



KONCEPCI BYDLENÍ
VLÁDA SCHVÁLILA

NOVÝ SERIÁL –
INVESTIČNÍ
MINIMUM

EXEKUCE NA
DLUŽNÍKA =
NADĚJE PRO SVJ

ZMĚNY PRO
VLASTNÍKY BYTŮ
V NOVELE OZ

VYÚČTOVÁNÍ
TEPLA A VODY POD
VLIVEM PANDEMIE

POZOR – PO SEDMI
LETECH NOVÉ
STANOVY

OBEZŘETNĚ
PŘI VÝBĚRU
BALKONOVÉHO
ZÁBRADLÍ
A ZASKLENÍ

NA OPRAVU
STŘECHY JEN
S ODBORNÍKEM

CENY POVOLENEK
PRO TEPLÁRNY
TRHAJÍ REKORDY

SVJ A ZPŮSOB
„ZMOCNĚNÍ“





ALUMISTR

ZÁBRADLÍ | ZASKLENÍ | ALTÁNY

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

Byla to (tedy snad můžu použít čas minulý) dlouhá doba s covidem. Víím, jen tak se ho nezabavíme a i když všichni vítáme čas rozvolňování, ten covidový parchant nás bude otravovat dál asi jako žvýkačka přilepená na podrážce. Nebude sice vidět, ale při každém kroku dá o sobě vědět. Cesta, jak ho zahnat, je (podle většiny odborníků) nechat se očkovat. Drsný, ale realistický obrázek na titulní straně nám to má připomenout. Měli jsme na titulní straně stejný dům pod rouškou (jaro 2020), potom s rouškou na půl „žerdi“ na podzimním čísle loňského roku a dnes potřetí (doufejme, že do třetice všeho dobrého) s množstvím vakcinačních injekcí. (Pozorný čtenář zjistí, že v domě ve třetím patře a v pátém patře se odmítli očkovat Novákové a Benešovi ☺.) V krátké budoucnosti by se nabízelo ozdobit „náš“ titulní panelák očkovacím pasem, ale slibuji, že už ho (ten dům) necháme v klidu. Jen doplním, že byl vybrán náhodně jen za účelem ilustračním, zrovna tak jsou dnes použita jména rodin zcela smyšlená. (Uvádím to pro případ, že by v uveřejněném domě bydleli nějakí Novákové a Benešovi.)

V každém případě se můžeme začít mírně radovat a vyrazit do přírody na procházku. Možná se (aniž to budete vědět) toulat po některém z pozemků pana ministra zdravotnictví. Věřím, že mu to bude celkem jedno, protože ani on prý netuší, které to jsou. Nakonec, dvě stě čtyřiceti hektarů je pěkná „loučka“ a jeden si fakt, vedle těch všech baráků, nemůže pamatovat, kde se rozkládají. (POZOR, ZMĚNA!!!) Zatímco píšu tyto řádky (je 25. 5., 10.00 hodin), přichází oznámení, že ministr zdravotnictví (velkostatkář) rezignoval a novým (staronovým) ministrem zdravotnictví bude Adam Vojtěch! Co dodat? Upřímně řečeno, jestli nějaký obor, či odvětví deklasovala korona-virová krize nejvíce, tak to bylo ministerstvo zdravotnictví. Škoda jen, že se období mezi Vojtěchem a Vojtěchem nedá vymazat a dělat, že se vlastně vůbec nic nestalo. Panu premiérovi pak doporučuji, aby na některé z tiskových konferencí použil větu ze závěru prvního odstavce tohoto úvodníku. Zněla by: Jen doplním, že všichni ministři zdravotnictví byli vybráni náhodně jen za účelem ilustračním...



Nám všem,
čtenářům
i obyvatelům
panelového domu
z titulní strany,
přeji pevné zdraví
a veselou mysl!

Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XVII

Vydává

Artedit, spol. s r. o.

Vedoucí redaktor

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

Redakční rada

mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom

Artedit, spol. s r. o.

Tisk

Tisk Horák, a. s.
Ústí nad Labem

Adresa redakce

bytová družstva – SVJ –
správa domů
Podolská 50, 140 00 Praha 4

Vedoucí inzerce

Vít Špaňhel
e-mail: spanhel@voccz.cz

ISSN 1805-4919

MK ČR E 18870

ze dne 19. 3. 2009

Rozšiřování časopisu

SČMBD a krajské rady

A.L.L. Production

*Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzerátech
redakce neručí.*

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT
STANOVISKO SČMBD

NAJDETE NÁS NA
www.scmbd.cz

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 150 Kč

Pro bytová družstva sdružená pod SČMBD a pro majitele
bytů, kterým tato bytová družstva vedou správu majetku.

ZA 270 Kč

Pro bytová družstva, majitele bytů a SVJ, kterým
neprovádí správu jejich bytů bytová družstva sdružená
pod SČMBD.

ZA 375 Kč

Pro firmy či jednotlivce, kteří nejsou zahrnuti ve dvou
předchozích skupinách.

*Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi
vystavenou fakturou.*

Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ:

ULICE:

MĚSTO, PSČ:

TEL./FAX:

IČO: DIČ:

E-MAIL:

☐ 150 Kč

☐ 270 Kč

☐ 375 Kč

DATUM A PODPIS:

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:
vit.spanhel@seznam.cz

**Číslo 3, vyšlo v červnu 2021,
následující číslo vyjde v srpnu 2021**

Slovo předsedy



Dámy a pánové, vážené kolegyně a kolegové, v předminulém čísle časopisu jsme se podrobněji věnovali nově připravované Koncepti bydlení 2021+. Loučili jsme se optimistickým konstatováním, že návrhová část koncepce vyjadřuje obecnou podporu družstevního bydlení v ČR, které má potenciál zvýšit dostupnost nájemního bydlení. Ocenili jsme deklarovanou ochotu řešit některé problémy v legislativě upravující činnosti bytových družstev a s uspokojením jsme konstatovali, že do koncepce byla zapracována celá řada připomínek SČMBD, který byl členem pracovní skupiny podílející se na připomínkování rodící se koncepce, kterou Česká republika nutně potřebuje.

