěru na výstavbu si družstvo může pozemek za předem stanovených podmínek odkoupit. *„Zatímco první generace splatí výstavbu bytu, teprve až ty následující pak zaplatí cenu pozemku. Peníze se tak rozvrství do víc generací a nezatíží tolik při pořízení bytu,”* upřesňuje Martin Kroh.

Podle schválených podmínek se Praha zároveň může stát členem družstva a v každém projektu mít dispoziční právo k jedné třetině bytů, které může pronajímat například právě lidem z důležitých profesí pro město.





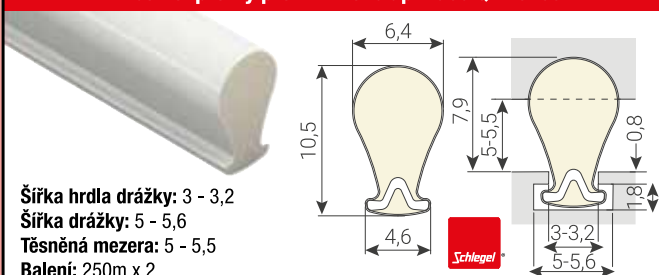
Nové těsnící profily oken a dveří Q-LON

Širokou škálu těsnění Q-LON rozšiřujeme o speciální profily pro hliníkové aplikace a PVC aplikace pro renovaci starších plastových oken. Vnitřní materiál těsnění Q-LON je vyroben z pěnového materiálu (PU), který má vynikající akustické a izolační vlastnosti.
Teplotní rozsah: - 60 °C až + 70 °C, **Teplotní vodivost: 0,041 W/mK při teplotě 0 °C**
Je vysoce elastický, těsnění má velmi dobrou schopnost vrácení a stlačení které nejsou ovlivněny teplotou.
Povrch profilů Q-LON je potažen polyetylenovou (PE) fólií různých barevných odstínů, která perfektně odolává povětrnostním vlivům, nátěrům a vodou ředitelným lakům.

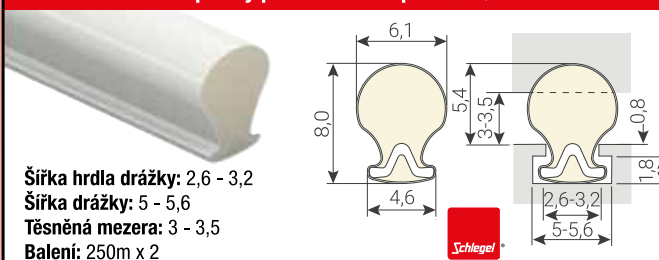
Těsnící profily pro hliníkové aplikace

Jsou určeny ke vkládání do hliníkových profilů (při údržbě mohou být snadno vyjmuty), nemusí se stříhat v rozích, instalují se bez přerušení po celém obvodu dveřního křídla.

Těsnící profily pro hliníkové aplikace QL 46105



Těsnící profily pro hliníkové aplikace QL 46800



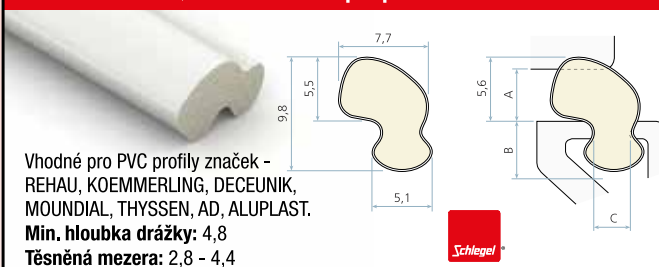
Renovační profily Q-LON pro PVC aplikace

Tyto těsnící profily slouží především k renovaci starších plastových oken, tedy výměně starého těsnění.

QL 9646 – univerzální těsnění pro plastová okna



QL 7307 – těsnění pro plastová okna



Další specializovaná témata

Profily G2G - Samolepicí těsnění mezi skla

Ukázka neviditelného spojení skel

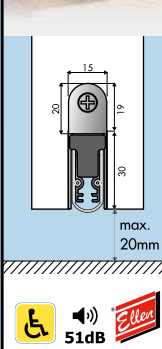


Profily G2G

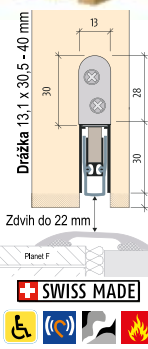


Padací prahy pro bezbariérové vstupy

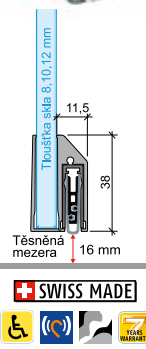
EM SoundProof



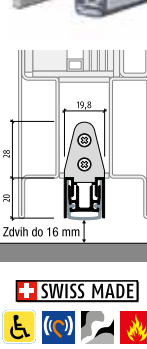
Planet HS RD/48dB



Planet KG-A10 úzký



Planet MF RD/50dB



Těsnění pro výrobce oken, dveří a vrat



Renovační silikonová těsnění pro plastová okna a dveře

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

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

Města váhají s převodem bytů na vlastníky i bytová družstva



V době, kdy se začíná opakovaně mluvit o družstevní výstavbě s podporou měst a obcí za účelem získání dostupného bydlení pro mladé rodiny a méně movité obyvatele, dostávají se na denní světlo informace, které brzdí nadšení z tohoto možného řešení nedostatku bytů. Příklady, které uvádíme a popsali je ve svých reportážích Josef Klíma a ČTK, mají základ někdy před dvaceti lety. Ovšem problémy nastaly v době nedávné.

Víc než tisíc obyvatel Olomouce dnes neví, zda smlouvy, které s městem podepsali před 20 lety a podle nichž se měly už letos stát byty jejich vlastnictvím, nebudou prohlášeny za neplatné. Problém se přitom netýká jen Olomouce.

„Je to, jako kdybyste si vzal hypotéku s domluvenými podmínkami a po dvaceti letech, kdy ji máte splacenou, by najednou banka chtěla víc peněz,“ popisuje Filip Venců. Patří k nájemníkům bytů v olomoucké Topolové ulici, které město dostalo do naprosté nejistoty.

V čem je problém? Zjednodušeně řečeno – před dvaceti lety řada měst využila nabídku státních dotací a začala stavět pro své obyvatele byty podle principu: část složí občan formou akontace, část přidá dotace a zbytek město, protože se staví na jeho pozemcích. Občané tedy měli platit oněch dvacet let nájem, který zároveň sloužil jako jakýsi doplatek, a po dvaceti letech města měla převést byty, v nichž občané doposud žili jako nájemníci, do jejich vlastnictví.

Vedení Olomouce teď však s převodem bytů otálí. Argumentuje, že je potřeba zkontrolovat dvacet let staré smlouvy, aby nemohlo být v budoucnu obviněno z nehospodárnosti.

Dvacet let staré smlouvy přitom obsahovaly řadu omezení, s nimiž se nájemníci museli smířit. Nesměli byt pronajmout bez svolení města nebo nesměli ani oni, ani členové jejich rodin nic dalšího vlastnit.

První část bytů v Olomouci už mělo město převést do jejich vlastnictví v září.