Po téměř roce a půl od zahájení přípravných prací vláda v dubnu 2021 novou koncepci bydlení na další roky odsouhlasila. O jejím schválení vládou informovala ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová těmito slovy: „Pro nás je to opravdu zásadní dokument, který určuje směřování politiky bydlení v dalších letech nejen z pohledu ministerstva, ale je určen také ostatním resortům, krajům, obcím, podnikatelům a odborné i laické veřejnosti. Na přípravě jsme spolupracovali s mnoha partnery, ale také zájmovými sdruženími a akademickou sférou. Naším cílem je vytvářet podmínky pro to, aby bydlení bylo pro občany kvalitní, finančně

dostupné, respektovalo celoživotní cyklus bydlení, a to i za pomoci nových technologií výstavby.“ Základní vizí Konceptu 2021+ je podle MMR dostupné, stabilní a udržitelné bydlení s cílem co největšího nárůstu nájemního bydlení a představení nového investičního programu pro družstevní byty. To je po velmi dlouhé době, kdy se z vlastnického bydlení stala téměř modla a vše ostatní bylo přehlíženo a nálepkováno jako druhořadé a přežilé, zásadní a pozitivní změna ve vnímání role družstevního nájemního bydlení.

Dalším cílem je podle MMR stabilní prostředí pro bydlení, kde je důraz kladen hlavně na legislativní prostředí a sběr dat včetně analýzy vývoje nájemného. Koncepce se má zaměřit rovněž na využívání moderních technologií ve stavebnictví.

Vládou schválená nová koncepce vychází ze základních východisek bytové politiky stanovené v předchozí Konceptu bydlení ČR do roku 2020. Stát si je vědom odpovědnosti za vytváření takových podmínek, které jednotlivcům umožní naplnění práva na bydlení. Zároveň by stát měl pomáhat těm, kteří si své bydlení nejsou schopni zajistit sami.

Analytická část koncepce shrnuje vývoj bydlení za poslední desetiletí, tedy od roku 2010. Všímá si hlavních problémů v oblasti bydlení a nastiňuje jejich řešení. Stanovuje cíle dostupného, stabilního a udržitelného bydlení, v rámci nichž je definováno jedenáct opatření a z nich plynoucí úkoly. Doufáme, že se nová koncepce bydlení stane účinným nástrojem při řešení problematiky dostupnosti bydlení v ČR.

V dnešním čísle naleznete první část z připravovaného seriálu o zhodnocování disponibilních finančních prostředků družstev a SVJ. To je problém, který nás v době minimálních úrokových sazeb a úvah o záporných úrokových sazbách, trápí stále více. Rozhodně však nečekejte návod, jak zcela bezpečně a bez jakéhokoli rizika zhodnotit nad rámec inflace své finanční prostředky. Cílem je podat základní přehled o možnostech investování a upozornit na případná rizika. Pokud něco platí zcela jistě, pak to, že neexistuje výnosu bez rizika a čím vyšší je očekávaný výnos, tím vyšší je zároveň i riziko možné ztráty.

V příštím čísle vás budeme informovat o proběhlém webinaru pořádaném Asociací rozúčtovatelů tepla a vody (AR-TAV), jehož je náš svaz řádným členem. Téma je velmi zajímavé, a to transpozice směrnice EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2018/2002 ze dne 11. prosince 2018, kterou se mění směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti. Odborníci z MMR a MPO přiblíží důsledky směrnice z pohledu EU, ministerstev pověřených transpozicí, zástupce správců nemovitostí, bytových družstev, SVJ, společností zajišťujících rozúčtování tepla a vody a konečných uživatelů.

Termín webinaru se bohužel míjí se závěrkou tohoto čísla, takže se tématu budeme věnovat příště. Věříme však, že informace a závěry z webinaru podané v příštím čísle budou i nadále aktuální.

Jan Vyslouchil



Společenství vlastníků jednotek často drží v zajetí neústupní členové, **exekuce může být jedinou nadějí**, jak situaci odblokovat



Jan Mlynářčík, prezident
Exekutorské komory ČR

Společenství vlastníků jednotek jsou mezi Čechy velmi oblíbeným řešením správy nemovitostí. Rozdělením na jednotky dává jí každému členovi vlastnické právo k podílu na celku, což by je mělo motivovat i k vůli zachovávat vzájemně přátelské vztahy a nacházet shodu při rozhodování o tom, co s nemovitostí bude. Co by každé SVJ mělo mít na paměti, když dojde na jednání s rebelujícími členy? V některých případech jim nezbyde nic jiného

než se pro radu a pomocnou ruku napřáhnout směrem k příslušníkům českého exekutorského stavu.

Podle posledních dat Českého statistického úřadu (ČSÚ) vykonává v České republice činnost více než 65 tisíc společenství vlastníků jednotek (SVJ). Současný občanský zákoník s tímto specifickým institutem správy budov v soukromém vlastnictví operuje jako se svébytnou alternativou k taktéž rozšířenému podílovému spoluvlastnictví či bytovým družstvům.

SVJ přeci jen funguje trochu jinak – v jeho základě stojí jednostranné právní jednání vlastníka budovy, který se rozhodl pro její rozdělení na dílčí jednotky, a ty následně prodat. V každém SVJ tak dochází ke kumulaci vlastníků, a tudíž i k mnohosti na roveň postavených názorů při rozhodování v otázkách správy nemovitosti jako celku. Pokud v konkrétní otázce nepanuje mezi vlastníky všeobecná shoda, vystavuje se celé společenství různorodým problémům. V těch opravdu špatných případech může zatvrzelost jednoho člena přimět ostatní, aby se proti jeho jednání bránili soudně a následně využili služeb soudních exekutorů.

„Pomocí exekuce se můžou odblokovat nefunkční stavy a napravit legitimní nespokojenost většiny ostatních vlastníků jednotek,“ vysvětluje **Jan Mlynářčík, prezident Exekutorské komory ČR.**

Vzhledem k tomu, že SVJ má povahu právnické osoby, rozhoduje o důležitých organizačních věcech shromáždění vlastníků jednotek, statutárním orgánem je pak podle stanov buď výbor nebo samotný předseda společenství vlastníků. Shromáždění většinou rozhoduje na základě prosté nadpoloviční většiny hlasů. Může se tak stát, že přehlasovaná menšina s vůlí většiny zkrátka nesouhlasí a rozhodne se odhlasovaný postup blokovat jinými prostředky než těmi, které jí a poskytují právní předpisy. To platí i v případě, kdy soudy napadené rozhodnutí svým verdiktem podpoří.

„Případy, kdy se ukřivdění vlastníci jednotek rozhodnou vzít spravedlnost do vlastních rukou, a blokují tak plány schválené nejvyšším orgánem SVJ, nejsou žádné sci-fi.“

Reálně se dějí, a bohužel musíme konstatovat, že ve velké míře nakonec vedou k tomu, že se celé záležitosti musí chopit právě exekutor se všemi nástroji, které má k dispozici,“ objasňuje Mlynářčík.

Načrtněme si jednoduchou modelovou situaci. Shromáždění odsouhlasí plán rekonstrukce otopného systému a výměnu potrubního vedení. Na tomto postupu panuje u všech vlastníků všeobecná shoda, protože to je něco, co se udělat prostě musí, navíc se tak zhodnotí celá nemovitost a tím pádem i jednotky v ní začleněné. Jak už to v životě bývá, vyskytne se mezi vlastníky jednotlivců, který rekonstrukci principiálně odmítá a celé SVJ se tak do jisté míry stává zajatcem jeho umíněnosti. Společenství by mohlo jednoduše promarnit i časově ohraničené finanční nabídky, jako je třeba čerpání některých typů dotací na projekty tohoto typu.

„Vlastník jednotky, který byl přehlasován, se může v podstatě bránit dvěma způsoby. Legitimní cestou je obrátit se na soud, aby napadené rozhodnutí přezkoumal. Může přitom rovnou žádat o předběžné opatření, které SVJ zabrání v mezichase pokračovat s realizací. To je jeho zákonné právo, které mu nikdo odeprít nemůže,“ konstatuje šéf českých exekutorů. Připomíná ale, že zdaleka ne všichni postupují podle litery zákona: *„Nespokojení vlastníci se často brání nelegálními prostředky. To se jednoduše projevuje v tom, že přijatá usnesení shromáždění zkrátka ignorují, nespolupracují, nebo se vyloženě chovají tak, aby jim bránili. Poměrně běžné jsou případy, kdy například jeden z vlastníků blokuje najaté řemeslníky před vstupem do budovy, nebo jinak obstruuje. Celá záležitost tak jako tak nevyhnutelně směřuje před soud, a pak rovnou na stůl exekutora v podobě exekučního titulu.“*

Proces většinou vypadá následovně. Ostatní vlastníci jednotek se proti problémovému kolegovi budou bránit v první řadě podáním určovací žaloby, která má v tomto případě vést především k vymezení práv a povinností, které v případě nespokojence budou převážně spočívat v povinnostech něčeho se zdržet či nekonat. Opravdu relevantní je ale část, kterou má následně na povel exekutor. Ten povinného může postupně udolat donucovacími pokutami, a pokud ani ty nezaberou, může dojít i k příkázání provedení prací. Tak se děje obzvláště v případech, kdy kvůli obstrukcím byla promarněna výhodná příležitost, či se navýšily náklady celého projektu, a to kvůli vlastníkem způsobené prodlevě.

Prezident Exekutorské komory ČR ale všechny členy SVJ vyzývá, aby se, pokud možno, snažili hledat shodu. *„Podobné situace jsou výsostně nepříjemné pro všechny zainteresované strany. Příslušníci exekutorského stavu sice jsou schopni pomoci, většinou ale na ně přijde řada až v momentě, kdy proběhlo nepříjemné handrkování před soudy, stavební záměr se poněkoličkáte odkládá, a vztahy mezi členy SVJ se dostaly na bod mrazu,“* dodává.

Novela občanského zákoníku přináší změny také do života vlastníků bytů

Dne 1. července 2020 vešel v platnost zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Tato novela stávajícího občanského zákoníku si klade za cíl zjednodušit a upřesnit řadu problematických otázek, přičemž mnohé z nich mají úzký dopad i na problematiku bytového spoluvlastnictví.

Mnohé otázky řešené občanským zákoníkem byly doposud nejasnými, přičemž ani soudní praxi se nepodařilo do těchto nejasností vnést alespoň část světla. Novela proto byla v odborných kruzích velice očekávaná a slibovala na-prostou novelizaci problematiky bytového spoluvlastnictví.



Úprava předkupního práva

Problematika zákonného předkupního práva byla již v minulosti opakovaně novelizována, kdy nejdříve občanský zákoník tuto zrušil, následně pak v roce 2018 opakovaně zavedl. Právní úprava však byla neúplná, nejednoznačná a v praxi neúměrně zatěžovala vlastníky bytových jednotek, ke kterým náležel spoluvlastnický podíl na některých nemovitostech, např. pozemcích okolo domu, garážových jednotkách apod. (pokud nebyla tato nemovitost zahrnuta do prohlášení vlastníka jako společná část). To přineslo četné soudní spory o existenci či neexistenci tohoto zákonného předkupního práva.

Novela občanského zákoníku tak až na výjimky zákonné předkupní právo opět ruší, čímž přenechává podílovým spoluvlastníkům možnost převádět svůj podíl bez nutnosti nejdříve tento nabídnout ostatním spoluvlastníkům. Novela občanského zákoníku zavádí zákonné předkupní právo pouze za situace, kdy toto spoluvlastníci nabylí na základě skutečnosti, kterou nemohli od počátku ovlivnit (například v rámci dědictví), i to však pouze po dobu 6 měsíců ode dne nabytí spoluvlastnictví.

Smyslem této právní úpravy bylo primárně eliminovat povinnost vlastníka nebytových prostor v podílovém spoluvlastnictví (jako je kupříkladu garážové stání či předzahrádka) nabídnout jeho koupi všem dalším spoluvlastníkům této části bytového domu. Takový postup byl mnohdy časově i energeticky náročný, vlastníci o této své povinnosti často ani nevěděli, a tak se množily soudní spory právě s tímto související.