Řada z nich s tím i počítala a nyní na to doplácí. „Já sama jsem třeba v minusu šest set tisíc,“ říká další nájemnice Ladka Přidalová. „Počítala jsem s tím, že byt prodám a koupím si konečně větší, musela jsem složit nevratnou zálohu – a teď vůbec nevím, co bude.“

„My nestojíme proti občanům,“ tvrdí právník Petr Konečný, který město zastupuje.

A podobně mluví i Matouš Pelikán, městský zastupitel, který má tuto agendu na starosti: „Je přece i v jejich zájmu, aby nikdo nemohl jejich vlastnictví v budoucnu zpochybnit, a proto si chceme být jistí, že jsou smlouvy platné i podle současných zákonů, než je naplníme.“

„Proč by neměly být platné?“ diví se právník Zdeněk Joukl, kterého si najali nájemníci. „Nikdo je přece nezpochybnil. Ani soud, který už v Olomouci proběhl, když si chtěla jedna z nájemnic ověřit, zda smlouvy opravdu platí.“

Problém se navíc netýká pouze Olomouce, ale i dalších měst, kterým takhle dvacetiletá stavební lhůta vypršela. V Říčanech dokonce kvůli tomu rezignoval i starosta, známý televizní moderátor Vladimír Kořen.

Liberec nechce bezúplatný převod na bytová družstva. Kdo ponese náklady?

Tři bytová družstva z Liberce se 118 byty trvají na tom, aby na ně radnice bezúplatně převedla její spoluvlastnický podíl. Odmítají nést náklady za pochybení, která podle nich město dříve udělalo.

Liberec takových případů řeší více. Celkem jde o zhruba 1240 bytů asi deseti bytových družstev s podílem města. Šlo o společnou výstavbu, na níž město získalo státní dotaci a zbytek peněz sehnalo bytové družstvo. Po 20 letech od postavení domů pak mělo město svůj podíl bezúplatně převést na družstva. Současné vedení radnice to ale odmítá u smluv, které tehdy neschválilo zastupitelstvo, nebo nebyl záměr uzavřít smlouvu zveřejněný na úřední desce. „My jsme po 20 letech dorazili k tomu, že těch vad je tolik, že víceméně řada právních kroků, které byly před 20 lety učiněny, jsou takzvaně absolutně neplatné, říkají právníci,“ uvedl již dříve primátor Jaroslav Zámečník (Starostové pro Liberecký kraj).

Tři bytová družstva ze Zeleného Údolí ZÚ ALFA, ZÚ BETA a ZÚ GAMA tento přístup odmítají. „Pokud popsaná opomenutí nastala, byla to chyba na straně města, nikoliv na straně družstev. Vzhledem k nepopíratelné právní kontinuitě města je tak povinností současného vedení radnice situaci vyřešit bez toho, že by náklady tohoto pochybení měli nést členové bytových družstev,“ uvedl mediální zástupce družstev Aleš Langr. Podle něj pro naprosto všechny družstevníky byla účast státu a města na celém projektu určitou formou garance, že projekt je pod jistou kontrolou a neskončí krachem či vytunelováním. „Členové družstev do bytů investovali nemalé částky, následně po dlouhou dobu spláceli hypotéku včetně úroků, hradili údržbu i opravy, zatímco město neinvestovalo do domů ani korunu,“ dodal Langr.

Stejný problém s radnicí řeší i družstvo A+G Stadion se 133 byty. Argumentuje i tím, že město bylo jen prostředníkem k získání dotace. „Sdružení investorů bylo založeno za účelem výstavby dostupného bydlení, nikoliv za účelem zisku jedné či druhé strany. Bohužel v roce 2001 nešlo jinak,



než že o dotaci mohla žádat pouze obec. Od roku 2006 je to jinak a o dotaci mohou žádat přímo družstva,“ uvedl ve vyjádření pro město předseda představenstva Josef Figer. Liberec si jako precedentní případ vybral šest domů s 256 byty v ulici U Sila. Spor s Interma BYTY by měl vyřešit soud, primátor rychlý výsledek nečeká. „Bude to trvat víc než jedno volební období, než se dopracujeme k výsledku na obě strany akceptovatelnému,“ řekl.

vera/čtk



Topení v paneláku bez starostí



Bydlení v paneláku má oproti rodinnému domu z hlediska vytápění jednu nespornou výhodu, topení hřeje a vy se nemusíte o nic starat. Když si teplo navíc vyrábíte sami odpadnou starosti s dodavatelem, tedy i s každoročním zdražováním, problematickými dodávkami nebo pravidelnými letními odstávkami.

Jak na novou kotelnu? Nová vlastní kotelna je řešením, které Vám starosti nepřidělá, ale ubere. Tepelná čerpadla jsou ověřená technologie, která bez problémů zvládá vytopit jak malé bytové domy, tak velké paneláky se stovkami bytů. Pro bytové/panelové domy je nutný detailní návrh nové kotelny s ohledem na maximální úsporu a spolehlivost. Spojení několika tepelných čerpadel do kaskády umožňuje efektivně využít jejich výkon pro současně vytápění i ohřev užitkové vody.

Samotná realizace, včetně všech potřebných prací, je prováděna v řádu několika týdnů. Systém se napojuje na stávající soustavu radiátorů a do jednotlivých bytových jednotek se tak nezasahuje. Přepojení otopné soustavy na vlastní zdroj trvá pouze několik hodin a může být provedeno i v průběhu topné sezóny. Kotelna je spuštěna

do zkušebního provozu, který je zakončen kolaudací, zahrnující i hlukovou studii.

Úspěšnou instalaci a následnou kolaudaci však zakázka nekončí. Tyto realizační a administrativní kroky jsou vlastně začátkem „dlouhodobého vztahu“, který nese jméno péče, starostlivost a spolehlivost. Tím vším je pro majitele bytů služba Dispečink. Zdroj tepla je dálkově monitorovaný a jeho provozní data jsou pravidelně vyhodnocována. Topení je tedy stále hlídáno dálkově, jak jsou majitelé bytů zvyklí.

Společnost KUFÍ INT, s.r.o. výrobce a dodavatel tepelných čerpadel AC Heating, vnímá poskytování kvalitní technické podpory svým zákazníkům jako bezpodmínečně nutné. Pro zákazníky z řad SVJ je každá odstávka a nevhodné nastavení parametrů topného zdroje s tepelnými čerpadly velmi





citlivé a týká se najednou mnoha domácností. Proto je zde služba dispečink.

Systém dispečinku a automatické dálkové diagnostiky, je standardní součástí dodávky tepelných čerpadel AC Heating. Byl vyvinut speciálně pro instalace na bytových domech. Umožňuje monitorovat celý topný zdroj i jednotlivé prvky otopné soustavy a předávat data do centrálního serveru. Ten zajišťuje automatické vyhodnocování veškerých stavů a veličin. Díky této online nepřetržité analýze dat je možné ihned reagovat na vzniklé stavy, kontrolovat bezchybný chod, a hlavně efektivně zajistit individuální nastavení topení.

Nejen tato služba a péče o zákazníky byla oceněna prvním místem v hlasování veřejnosti v soutěži Rodinná firma roku 2020. V tradiční soutěži získala naše společnost,

která vyvíjí a vyrábí tepelná čerpadla už více než 13 let, vysoké hodnocení i od odborné veřejnosti. Porota složená z řady významných osobností českého byznysu ocenila AC Heating stříbrnou medailí.