Změna prohlášení vlastníka a novela bytového spoluvlastnictví

Prohlášení vlastníka je právní dokument, na základě kterého dochází k zápisu vlastnického práva k bytovým jednotkám do katastru nemovitostí. Prohlášení vlastníka je nutno zpracovávat v případě rozdělení nemovité věci na jednotlivé bytové jednotky, či za situace, kdy členové bytového družstva mají zájem o nabytí bytů do svého osobního vlastnictví.

Právní úprava platná do června 2020 sebou nesla i po letech platnosti občanského zákoníku řadu podstatných



nejasností, rozporů a nepřesností. Novela občanského zákoníku tak přináší zcela novou právní úpravu změny prohlášení vlastníka, jejíž předností by měla být zejména snaha o přehlednost a zjednodušení celého procesu.

Změna prohlášení vlastníka tak po novém pozůstává ze dvou fází. První představuje jednostranný písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož se změna dotýká (nebo vícestranná písemná dohoda, která takové souhlasy obsahuje), druhá pak představuje vyslovení souhlasu většinou hlasů všech vlastníků jednotek.

Zákon však myslí i na několik výjimek, pro něž stanovuje režim poněkud mírnější. Jedná se kupříkladu o situaci, kdy vlastník žádá o změnu účelu užívání své bytové jednotky, kdy změna žádným způsobem nezasahuje do společných částí bytového domu. V takovém případě postačuje souhlas většiny hlasů všech vlastníků bytových jednotek v daném domě, a tedy se nevyžaduje naplnění první fáze - nevyžaduje se písemný souhlas „dotčených“ vlastníků.

Nucený prodej jednotky

Nucený prodej jednotky je jednou z forem sankce pro vlastníka bytové jednotky za porušování povinností vůči společenství vlastníků jednotek, které má za následek podstatné omezení nebo znemožnění výkonu vlastnických práv vlastníků ostatních bytových jednotek. Hned z počátku je nutno dodat, že se jedná o podpůrnou sankci, ke které lze přistoupit pouze za situace, kdy jiné (mírnější) sankce nepostačují.

Právní úprava platná do června 2020 stanovovala pro prodej bytové jednotky podmínku, aby porušování povinností vůči společenství vlastníků jednotek bylo zakázáno vykonatelným soudním rozhodnutím. To v praxi znamenalo, že společenství vlastníků jednotek muselo nejdříve zažalovat u příslušného soudu vlastníka pro porušení jeho povinností, a až v momentě, kdy disponovalo vykonatelným rozhodnutím soudu, mohlo přistoupit k návrhu na nucený prodej bytové jednotky. Tato podmínka však příslušnou novelou občanského zákoníku odpadá, čímž se výrazně zjednodušuje možnost uplatnění tohoto institutu.

Novela občanského zákoníku však přináší ustanovením § 1184 odst. 2 povinnost zaslat vlastníkově písemnou výstrahu, v níž bude uveden důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva vlastníkově jednotky, aby odstranil následky porušování povinností, kdy k danému mu poskytne přiměřenou lhůtu (nejméně však 30 dnů).

Další související novinkou je pak v souladu s ustanovením § 1184 odst. 3 povinnost udělení souhlasu většiny všech vlastníků jednotek s podáním návrhu na nařízení nuceného prodeje bytové jednotky.

S ohledem na náročnost uplatnění tohoto institutu však do dnešního dne neexistuje žádné pravomocné rozhodnutí soudu zabývající se nuceným prodejem bytové jednotky, a tak je otázkou, zda zjednodušení právní úpravy, které novela občanského zákoníku přinesla, bude mít za následek rozmach jeho užití.

Povinnost ohlásit stavební úpravy bytu

Vlastník bytové jednotky je nově dle ustanovení § 1182 odst. 1 občanského zákoníku povinen ohlásit osobě odpovědné za správu domu veškeré plánované stavební úpravy ve svém bytě.

Vlastník bytové jednotky má kromě toho dle ustanovení § 1182 odst. 3 občanského zákoníku rovněž povinnost oznámit osobě odpovědné za správu domu plánované podnikání či jinou plánovanou činnost ve své bytové jednotce, která by mohla mít za následek narušení obvyklého klidu a pořádku v domě, a to na dobu nikoliv přechodnou.

Úprava přechodu dluhů převodce na nabyvatele

Občanský zákoník již v minulosti upravoval možnost přechodu dluhů vlastníka bytové jednotky při jejím převodu na vlastníka nového. Právní úprava však byla nejednoznačná, obsahovala nejednu nesrovnalost, a tak i rozhodovací praxe soudů se často lišila a neexistovalo tak jednoznačné pojetí, jak správně postupovat. Neexistovala ani jednoznačná odpověď na otázku, zda mají na nabyvatele přecházet pouze dluhy

na příspěvku na správu domu a pozemku, nebo i platby na plnění spojená s užíváním bytu (tedy zálohové platby na služby) a tedy i případné nedoplatky plynoucí z vyúčtování těchto služeb.

Novela se tak pokouší tuto problematiku zjednotřit, když výslovně stanoví, že při převodu vlastnického práva k bytové jednotce přecházejí na nabyvatele dluhy předchůdce vůči osobě odpovědné za správu domu (tedy společenství vlastníků jednotek) - a to dluhy na příspěvku na správu domu a pozemku, i dluhy na plnění spojených s užíváním bytu a záloh na tato plnění (tedy zálohových plateb na služby spojené s užíváním bytu), a to za předpokladu, že nabyvatel tyto dluhy měl nebo mohl zjistit. Nadále však zůstává v platnosti ustanovení, podle kterého se převodce bytové jednotky stává ručitelem za tyto dluhy.

Zákon přináší vyvratitelnou domněnku, že nabyvatel nemohl zjistit existenci ani výši dluhů, pokud tyto nemohl zjistit z potvrzení o dlužích převodce, které převodci vydala osoba odpovědná za správu domu a pozemku a ten toto potvrzení při převodu jednotky předložil nabyvateli. Na nabyvatele však tyto dluhy nepřecházejí rovněž v případě, kdy osoba odpovědná za správu domu nevydala předmětné potvrzení o existenci či neexistenci dluhů bez zbytečného dokladu poté, co o to byla požádána. Osoba odpovědná za správu domu tak bude povinná vystavit vlastníku bytové jednotky potvrzení o tom, zda na této vážnou nějaké dluhy, případně že žádné takové dluhy neexistují.

Prakticky tak na nabyvatele bytové jednotky nebude přecházet dluh přechodího vlastníka ve dvou případech:

1. pokud společenství vlastníků jednotek nevystaví potvrzení i přes žádosti nabyvatele či převodce (je pak lhostejno, zda se tak stane úmyslně či opomenutím), nebo
2. pokud bude v tomto potvrzení uveden nepravdivý údaj o existenci či výši dluhu. Poměrně specifickým případem by pak byla situace, kdy by si převodce vyžádal od osoby odpovědné za správu domu potvrzení k určitému datu, ze kterého by vyplývalo, že žádné dluhy zde neexistují. Převodce by však bytovou jednotku převedl až za několik měsíců, kdy právě v meziobdobí by nedoplatek vznikl. V takovém případě by pak nabyvatel za tyto dluhy ručil, jelikož potvrzení vystavené k datu předchozímu vypovídá pouze o neexistenci dluhů právě k tomuto datu, avšak nevylučuje vznik dalších dluhů po něm.

V případě, že si nabyvatel od převodce potvrzení nevyžádá, lze mít s přihlédnutím k zásadě stanovené v § 4 odst. 2 občanského zákoníku (následek je spojen s vědomostí, kterou by si důvodně osvojila osoba případu znala při zvážení okolností, které jí musely být v jejím postavení zřejmé) za to, že na něj dluhy převodce vzniklé do okamžiku vkladu vlastnického práva přejdou, neboť si výši dluhů mohl a měl zjistit.

Předmětné potvrzení vystavené osobou odpovědnou za správu domu však bude mít význam i v případě soudního sporu, kdy se bude osoba odpovědná za správu domu domáhat po nabyvateli uhrazení dluhů, které na něj měly ze zákona přecházet. Pokud toto potvrzení nebude vystaveno bez zbytečného dokladu, či nebude obsahovat výčet všech žalovaných dluhů splatných v době vydání potvrzení, bude osoba odpovědná za správu domu povinna soudu prokázat, že nabyvatel o existenci těchto měl a musel v době koupě bytové jednotky vědět.

Logicky vzato, pokud tak přecházejí na nabyvatele dluhy na platbách spojených s užíváním bytu a záloh na tato plnění, rovněž na nabyvatele přechází i povinnost hradit případný nedoplatek vzniklý na zálohách na služby. Osobě odpovědné za správu domu a pozemku pak v souvislosti s převodem vlastnictví bytové jednotky nevzniká povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku, ale ani povinnost vypořádat zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, která poskytuje.

V souladu s platnou právní úpravou je pak osobou povinnou k úhradě nedoplatku vzniklého z vyúčtování zálohových plateb za služby spojených s užíváním bytu nabyvatel, stejně tak jak je pak nabyvatel i osobou oprávněnou pro vyplacení případného přeplatku takto vzniklého.

Pouze výběr

Tento článek je pouze výběrem nejpodstatnějších změn z občanského zákoníku, které dopadají na správu společenství vlastníků jednotek, a tedy i na naši činnost. Novela občanského zákoníku však přinesla i řadu dalších, neméně zajímavých novinek, které mají praktický dopad do každodenního života.

*Mgr. Bibiana MAREKOVÁ
Belšán & Niehauer
advokátní kancelář*



HALÓ, TADY PACOV IX



1.

č. 1: Příprava terénu na venkovní plochy

č. 2: Zadní podélná fasáda

č. 3: Přední podélná fasáda



2.



3.

PROVÁDĚNÉ PRÁCE NA NOVOSTAVBĚ BYTOVÉHO DOMU V PACOVĚ

V měsíci březnu 2021 pokračovala stavba bytového domu plynule, byly provedeny a dokončeny hrubé rozvody instalací (ZTI, ÚT, VZT, EI) v bytech v bloku „C“. Následně byly položeny tepelné a kročejové izolace bytů v bloku „C“ a v posledním březnovém týdnu proběhla betonáž podlah bytů v bloku „C“. Byly dokončeny rozvody technických instalací v 1.NP ve všech blocích. Plynule pokračovali dlaždičské a obkladačské práce v bytech ve všech blocích. Během měsíce dubna byly kompletně dokončeny práce na fasádě-západní strana a soklových částí štítů objektu. V blocích „A“ a „B“ byly zahájeny malířské a natěračské práce. Začátkem měsíce dubna byly zahájeny práce na montáži SDK konstrukcí -blok „A“ a „B“. Od poloviny dubna probíhají práce na provedení elektro přípojky objektu. Pokračují práce na provádění venkovního zábradlí balkonů. Dále se provádí příprava pro betonáž podlah sklepů a garáží (hydroizolace +podkladní vrstvy). V poslední dubnové dekádě byly zahájeny zemní práce na venkovních plochách a přípojkách. Pracuje se na přípravě výtahových šachet (vyrovnání stěn, malby). Probíhá příprava betonových potěrů podlah bytů pro pokládku finální vrstvy podlahy v bloku „A“- broušení. Dále se provádí příprava podkladu na balkonech pro pokládku hydroizolací a následných vrstev.

V Pelhřimově 30. 4. 2021
Neuberg Petr
Hlavní stavbyvedoucí

Roční vyúčtování tepla a vody.

Jaký měla pandemická situace vliv na tento proces?



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

🔵 V roce 2020 byl posunut termín pro vyúčtování do 31. 8., jaká je situace v letošním roce?

Ano, v loňském roce vláda schválila zákon Lex Covid, který zahrnoval i oblast vyúčtování. Jelikož nemohl být všude proveden odečet měřičů tepla nebo vytápění, které nemají dálkový odečet. V letošním roce ale termín posunut nebyl a nejzazší termín pro vyúčtování byl 30. 4. 2021. I přes trvající pandemickou situaci se nám podařilo termín dodržet.