AC Heating je společnost, kde současně působí tři generace. Důraz klade především na přidanou hodnotu služby, na vlastní technologický vývoj, a to dokonce v celosvětovém měřitelném dokonce v celosvětovém měřítku. Řadu plzeňských inovací dnes běžně používají i ti největší světový hráči v oboru. **Má dominantní podíl na výrobě a prodeji tepelných čerpadel pro rodinné domy v České republice.** Obchoduje také v Irsku, Německu, Belgii a na Slovensku. Zaměstnává téměř 100 lidí a vyrobí a instaluje více než 800 tepelných čerpadel za rok.

TEPELNÁ ČERPADLA A+++

- Realizace vlastních kotelen na klíč
- Teplo za trvale výrobní náklady
- Nepřetržitý dispečink a automatická diagnostika

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

AC HEATING
Staroplanecká 177
326 00 Plzeň – Letkov

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

Kontaktujte nás!

AC Heating®
absolutely clever heating



www.ac-heating.cz

Smiřte se se zdražováním



Neříká se to s lehkým srdcem, ale není úniku. Zdražovat se bude leccos. Připlatíme si i za svoz odpadu.

S příchodem nového roku se obcím a jejich občanům prodrazí skládkování odpadu. Tuna je bude stát o 300 korun více. Nová legislativa si od poplatků slibuje menší množství komunálního odpadu na skládkách a vyšší třídění.

Od začátku roku v Česku nabyl na účinnosti nový odpadový zákon, který zavádí vyšší poplatky za skládkování. Cena za tunu uloženého odpadu letos stoupne z 500 na 800 korun. Do roku 2030 se však částka vyšplhá na 1 850 korun za tunu. Podle Ministerstva životního prostředí, které je předkladatelem zákona, nejde o skokový nárůst.

Hlavním cílem navýšení poplatků je omezení ukládání komunálního odpadu na skládky, kde podle ministerstva končí téměř polovina veškerého odpadu. Za rok 2019 na skládkách skončilo přes 2,6 milionu tun komunálního odpadu, což odpovídá 46 procentům. Zákon tak stanovuje konec ukládání komunálního odpadu na skládky do roku 2030.

„Dlouhodobě je to neudržitelné. Skládkování je nejhorší možný způsob nakládání s odpadem, navíc se jedná o plýtvání využitelnými surovinami. Proto nový zákon o odpadech obsahuje řadu nástrojů ke změně této situace v Česku,“ uvedl za Ministerstvo životního prostředí Ondřej Charvát. Mezi ně patří právě rostoucí poplatky nebo zákaz skládování recyklovatelných a využitelných odpadů do roku 2030.

Zdražování poplatků dopadne hlavně na rozpočty obcí. Ty jsou ze zákona původcem odpadu a prodrazí se jim nejen jeho ukládání, ale také svoz. „Informace ze stále většího počtu obcí ukazují, že to je již probíhající fakt a je to nezávislé na tom, zda v obci sváží odpady obecní nebo privátní firma. I samotné obce již citelně navyšují poplatky lidem,“ říká výkonný ředitel České asociace odpadového hospodářství Petr Havelka.

Některá města zdražují, jiná poplatky promíjí

Některá města na zdražení svozu již přistoupila. „Mezi nimi je například Litomyšl, Jiříkov, Karlova Studánka, Široká Niva nebo Vrbné pod Pradědem. Důvodem je ovšem nebývalý nárůst objemu směsného komunálního odpadu a další náklady na likvidaci odpadů ve městech a obcích,“ sdělila zástupkyně komunikace Svazu měst a obcí České republiky Alexandra Kocková.

V některých městech je však podle ní vidět opačný scénář a poplatky tam byly zrušeny úplně. „Příkladem může být město Strakonice. Svoz komunálního odpadu tam chápou jako veřejnou službu obyvatelům, podobně jako provozování městské hromadné dopravy, úklid ulic či údržbu veřejné zeleně. Všechny tyto služby jsou plně hrazeny z městského rozpočtu, a slouží tak všem strakonickým obyvatelům bez rozdílu,“ popisuje Kocková.

V souvislosti s odpadovým zákonem obce nyní investují do nových technologií nebo nákupu kontejnerů na tříděný odpad.

Účinnost nové legislativy také sáhne do peněženek samotným občanům. Projeví se na jejich složenkách za odpad, které jim posílá obec. „Nový zákon umožňuje obcím zpoplatnit občany ještě více, než tomu bylo doposud. Navyšuje se totiž horní sazba možného poplatku, a to z dosavadních 1 000 korun na 1 200 korun za rok,“ říká Havelka.

Aby obce nebyly vyššími poplatky příliš zasaženy, mohou získat takzvanou třídicí slevu, která je nastavená tak, aby se města více zaměřila na třídění. „Do určitého množství komunálního odpadu mohou obce ukládat tyto odpady za sníženou cenu 500 korun za tunu,“ vysvětluje Charvát. Pro uplatnění slevy však nesmí množství odpadů v roce 2021 přesáhnout 200 kilogramů na jednoho obyvatele obce.

Pomůže to víc třídít?

Vyšší cenou za skládkování se ministerstvo snaží motivovat k lepšímu nakládání s odpadem. Zákon mimo jiné také udává hranici docházkové vzdálenosti ke kontejnerům na tříděný odpad, což má donutit lidi více třídít.

Podle Havelky však nové poplatky sice mohou, ale nemusí zajistit vyšší míru třídění. „Máme tu velkou řadu obcí, které i s nízkým poplatkem dlouhodobě dosahují vysokých hodnot třídění a výsledky jim stále rostou,“ vysvětluje Havelka a dodává, že kvalita třídění není přímo úměrná výši poplatku. „V agendě odpadů nemůžete lidi trestat vyššími poplatky, velmi často to nefunguje. Není to jako u vody nebo u jiných služeb, kde když zvýšíte cenu, tak lidé více šetří. U odpadů naopak při zvýšení ceny roste počet černých skládek a také zneužití dosavadního systému a nádob těch, kteří platí,“ myslí si Havelka.

Vyšší poplatky naopak vítají ochranáři životního prostředí. „Je to nástroj ke snížení produkce směsných odpadů a k tomu, aby se s odpady nakládalo lépe. Zdražení skládek může pomoci omezit produkci odpadu v obcích, ale i ze živností, které nová legislativa jiným způsobem nereguluje,“ myslí si odborník na odpadové hospodářství Milan Havel z neziskové organizace Arnika. Nejenže podle něj na

skládkách končí materiál, který by se dal recyklovat, ale dochází na nich k úniku nebezpečných látek a metanu, jenž se podílí na změnách klimatu.

Voda brzy zdraží napříč republikou.

České domácnosti si v příštím roce připlatí za vodné a stočné v průměru o pět procent. A paradoxně kvůli tomu, že je malá spotřeba vody. Vodárenské firmy tvrdí, že v uzavřených podnicích se nespotřebuje téměř žádná voda a náklady zůstávají stejné.

Češi budou muset od příštího roku sáhnout hlouběji do svých peněženek. Za vodu některé domácnosti zaplatí až o několik stovek víc než letos. Lidé jsou z toho rozčarování – většina namítá, že ani současná cena za vodu není právě nízká. Jiní si nejsou jistí, kde peníze navíc vezmou.