🔵 Co vidíte jako největší změnu oproti loňskému roku?

Potvrzuje se, že cesta dálkových odečtů je správná a má řadu výhod. Není třeba zpřístupňovat byt k odečtům, k dispozici je historie denních odečtů v případě změn uživatelů či reklamace odečtů. Odečty dat probíhají elektronicky a zcela automatizovaně, bez vstupu do budovy, čímž schráníme soukromí jejich uživatelů. Technologie je výjimečná spolehlivostí přenosu dat z koncových přístrojů,

kteřá je téměř 100 %. Zájem o tuto technologii roste, naše firma již odečítá našimi sběrnici v České republice více než 1 200 000 přístrojů. 85 % odečtů firmou ista probíhá dálkově.

🔵 V čem jsou ještě dálkové odečty výhodnější?

Dálkové odečty jsou přesnější, zvyšují komfort uživatelům bytů a eliminují chyby při odečtech i možnost záměrné manipulace s přístroji. Další výhodou je možnost provádění častějších odečtů a sledování naměřených hodnot na internetu. Majitel či správce nemovitosti i nájemníci tak mohou mít lepší přehled o průběžné spotřebě energií a vody v domě. Dálkové odečty umožňují získání údajů o spotřebě i u bytů, které by uživatel z jakýchkoliv důvodů nezpřístupnil pro provedení odečtu. Veškerá data jsou zpracovávána digitálně, což garantuje vysokou kvalitu rozúčtování.

❏ **Přestože se údaje o spotřebě odčítají dálkově už druhé desetiletí, bytových domů, které využívají zastaralé technologie je stále mnoho. Zpřístupnění bytů bylo největší překážkou při letošních odpočtech. Jak jste tuto situaci řešili v istě?**

Připravovali jsme se důkladně na standardní odečty se vstupem do bytů, byli jsme si samozřejmě vědomi, že samoodčety se mohou negativně odrazit v kvalitě ročního vyúčtování, které odevzdáváme správcům. Samoodčet byla krajní alternativa pro lidi, kteří měli strach z nákazy, nebo nebyli schopni umožnit odečet z jiných důvodů. Zvláště u odpařovacích rozdělovačů může být získání spolehlivých dat samoodčtem problém. Je třeba postupovat jednotnou metodou ve všech bytech, vyměnit ampuli za novou, starou je nutné ekologicky zlikvidovat. Vstup technika je tedy nezbytný.

Digitální poměrové rozdělovače tepla a vodoměry si většina vlastníků dokáže odečíst správně, ale stále máme velkou skupinu lidí, kteří nemají přístup k internetu, nedokážou zaznamenat a elektronicky odeslat odečtená data. Jedná se většinou o ekonomicky slabší nebo starší obyvatelé bytů, ti jsou následně znevýhodněni, či dokonce postiženi sankcemi. Na tuto skupinu by se nemělo zapomínat.

❏ **Vlastníci bytů nejčastěji reklamují náklady spojené s teplem a ohřevem teplé vody. Kdy nejčastěji vzniká vysoký nedoplatek při ročním vyúčtování za byt?**

Důvodů může být několik, nejčastěji se jedná o nesprávně nastavené zálohové platby nebo nepřesný počet nahlášených osob v bytě. Zvýšenou spotřebu vody může také způsobit dlouhodobá návštěva, nekvalitní vodovodní baterie, ale i nedostatečná teplota teplé vody. Někdy nájemníci změní své zvyky, více vaří, zvýší teplotu v bytě při narození dítěte a tak dále. Také se může jednat o zvýšený koeficient spotřeby vody, způsobený černým odběrem nebo nepozorovaným únikem vody.

Roční vyúčtování bývá často jediným okamžikem, kdy majitelé zaznamenají poruchy v bytě. Zvýšené náklady je upozorní třeba na zdánlivě malý únik vody, kterému uživatelé nevěnovali pozornost. Naš systém dokáže takovéto úniky monitorovat a upozornit včas majitele bytu nebo správce.

Digitalizace měření zjednodušuje procesy rozúčtování

❏ **Dálkový odečet má být brzy standardem v každém bytě. Dostáváte také dotazy ohledně velmi sledované směrnice EED? Na co se Vás klienti nejvíce ptají?**

Směrnice EED se v současné době zpracovává (transponuje) do legislativy ČR. Přesné datum platnosti a rozsah opatření závisí na legislativním procesu, ale z dostupných informací je zřejmé, že transpozice bude dodržovat významný milník původní směrnice, kterým je rok 2027. Do tohoto roku bude nutné vyměnit všechny stávající přístroje za přístroje, které umožňují dálkový odečet. Dálkový odečet je zároveň technickým předpokladem pro častější poskytování informací o spotřebě. Změny očekáváme i v oblasti

ista

Mějte výdaje i v průběhu roku pod kontrolou

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



poskytování častějších informací o spotřebě a rozúčtování pro konečné spotřebitele.

Klienti se ptají, jestli naše automatické sběrnice dat umějí zobrazit hodnoty na denní bázi a porovnávat historii spotřeby. Ano, umějí. Provozujeme i portálové služby, v různých variantách dle konkrétního požadavku zákazníka. S EED počítáme a již teď je celý systém plně funkční a vyzkoušený v provozu více než 10 let. Dále se ptají, jaké přístroje umíme připojit k naší sběrnici a jestli naše přístroje komunikují mezi sebou a stačí jeden systém na celý dům. Jedná se především o ista poměrové rozdělovače, ista bytové vodoměry a měřiče tepla. Je to jako stavebnice, můžete buď osadit celý dům, nebo postupně přidávat jednotlivé komponenty a skládat je dohromady. Výsledkem je nakonec jeden celek. Systém je jednoduchý, nevyžaduje další náklady a připojení jako internet nebo elektrické dráty a revize. V případě plynoměrů a elektroměrů od dodavatele, dokážeme přístroje připojit pomocí našeho rádiového modulu.

Děkujeme za rozhovor

Musíme stavět, říká ministryně

Vláda schválila návrh zákona o dostupném bydlení. Ten má podle slibů koalice pomoci vyřešit bytovou krizi, se kterou se Česko potýká. Ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová (za ANO) sdělila detaily.

„Obec, která má k dispozici vlastní pozemek, založí veřejně prospěšnou společnost pro bydlení. Následně vystaví byty, které budou obyvatelé postupně splácet svým nájmem. Pak stavební projekt spadá do vlastnictví obce,“ přibližuje návrh na zlepšení dostupnosti bydlení a sociálního bydlení ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová (za ANO). Sociální bydlení v současné době podle ní potřebuje přibližně sto dvacet tisíc lidí, což je zhruba 60 tisíc bytů. „Je potřeba s výstavbou začít co možná nejdříve. K tomu může pomoci hlavně nový stavební zákon,“ upozorňuje v rozhovoru pro SZ Byznys.

Komplexní pozměňovací návrh dostupného bydlení předložila Sněmovně ministryně Dostálová a jako odrazový můstek pro nové znění zákona použila původní návrh zpracovaný předkladatelem a poslancem Janem Birkem (ČSSD) v loňském roce, který ve Sněmovně v současné době čeká na druhé čtení.

🔗 Jaký je rozdíl mezi sociálním a dostupným bydlením?

Sociální bydlení je podle komplexního pozměňovacího návrhu takové bydlení, které musí mít velikost minimálně dvacet pět metrů čtverečních. Jeho velikost se pak také odvíjí od počtu lidí, kteří v tom bytě žijí. Může jít o bydlení až sto dvacet metrů čtverečních velké.

Roli v sociálním bydlení hraje také základní vybavení bytu. Co je ale absolutní a zásadní rozdíl mezi sociálním a dostupným bydlením, je regulované nájemné. V sociálním bytě stojí nájemné 64,70 Kč na metr čtvereční. To se může měnit pouze s ohledem na vyhlášku ministerstva podle vývoje inflace. Kdežto dostupný byt je klasický tržní nájemní pro středně příjmovou populaci, veřejně prospěšné profese a tak dál.

🔗 Pro koho je koncept sociálního bydlení navržen?

Ten návrh je vytvořen v podstatě pro obce a kraje. Pro ty, které by se mohly na trhu s bydlením nějakým způsobem realizovat. Je potřeba si ale také říci, že bydlení jako takové je odpovědnost každého jednotlivce. Stát by měl podle mého dávat jen nástroje k dostupnějšímu bydlení. Dávat finanční možnosti a přijít i s legislativou. Proto je tu ta naše snaha. Ale obce by měly být ty zodpovědné, které byty budou na svém území stavět. Ať už ve spolupráci s developerem, ať už založením družstva, nebo právě tím novým fenoménem – veřejně prospěšnou společností.

🔗 Jak má fungovat veřejně prospěšná společnost v rámci výstavby sociálního bydlení?

Obec, která má k dispozici vlastní pozemek, založí veřejně prospěšnou společnost pro bydlení. Následně vystaví byty,

kteří budou obyvatelé postupně splácet svým nájmem. Pak stavební projekt spadá do vlastnictví obce.

🔗 Pro koho je určeno sociální bydlení?

V rámci sociálního bydlení jsme museli vytyčit podmínky pro žadatele, které mu budou odpovídat. Není možné, aby senior vlastnil rodinný dům, ten prodal a požádal si o sociální bydlení. Proto jsou podmínkou majetkové testy. Naopak senior, který žije například v nájmu, v budově, která má pět nadzemních podlaží, a už není schopný nájemné dále platit nebo ze zdravotních důvodů nechce dál v budově zůstat, má na sociální byt nárok.

Prioritně by takové bydlení mělo být pro seniory, kteří platí vysoké nájemné, jež dofinancovávají dávkami na bydlení. Samozřejmě také pro lidi, kteří trpí nějakým zdravotním handicapem nebo mají velmi nízké příjmy. Většinou sociální nebo nízkopříjmové skupiny jsou evidovány na úřadech práce. S úřady práce určitě vznikne spolupráce dokazující výši příjmů a majetkovou situaci.

V návrhu je také definována doba platnosti pro získání sociálního bytu na dva roky. Co to znamená? Končí pak to bydlení, nebo se pak přezkoumává situace nájemníků?

Každé dva roky se budou evidovat příjmy nájemců. Jejich situace se bude po této lhůtě přezkoumávat, a pokud na sociální byt budou mít z pohledu příjmů stále nárok, mohou v něm zůstat. Ta lhůta je tam, protože cílem je nízkopříjmové skupiny pokud možno dostat po určitém čase ze sociálního bydlení do toho dostupného. Během ní se finanční situace nájemníků může změnit.

🔗 Kolik je třeba, aby vzniklo sociálních a pak také dostupných bytů? Jaká je situace na trhu? Kolik lidí potřebuje v Česku tuto pomoc?

Sociální bydlení v současné době potřebuje přibližně šedesát pět tisíc domácností. To znamená skutečně šedesát pět tisíc bytů. Není to počet konkrétních osob, těch je zhruba sto dvacet tisíc. Je potřeba s výstavbou začít co možná nejdříve. K tomu může pomoci hlavně nový stavební zákon. Ten potřebujeme k pružnému schvalování stavebních projektů. Myslím, že zákon o dostupném bydlení a nový stavební zákon jsou spojené nádoby. A já doufám, že nový stavební zákon tím, že je v něm garantováno, že do roka a do dne včetně odvolání a přezkumu bude žadatel vědět, zda projekt může postavit, urychlí se také vývoj v dostupnosti bytů.



V čem je největší rozdíl oproti tomu původnímu návrhu, který předložil v loňském roce poslanec Jan Birke (ČSSD)?

Návrh pana poslance Birkeho neobsahoval vůbec žádné definice. Pro nás bylo opravdu důležité je naopak do nového zákona zakotvit. Dále tam byly velmi problematické body, které se musely upravit. Zmizela například povinnost jednu čtvrtinu stavebních projektů odevzdat za nákladovou cenu obcím. Proti tomu se postavili skoro všichni. Podstata věci poslaneckého návrhu pana Birkeho ale samozřejmě zůstala. Jenom se ten celý zákon v podstatě přepsal tak, aby tam byly i související vazby, včetně definice prevence ztráty bydlení a tak dále.