Plzeň od ledna příštího roku počítá se zdražením vodného a stočného o necelých pět procent. Za kubík tak místní zaplatí necelých 90 korun bez daně. O pět procent zdraží například také Kroměřížsko nebo Trutnov. Tam od nového roku bude stát metr krychlový přes 83 korun.

„Je to v podstatě zejména důsledek koronavirové krize, kdy dochází k poklesu spotřeby pitné vody, i k tomu, že se odvádí méně odpadní vody,“ vysvětluje mluvčí plzeňských vodáren Dana Veselá.

Od nového roku voda zdraží také v Pardubicích, bude to o čtyři procenta. Za kubík zákazníci zaplatí 98 korun. Pokles ve spotřebě vody pocítily vodárenské společnosti v době koronaviru zejména u restaurací, škol, nebo uzavřených sportovišť – a to o několik desítek tisíc kubíků.

„Obyvatelé města Brna zaplatí v roce 2021 za jeden metr kubický, to je tisíc litrů vody, 85 korun a 21 haléřů,“ řekla Renata Hermanová, mluvčí Brněnských vodáren a kanalizací.

Jihlavané za kubík vody platí téměř sto korun. Příští rok se tam zdražení neplánuje. Celorepublikový průměr vodného a stočného se pohybuje kolem 90 korun za kubík. Hlavní město jedná o ceně teprve čeká. Už teď je ale jasné, že se cena vody navýší minimálně o inflaci.

„V hlavním městě zatím nebylo rozhodnuto o zvýšení cen vodného a stočného na příští rok, vyjednávají dvě společnosti, Pražské vodovody a kanalizace (PVK) a Pražská vodohospodářská společnost, a vše musí posvětit ještě rada hlavního města Prahy,“ tvrdí mluvčí PVK Tomáš Mrázek.

Kromě hlavního města stále nemá jasno například Moravská vodárenská. Pod ní spadají města Olomouc, Prostějov a Zlín. Stejně tak ještě čeká jednání i Ostravskou vodárenskou společnost.

Cena vody, přesněji tedy cena vodného a stočného, představuje výši platby za dvě základní služby. Zaprvé, za přivedení vody z nádrže nebo vrtu do úpravní a následnou výrobu vody pitné a její rozvedení do statisíců objektů. A poté její odvedení v podobě odpadní vody, vyčištění a vypuštění zpět do přírodního koloběhu. Například k provozu vodních čerpadel je zapotřebí elektrické energie, zdražení vodného a stočného tak zrcadlí i nedávný citelný růst cen elektřiny.

Až takřka deset procent. Tolik si od ledna připlatí za vodu někteří obyvatelé České republiky. Zvláště tíživé bude takové zdražení pro ty, kteří přijdou v důsledku koronaviro-

vé krize o práci nebo jim citelně klesnou reálné příjmy.

V roce 2021 budou takových domácností statisíce. Cena vodného a stočného vzroste ovšem napříč republikou, průměrně o čtyři až pět procent, tedy citelně nad mírou inflace. Inflace v roce 2021 postupně zpomalí k úrovni dvou procent. Z klíčových vodárenských společností zatím největší zdražování oznámila společnost Vodárny a kanalizace Židlochovicko, která odběratelům od ledna navyšuje cenu vody o 9,9 procenta, jak plyne z údajů portálu Naše voda.

Více než šestiprocentního zdražení se dočkají také třeba obyvatelé Ivančicka nebo Znojemska. Právě na Ivančicku, kde tamním obyvatelům vodu zajišťuje akciová společnost Vodárenská, mají takřka nejdražší vodu v zemi, když za ni v příštím roce v rámci úhrady vodného a stočného zaplatí 112 korun za metr krychlový. Pro srovnání, na Krnovsku zaplatí za totéž jen zhruba polovinu, přesněji 56,10 koruny. Společnost Krnovské vodovody a kanalizace patří k nejlevnějším v zemi.

Zdražení vody v příštím roce tak vodárenským společnostem v průměru pokryje inflaci. Zbude jim na další výdaje, včetně těch na investice do vodovodní infrastruktury, která je na řadě míst země, včetně metropole Prahy, stále historicky podfinancovaná. Kromě inflace a nutnosti investic do zastaralých vodovodních řadů odráží růst vodného a stočného dozrak citelného vzestupu mezd napříč ekonomikou, které pochopitelně rostly i vodohospodářům, nebo zdražování energií typu elektřiny.

Jak růst mezd, tak právě cen elektřiny ovšem letos kvůli koronavirové krizi zpomalil, případně nastal dokonce jejich pokles. V roce 2022 i kvůli slabší inflaci příštího roku proto ceny vody porostou mírněji, než v roce 2021 nebo než letos.

Sofie Krýžová, Barbora Slavíková a redakce DB



Dlužníci a exekuce

Téma, které společností rezonuje už pěknou řádku let. Převládá názor, že ten, kdo dluží, musí zaplatit, protože uvedl věřitele v omyl a následně i do tíživé situace. Bytová družstva i SVJ o těchto dlužících a dlužnicích ví své. Na straně druhé jsou vedeny exekuce na nezletilé děti, které zadlužili jejich rodiče. Samostatný příběh je však o těch dlužnících, kteří záměrně nasekali dluhy s vědomím, že je nebudou nikdy splácet. Mají řadu exekucí s nulovou možností vymáhat pohledávky. A právě o ně je největší spor: oddlužit, neoddlužit? Už řadu let tento problém řeší vlády, vstoupila do něj i Evropská unie.

Historiky o lidech, kteří zapomněli zaplatit několik tisíc a v důsledku se propadli do věčných dluhů, zaplavily veřejný prostor. A proto také patřila záchrana dlužníků k trumfům, které dostaly do Sněmovny nové strany ANO a Úsvit Tomia Okamury.

„Ochrana práv dlužníků“ a „konec zneužívání exekucí“ od té doby nechyběly ve vládních programech. Přesto exekutoři dosud evidují 700–800 tisíc dlužníků, ze kterých víc než polovina čelí nejméně třem exekucím. Ti už se ani nepokoušejí dluhů zbavit.

Změnit se to mohlo přesně před dvěma lety, kdy oklikou přes Senát dorazil návrh tehdy už bývalého ministra spravedlnosti Roberta Pelikána (ANO). Jeho novela insolvenčního zákona byla prvním pokusem, jak odpustit dluhy těm, kdo je nedokážou zaplatit. V některých případech stačilo zaplatit třetinu nebo dvě třetiny dluhu a úplnou revoluci přineslo pravidlo, podle kterého bude oddlužen každý, kdo sedm let poctivě splácel, i když exekutorům a věřitelům odvedl jen bezvýznamný zlomek dlužné částky. Návrh podporovaný ČSSD, Piráty a Starosty odmítli vedle ODS překvapivě ti, kdo se k ochraně dlužníků přihlásili jako první, tedy ANO a nová Okamurova strana SPD.

Místo revolučního Pelikánova návrhu prošla opatrná verze, za kterou stáli poslanci ANO Taťána Malá a Patrik Nacher spolu s lidovcem Markem Výborným. Připouští oddlužení po pěti letech, i když člověk splatil jen 30 procent nebo méně ze svého dluhu. Pro dlužníky to není příliš lákavá nabídka, protože teprve po pěti letech splácení se dozvědí, jestli nebudou mít věřitelé vážné námitky a soud je skutečně oddluží.

Novelu insolvenčního zákona s radikálnějším oddlužením si vyžádala v termínu do července 2021 Evropská unie. Její dva roky stará směrnice žádá výslovně „druhou šanci“ pro předlužené podnikatele, tedy oddlužení do tří let bez nesplnitelných podmínek, a obdobná pravidla pro spotřebitele.

Tuzemská vláda otálela až do koronavirové krize, která hrozí krachem právě živnostníkům. Během léta vyrobila ministryně spravedlnosti Marie Benešová normu, která umožňuje oddlužení během tří let každému, kdo je měsíčně schopen splácet nejméně 2 200 korun a získá od soudu závazný splátkový kalendář. „Tím se můžeme zbavit dvou milionů starých exekucí, které jinak nejdou vypořádat a ničí lidem život,“ míní expert Člověka v tísní Daniel Hůle.

Ani současná revoluční novela však nevzbudila jen nadšení. Premiér Andrej Babiš se před volbami znovu prohlásil za ochránce dlužníků a požádal poslance, ať zákon schválí ve zrychleném režimu legislativní nouze. Sněmovna to s výjimkou poslanců Pirátů, SPD a ČSSD v listopadu odmítla a k zákonu se v prvním čtení dostane až příští úterý. Červenec 2021 se tím stává šibeniční lhůtou.

Dobrou vůli mohou zákonodárci do té doby předvést u dalších norem.

V rámci boje za práva dlužníků vznikly dvě tzv. „samozřejmé novelty“. První z nich chrání před věřiteli a exekutory účty, na které si dlužníci ukládají peníze nezabavitelného minima, druhá znemožňuje vymáhat dluhy u dětí. Kromě toho už osmnáct měsíců čeká na schválení novela exekučního řádu, která především slučuje exekuce uvalené na jednoho dlužníka k jednomu exekutorovi. Může narazit, pokud bude komplikovat život věřitelům, například povinností uhradit správní poplatky ve výši 2 750 korun.

Skepsi části Sněmovny shrnuje šéf ústavněprávního výboru Marek Benda (ODS). „Za starých časů platilo pravidlo, když jsem nezaplatil, platím dvojnásobek, nebo dokonce čtyřnásobek. Tady se tváříme, že má začít platit pravidlo, když nemám na splácení, zaplatím pět nebo sedm procent, a budeme donekonečna licitovat, jak málo má ten dlužník zaplatit. Mně to nepřipadá správné,“ upozornil, že odpovědnost půjčujících není možné zrušit.

Petr Holub



Má být dlužník chráněný druh?

Odklady splátek, pozastavení exekucí nebo úleva pro dlužníky v osobním bankrotu. To jsou některá z opatření, která stát loni dočasně zavedl kvůli pandemii koronaviru. Natrvalo se pak zvyšovalo takzvané nezabavitelné minimum. V letošním roce bude Parlament posuzovat velkou novinku – oddlužení by nově mohlo trvat jen tři roky. A už od dubna by mohl v Česku začít fungovat takzvaný chráněný účet.

Dlužníci se kvůli absenci chráněného účtu dál dostávají do problémů. Před časem to zažil i muž z Prahy, který si nepřál uvést své jméno.

Poté, co mu exekutor obstaral účet, si mohl vybrat jen dvojnásobek životního minima. Pak už nic. „Jste na nule. Nezbyvá, než to řešit jinak. Třeba založit si účet na někoho jiného, pokud toho někoho jiného máte,“ popisuje pro Radiožurnál. Je přitom jedno, že exekutor strhne dlužníkovi peníze ještě před tím přímo z výplaty nebo důchodu a na jeho účtu pak skončí jen nezabavitelná částka. Přesto mu může účet obstarat.

Nezabavitelná částka v roce 2020 vzrostla. Nově je bez pár korun nejméně 7800 a výrazněji se taky navyšuje podle počtu vyživovaných osob. Podle odborníka na dluhovou problematiku Radka Hábla jde o důležitou změnu. „Nezabavitelná částka v exekuci a v insolvenční se neměníla prakticky několik let. Lidé byli tím pádem nuceni často pracovat na černo, protože z nezabavitelné částky neměli šanci vyžít,“ říká.

Odložené splátky kvůli pandemii

Kvůli dopadům koronaviru si lidé mohli odložit až na půl roku splátky úvěrů. Banky přijaly přes 400 tisíc žádostí. Od listopadu už musí ale lidé peníze znovu posílat. Podle dluhové poradkyně Člověka v tísní Petra Alžběty Baslové teď na dluhovou linku volá víc lidí, kteří doteď problémy neměli. „V důsledku opatření proti šíření covidu jim třeba vypadnou nebo poklesnou příjmy. Jsou to lidé třeba i kompetentní – s vyšším příjmem v minulosti – a v tuhle chvíli řeší, jak postupovat ve vztahu k věřitelům, aby se problém neprohluboval, aby ho chytili v počátku,“ přibližuje situaci pro Radiožurnál. Stát taky dvakrát pozastavil exekuce prodejem nemovitostí i věcí dlužníka. Současné moratorium platí do konce ledna.

Prodloužil rovněž úlevu pro lidi v osobním bankrotu, kteří

nejdou schopní splácet. „Pokud se dlužník v důsledku opatření přijatých v souvislosti s onemocněním covid-19 dostane do situace, že nebude schopen splnit podstatnou část splátkového kalendáře, nebude tato skutečnost důvodem pro zrušení jeho oddlužení,“ popisuje mluvčí ministerstva spravedlnosti Vladimír Řepka.

Dlužníci a kurzarbeit

Natrvalo zákonodárci zvýšili dlužnou částku, kvůli které není lidem možné prodat střechu nad hlavou. Místo 30 tisíc je to 100 tisíc korun.

Exekuce se nově nesmí vztahovat na daňový bonus. Podle ředitele Poradny při finanční tísni Davida Šmejkalů fungují státní opatření přijatá kvůli covidu dobře. Určité pochybnosti má ale dál. Aby děti nevstupovaly do dospělosti se závazkem. Návrh na omezení dětských dluhů poslanci nezavrhl.

„Pokud nám silně stát investuje do podpory zaměstnanosti na kurzarbeit a další projekty, tak se ještě zásadně neprojevuje ten případný problém na straně dlužníků. Ten by se mohl projevit, až programy na podporu zaměstnanosti skončí a pak bude potřeba se podívat, jak na tom dlužníci opravdu jsou,“ říká Šmejkal.

Počet lidí v exekuci se v roce 2020 snížil. Ve třetím čtvrtletí meziročně klesl o 50 tisíc na 736 tisíc, jak uvedla Exekutorská komora. Ta zároveň varovala před rozšiřováním opatření, která by podle ní vedla k omezení vymahatelnosti práva.

V Poslanecké sněmovně je mimo jiné vládní návrh na zkrácení doby oddlužení z pěti na tři roky, který vychází z evropské směrnice. Asociace věřitelů ho odmítá – považuje ho za nespravedlivý a nepříjemný zásah do práv věřitelů.

Václav Štefan

Ochrana dlužníků – údaje v korunách měsíčně

	leden 2018	leden 2019	červenec 2019	leden 2020	duben 2020	červenec 2020	leden 2021
Nezabavitelné minimum	6 225	6 429	6 429	6 608	6 908	7 752	7 873
Minimum pro vyživovanou osobu	1 556	1 607	1 607	1 652	1 727	2 591	2 624
Částka, nad kterou je možné srážet bez omezení	12 450	12 857	19 286	19 824	20 724	20 724	20 994

Tabulka předpokládá, že dlužník nemusí uspokojit tzv. přednostní pohledávky

Zdroj: Ministerstvo spravedlnosti

Ceny tepla v roce 2021 příliš neporostou, někde teplo i zlevní



Ceny dálkového tepla vyrobeného ze zemního plynu se v roce 2021 nebudou zvyšovat. V některých lokalitách dojde i ke snížení předběžné kalkulované ceny tepla pro rok 2021. U tepláren, které využívají více paliv, většinou zůstanou ceny tepla stejné. V případě tepláren, které používají hlavně uhlí, se očekává zachování letošní ceny tepla nebo jen mírný meziroční růst nepřesahující míru inflace, která se pohybuje nad 3 %.

Na celkové náklady za teplo bude mít za rok 2020 u domácností vliv nejen venkovní teplota, ale i omezení vyvolaná vládními nařízeními, respektive náš delší pobyt doma. Topná sezóna zatím klimaticky odpovídá dlouhodobému průměru.

„Ani v tomto roce se nemusí domácnosti výrazného zdražení ceny tepla obávat, v některých případech teplo dokonce zlevní. Ceny tepla se daří držet na přijatelné úrovni, přestože teplárny masivně investují do modernizace svých provozů a snižování emisí znečišťujících látek,“ uvedl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela

V případě tepla vyrobeného ze zemního plynu lze očekávat stagnaci, v řadě měst a obcí se však pro příští rok podaří cenu tepla dokonce snížit. V případě výroby tepla z uhlí budou jeho ceny zachovány nebo dojde většinou jen k mírnému meziročnímu nárůstu do úrovně inflace, která je podle aktuálních dat Českého statistického úřadu za posledních 12 měsíců na úrovni 3,3 %. Pokud došlo vlivem probíhající pandemie k výraznému snížení odběru tepla, může být výjimečně růst ceny tepla i vyšší. Bude se však jednat pouze o ojedinělé případy.

Teplárny, elektrárny, závodní energetiky a plynové kotelní zásobují teplem pro vytápění a ohřev teplé vody už přes 1,7 milionu domácností, v nichž žije přes 4 miliony obyvatel. Zhruba 55 % tepla pro byty se v teplárnách vyrábí z uhlí, třetina ze zemního plynu. Dalších sedm procent tvoří biomasa a čtyři procenta připadají na teplo ze zařízení pro energetické využití odpadů, na druhotné zdroje energie a ostatní paliva.

Průměrná čtyřčlenná domácnost v bytovém domě ročně spotřebuje 25 GJ tepla na vytápění a ohřev vody. Podle každoročních šetření Českého statistického úřadu se náklady na vytápění a ohřev vody podílejí na celkových spotřebních vydáních domácností přibližně 6 %. Vzhledem ke zvyšování platů v minulých letech a stagnaci cen tepla se tak podíl nákladů na tepelnou pohodu v bytě i mírně snižuje.

Co určuje celkové náklady na teplo?

- jednotková cena tepla
- spotřebované množství tepla

Co ovlivňuje jednotkovou cenu tepla pro domácnosti?

- cena paliva používaného k výrobě tepla

- cena povolenky na emise skleníkových plynů a poplatky za emise znečišťujících látek
- mzdy a další provozní náklady
- sazba DPH – v případě tepla 10 %

Spotřebované množství tepla je ovlivňováno především:

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



Kdo všechno může pobývat v nájemním bytě?

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

M. M., Litvínov-Janov

Obecně lze říct, že s nájemcem může v bytě žít kdokoliv další. Strany si však mohou sjednat již v nájemní smlouvě, že každá další osoba bydlící v bytě podléhá písemnému souhlasu pronajímatele. Výjimku z tohoto pravidla pak představuje situace, kdy má s nájemcem v bytě pobývat osoba blízká (manžel, druh, potomek) – v takovém případě se písemný souhlas pronajímatele nevyžaduje. Další situaci pak představuje možnost přijmout do domácnosti podnájemce. V souladu s ustanovením § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů může nájemce zřídit třetí osobě užívací právo k danému bytu pouze se souhlasem pronajímatele, přičemž pokud je nájemní s v písemné podobě, i takový souhlas vyžaduje podobu písemnou. Pokud zřídí nájemce takové právo třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících

pronajímateli vážnější škodu, se kterou jsou pak spojené další možné sankce (možnost vypovědět nájemní smlouvu, smluvní pokuta byla-li sjednána atd.).

Nutno podotknout, že v souladu s ustanovením § 2216 občanského zákoníku odpovídá nájemce pronajímateli za škodu způsobenou třetí osobou, jako kdyby tuto způsobil on sám. Problematikou počtu osob bydlících v jednom bytě se zákon nezabývá. Pronajímatel má však právo požadovat, aby osoby, který je přiměřený k velikosti bytu, tak aby tyto osoby žili ve vyhovujících podmínkách. Počet osob je vždy nutné posuzovat ve vztahu ke konkrétnímu bytu, kdy je zcela zřejmé, že únosný počet osob v bytě o dispozici 1+1 bude diametrálně odlišný než v bytě o dispozici 4+1. Nájemce má pak mimo jiné povinnost sdělovat pronajímateli jakoukoliv změnu v počtu osob bydlících v bytě. Pokud nájemce pronajímateli neoznámí zvýšení či snížení počtu osob v bytě, může se také jednat o důvod pronajímatele.

*Mgr. Bibiana MAREKOVÁ
Belšán & Niebauer,
advokátní kancelář*



Před lety prodaly, dnes vykupují zpět



Zdá se to jako rozhodnutí Kocourkovských. Před mnoha lety se města zbavovala svého bytového fondu v domnění, že když se ho zbaví, zbaví se i nákladů na jeho údržbu a ruka trhu zavede pořádek v bytové politice. Byla to chyba. Měštům i obcím dnes schází sociální bydlení pro potřebné, z jejich bývalých bytů jsou ubytovny mnohdy s nepříznivými podmínkami pro obyvatele. A tak, i když se to zdá být nelogické, zpětný odkup bytů má své opodstatnění.

Chomutov bude znovu vykupovat byty v osobním vlastnictví a rozšiřovat tak svůj bytový fond. Chce nabídnout bydlení potřebným a vrátit klid starousedlíkům. K systémovému výkupu bytů od jednotlivých vlastníků přistoupil Chomutov jako první město v ČR už na jaře roku 2019. Díky dotačním prostředkům vykoupil 14 bytových jednotek, převážně v sídlištních lokalitách zatížených negativními jevy obchodu s chudobou.

V letošním roce chce město podle stejných podmínek spustit druhou vlnu výkupů. Využije k tomu dotaci ve výši takřka 6 milionů korun prostřednictvím Integrované územní investice Ústecko-chomutovské aglomerace. „Náš nápad s výkupem jednotlivých bytů byl pozitivně hodnocen odborníky a v rámci sdílení dobré praxe jsme městům dávání za vzor. Jsem tedy rád, že i v současné ekonomicky složité době máme možnost získat dotaci na pokračování v úspěšném projektu,” řekl náměstek primátora pro rozvoj a investice David Dinda.

Město může vykoupit pouze byty v osobním vlastnictví, které jsou ihned obydlné. Součástí prodávané bytové jednotky tedy musí být základní vybavení bytu, jako je kuchyňská linka s varnou deskou a troubou, toaleta, sprcha nebo vana, umyvadlo. Nemovitost nesmí být zatížena žádným dluhem a může se nacházet v jakékoliv části města s výjimkou sídliště Kamenná a okolí Okresního soudu (v těchto lokalitách není možné podle dotačních pravidel výkup uskutečnit). Kupní cena za nemovitost bude stanovena dle obvyklé kupní ceny v místě a čase prodeje, nejvýše však za cenu znaleckého posudku.

Vykoupené byty, podpořené z Integrovaného regionálního operačního programu, přejdou do správy města a budou nabídnuty novým nájemníkům. Ti musí především dodržovat řádnou úhradu nájemného a další pravidla stanovená nájemní smlouvou. „I nadále se primárně chceme zaměřovat na matky samoživitelky, seniory a mládež, kteří opustili dětský domov,” uvedl náměstek primátora pro sociální oblast Milan Márc.

Chomutov chce postupným výkupem bytů získat pod kontrolu větší část bytového fondu v oblastech zatížených spekulanty s nemovitostmi a částečně tak vrátit ztracený komfort bydlení dlouholetým vlastníkům a nájemníkům.

Parlamentní listy

Nový a lepší?

V příspěvcích v prvním čísle tohoto roku se několikrát zmiňujeme o naději, že bytová družstva budou moci výrazněji zasáhnout do výstavby nových bytů s dosažitelnými cenami pro mladé rodiny a ostatní méně příjmové skupiny obyvatel. Vedle prosazování družstevních myšlenek přichází ovšem i nový stavební zákon, který má zjednodušit a zkrátit povolovací řízení. Jsou však všichni odborníci přesvědčení, že tomu tak opravdu bude? Diskuzi přineslo online Forum, jehož část přinášíme.

Co vše změní nový stavební zákon, přinese jeho přijetí finanční úspory a dočkáme se ho už v příštím roce? Nejen o tom diskutovali odborníci v čele s ministryní pro místní rozvoj Klárou Dostálovou na Saint-Gobain online Foru.

Stavební zákon se diskutuje již několik let, jeho současná podoba prošla za 13 let celkem 26 novelizacemi. I přesto se však Česko ve věci povolování staveb řadí na 156. místo v žebříčku porovnávající 190 států světa. Co jednoznačně komplikuje právě povolování staveb? Za největší problém odborníci z řad projektantů a stavebníků považují množství stanovisek dotčených orgánů státní správy, komplikovanou a roztříštěnou strukturu stavebních úřadů, typy řízení a právních předpisů. Naopak jako nejmenší problém vnímají složitost projektové dokumentace. Jak dále vyplývá z průzkumu CEEC Research realizovaném letos v září, projektové firmy očekávají v příštím roce pokles trhu o 0,9 %. Současně 63 % z nich by uvítalo, kdyby byl nový stavební zákon schválen již příští rok.

Právě od nového stavebního zákona si projektanti nejvíce slibují zkrácení povolování staveb a jedno řízení před jedním úřadem. Miloš Hutník z divize Weber Skupiny Saint-Gobain, ale doplnil svou zkušenost převážně s malými projektanty, kteří naopak ještě vůbec nemají jasno: „*Malé projektanty v tuto chvíli proces projednávání nového stavebního zákona příliš nezajímá, protože čekají až na přesná pravidla. Malí projektanti se daleko více potkávají s praktickým využitím stavebního zákona, jsou proto velmi opatrní.*“

Tomáš Rosák, generální ředitel Saint-Gobain pro Českou republiku a východní Evropu pak na dnešním online Fóru potvrdil, že „*byla opravdu potřeba zásadní a hluboká změna. Každá novelizace stavebního zákona situaci spíše jen zhoršila. Proto je potřeba vyčistit stůl a nastavit nový stavební zákon.*“ Hlavní problém současné podoby kompromisního návrhu přitom Rosák vidí v opuštění idey jednoho centrálního stavebního úřadu. „*V západní Evropě si jednotlivé úřady vyměňují data mezi sebou. V České republice je to celé na investorovi, ať už se jedná o občana, který si chce postavit domek, nebo velkého investora. Jako velký nedostatek současné podoby zákona vnímám upuštění od návrhu na jeden centrální stavební úřad, protože každý stavební úřad si zákon vykládá jinak.*“

Ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová pak slova odborníků potvrdila, když upozornila na rozdíly mezi



jednotlivými kraji: „*Dnes je situace tristní. Jinak se povoluje stavět v Jihomoravském kraji a jinak v Moravskoslezském kraji. A právě toto bychom chtěli odstranit.*“ V rámci nového návrhu zákona pak Dostálová vyzdvihla takzvané sdílení úředníků. Když se na jeden stavební úřad nahrne příliš stavebních projektů, může požádat o pomoc jiný stavební úřad, kterému pošle digitální jednací kód a s projektem může na dálku pomoci. Ministryně zároveň slíbila platnost nového stavebního zákona od května roku 2021, jeho účinnost ale bude nabíhat postupně až do plné digitalizace do července 2023.

Přehled všech účastníků Saint-Gobain Fóra:

Klára Dostálová, ministryně pro místní rozvoj ČR

Vladimír Dlouhý, prezident České hospodářské komory

Tomáš Rosák, generální ředitel Saint-Gobain pro Českou republiku a východní Evropu

Miloš Hutník, zástupce divize Weber pro odbornou veřejnost

V reportážích vystoupili významní hosté:

Robert Špalek, předseda ČKAIT

Michal Vacek, CEEC Research

Lukáš Tauchman, projektant, stavební dozor

Jednodušší komunikace se státem

Říká se jí bankovní identita a představuje jednoduchou a bezpečnou identifikační metodu v rámci on-line komunikace se státem, ale i se soukromými společnostmi. Během několika následujících týdnů ji budou moci vyzkoušet a začít používat klienti prvních tuzemských bank, které získaly akreditace ministerstva vnitra a v tuto chvíli finalizují přípravy a testování svých řešení.

Bankovní identita je jedním z nejvýznamnějších digitalizačních projektů českého bankovního sektoru, který iniciovala a zejména v počáteční legislativní fázi úspěšně vedla Česká bankovní asociace (ČBA). Představuje jednoduchou, a především bezpečnou identifikační metodu, jejíž pomocí se klienti bank budou moci v on-line prostředí identifikovat stejně jednoduše, jako se přihlašují do svého elektronického bankovníctví a čerpat tak e-sloužby na webových portálech státu a veřejné správy, a později i soukromých firem.

„V současné době o udělení akreditace ministerstva vnitra k poskytování bankovní identity usiluje několik bank. I když jde o velmi složitý proces prokazování způsobilosti poskytovat identitní služby, dobrou zprávou je, že tři banky akreditaci získaly již loni,“ vysvětluje Pavel Kolář, gestor Komise

Podle něj je proces akreditace pouze prvním krokem. Po jejím udělení musí banky ještě vše technologicky připravit, což zahrnuje nejen složité softwarové úpravy bankovních informačních systémů, ale i vývoj a důkladné otestování technického řešení, vč. jeho napojení na státní Národní identitní autoritu (NIA).

„Jde o složitý proces, který žádná banka nemůže urychlit. Tento proces si pochopitelně řídí státní autority tak, aby systém bez problémů zvládl. Proto 1. leden 2021, kdy zákon o bankách nabyl účinnosti, považujeme za pouhý milník, po kterém banky mohou tuto svou novou službu zpřístupňovat klientům,“ dodává Kolář.

Řešení jednotlivých bank se tak na Portálu občana, který funguje jako vstupní brána k elektronickým službám státu, budou v nabídce s možnými způsoby přihlášení promítat postupně. Klienti prvních bank, které službu spouští, budou moci bankovní identitu jakožto metodu ověření při svém přihlašování na portál vyzkoušet během následujících týdnů.

Další české banky službu plánují spustit v následujících měsících tohoto roku. Rozšiřovat se nebude jen počet zapojených bank, ale i nabídka elektronických služeb státu. S pomocí „bankovní identity“ se tak podle ČBA lidé budou moci v blízké době přihlásit nejen do „Portálu občana“, ale do budoucna také třeba na portál „Moje daně“. Portál občana již nyní nabízí široké spektrum elektronických služeb, které mohou lidé využít, například zde lze zažádat o výpis z bodového hodnocení řidiče nebo o výpis z rejstříku trestů. Letos budou mít Češi prostřednictvím Portálu občana nově

mimo jiné i možnost podat elektronickou žádost o nový řidičský průkaz.

Stát podle ministerstva vnitra usilovně pracuje na digitalizaci svých služeb a do budoucna lze očekávat další rozšiřování jejich nabídky. Obyvatele ČR jistě potěší, že si budou moci pomocí bankovní identity na Portálu občana vyřešit i např. výpis z rejstříku trestů, ověřit si platnost svých dokladů, zjistit si stav svého bodového konta a mnoho dalšího. Banky, jak uvedla ČBA, i nadále pracují na tom, aby jejich klienti mohli tuto identifikační metodu využít i při čerpání služeb na on-line portálech soukromých společností, tedy tzv. soukromých poskytovatelů elektronických služeb, jimiž jsou např. provozovatelé e-shopů, telefonní operátoři, společnosti nabízející prodej energií (voda, plyn, elektřina), ale i další subjekty, kteří vyžadují před uzavřením smlouvy identifikaci klienta na dálku.

V tuto chvíli v Česku fungují dvě uskupení: BankID – Bankovní identita a Aliance pro bankovní identitu, které zatím sdružují šest v tuzemsku působících bank.

„Soukromé společnosti budou muset s bankami uzavřít obchodní dohody včetně akceptace softwarových standardů, které pro využití této identifikační metody budou muset implementovat do svých informačních systémů. Předpokládáme, že vše na úrovni soukromých společností bude nabíhat ve třetím čtvrtletí tohoto roku,“ domnívá se Kolář z ČBA.

Služba bude bezplatná

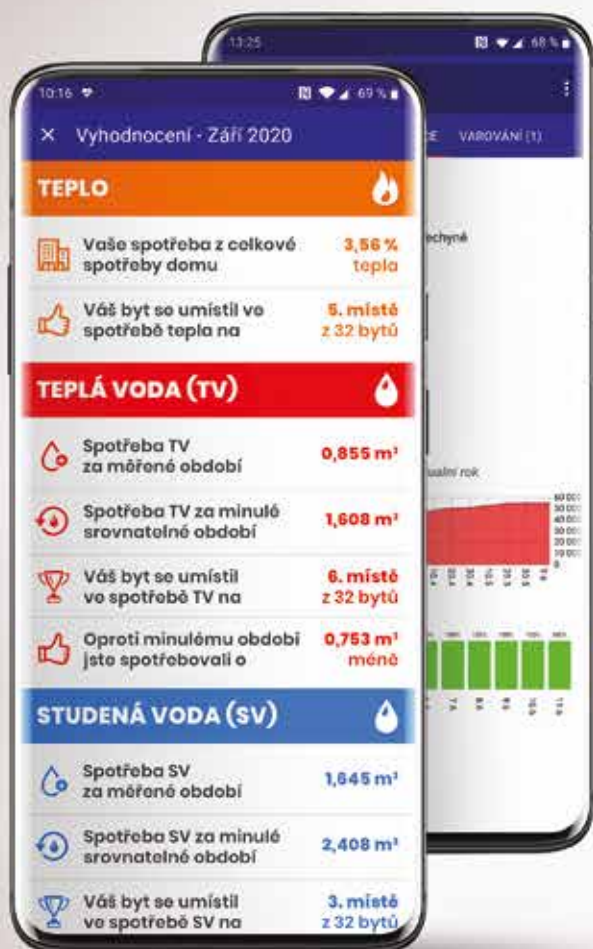
Službu, za jejíž přípravou stojí Česká bankovní asociace v čele s Českou spořitelnou, ČSOB a Komerční bankou, tedy unifikovaný systém pro elektronickou identifikaci, budou moci stát a občané využívat bezplatně.

Dostupná bude i pro soukromý sektor, čímž se omezí nutnost uchovávat citlivé informace a riziko úniku dat. Zmiňované riziko je přitom poměrně vážné, jen během prvního roku od zavedení GDPR v květnu 2018 bylo úřadům nahlášeno přes 89 000 případů.

Češi se ve spojení se zavedením bankovní identity těšit nejvíce na větší možnosti čerpání služeb státu. Podle průzkumu České bankovní asociace by rozšíření služeb uvítalo 58 % uživatelů internetového bankovníctví a 40 % uživatelů mobilní aplikace.

Veřejně dostupné zdroje + šp

SPOTŘEBA VODY A TEPLA VE VAŠEM MOBILU



Výhody mobilní aplikace CRS 40

- 1** Spotřeba vody a tepla vždy na dosah ruky
- 2** Grafické znázornění vaší spotřeby
- 3** Historické srovnání náměru měřidel
- 4** Upozornění na protékající WC



**CHCETE VĚDĚT VÍCE?
NASKENUJTE QR KÓD!**

Na našem webu naleznete informace ohledně nové směrnice EU a demo mobilní aplikace CRS 40 pro android ke stáhnutí.

Systém CRS 40 je ideálním řešením pro chystanou změnu směrnice EU, kdy od 1. ledna 2022 bude povinností informovat koncové spotřebitele o spotřebě alespoň jednou za měsíc.



I rekonstrukci můžete vyhlížet s úsměvem

Výhodné úvěry pro bytová družstva a SVJ



Úvěrování bytových družstev a SVJ podporujeme atraktivními benefity

K úvěru od banky nyní můžete navíc získat řadu velmi zajímavých výhod jako například možnost mimořádné splátky z dotace, neúčelové čerpání posledních 20 % úvěru nebo vedení úvěrového i běžného účtu s nulovým poplatkem, a to po celou dobu splácení úvěru. Podrobnosti naleznete na www.csob.cz nebo v našich pobočkách.