☑ Mohou se na výstavbě sociálních bytů podílet obce s developery?

Svým způsobem mohou. Mohou založit veřejně prospěšnou společnost spolu. Je to trošku analogie družstevního bydlení, ale pokud na tom budou obce spolupracovat s nějakým podnikatelským subjektem, budou muset řešit pravidla veřejné podpory. Nejlepší verzí by byla podle mého názoru stoprocentně založená organizace obcí, nebo akciová společnost obcí. Obec do společnosti dá pozemky a spravuje je. Pak je samozřejmě v roli investora, pro kterého byty někdo postaví. To by pak nezakládalo veřejnou podporu.

☑ Hlavní zvýhodnění jsou tam v tom případě daňové podmínky. Jak to funguje?

Ano. Veřejně prospěšná společnost si od základu daně odečte úroky, které jsou zaplacené z úvěru bance. To zvýhodnění je vyřešeno tak, aby se do konečné ceny nemusely promítnout úrokové sazby. Je to v podstatě období odečtu úroků u hypotéky, když si podáváte daňové přiznání.

☑ Co povede developery k tomu, aby stavěli sociální nebo dostupné bydlení, když výnosnost může být maximálně 15 procent?

To je otázka. Možností je, že se developer stane veřejně prospěšnou společností a byty vystaví. Jeho příjem pak bude z nájmu, které budou obyvatelé platit do chvíle, kdy byty nabudou vlastnictví té společnosti jako takové. Může si také odečíst úroky, což by mohlo developery do regionů nalákat. Je ale třeba myslet opravdu na to, že zde není cílem vydělat a maximální zisk z projektů – ten může být maximálně patnáct procent.

Myslím si ale, že developeři půjdou spíše cestou, kterou umožňuje nový stavební zákon, a tou je plánovací smlouva. Pokud bude chtít developer vstoupit na území, kde se musí změnit územní plán, nově bude moci obec s developerem uzavřít tzv. plánovací smlouvu. Obec změní pozemky na stavební a za to si vymíní nějaké byty.

☑ Chystá stát pro obce v rámci výstavby sociálního bydlení nějaké podpory? Jak je motivovat ke stavbě?

Některé podpory už běží. Ministerstvo pro místní rozvoj jen za poslední rok na dotačních programech vyplatilo zhruba půl miliardy. Jednu miliardu má pak Státní fond podpory investic. Do toho chystáme nový Integrovaný regionální operační program, který bude v platnosti od letošního roku do roku 2027. I v něm budou dotační prostředky pro výstavbu sociálního bydlení zhruba ve výši tří miliard korun. Z toho minulého programového období by mělo do roku 2023 vzniknout několik



Autor: OISV – Vlastní dílo, CC BY-SA 4.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=65619684>

tisíc bytů pro sociálně slabší občany. Podpora dosáhla čtyř miliard korun.

Větší problém, se kterým se v praxi dnes setkávám, je spíše v tom, že obce často na výstavbu nejsou připraveny nebo nemají žádné pozemky, na kterých by mohly stavět. Často je totiž vlastní právě soukromý investor. Tím je pak obec logicky paralyzována. Na druhou stranu to je právě příležitost pro soukromého investora založit veřejně prospěšnou společnost, pokud mu bude stačit patnáctiprocentní výtěžnost ročně. Pro některé to může být ale stále výhodnější než nechat pozemek ležet ladem.

☑ Myslíte, že zákon o dostupném bydlení je prostředek, jak vyřešit problém se sociálním bydlením?

To lze těžko říci. Aktuálně máme definice, které se vážou k sociálnímu a dostupnému bydlení. To si myslím, že je opravdu alfa a omega, aby se přesně vědělo, jak má sociální bydlení a dostupné bydlení vlastně vypadat. Věřím, že to povede ke zkvalitnění trhu s bydlením. A hlavně k rozšíření jeho možností.

☑ V Česku převládá hlavně vlastnické bydlení. V poslední době se ale zdá, že roste zájem také o nájmy. Stane se nájemní bydlení novým standardem?

To bychom byli rádi. Osmdesát procent Čechů aktuálně žije ve vlastním. To není dobrý poměr. Je vidět, že se lidé nestěhují za prací, a jednou z příčin je právě to, že pro ně není jednoduché najít vhodný nájemní byt. Druhá věc, kterou by bylo dobré změnit, je program Výstavba. Bylo by potřeba začlenit do něj jako další žadatele kromě obcí také soukromé investory. Myslím, že to je cesta, jak rozvinout bytovou výstavbu. Měli by totiž možnost získat stoprocentní dotaci na sociální byty, kterých v projektu může být až pětina. Ty ostatní byty by sloužily pro středně příjmové skupiny za normální tržní nájemné. Jediná podmínka, která v tomto případě bude muset být splněna, je regulované nájemné u té pětiny dotovaných bytů a na výstavbu těch ostatních nájemních bytů v projektu by potom žadatelé mohli od státu získat velmi výhodný úvěr.

Karolína Štuková

Investiční minimum pro bytová družstva a SVJ



Společnost Conseq Investment Management, a.s. se již přes dvacet let mimo jiné zabývá péčí o volné peněžní prostředky českých bytových družstev, pojišťoven, nadací a dalších institucionálních klientů. Historie společnosti sahá až do roku 1994, kdy byla založena společnost Conseq Finance, a.s., která se specializovala na obchodování s dluhopisy. V této oblasti se zařadila pouhé dva roky po založení mezi přední obchodníky s cennými papíry na českém kapitálovém trhu. V roce 1996 společnost rovněž vstoupila na Burzu cenných papírů Praha a stala se členem prestižní skupiny přímých účastníků aukcí státních dluhopisů. V následujících letech Conseq Finance rozšířila spektrum svých činností o obchodování s akcemi, oblast firemních financí, a zejména o investiční management a distribuci fondů. V roce 2002 jsme se rozhodli utlumit brokerskou činnost a věnovat se plně rozvoji aktivit v oblasti investičního managementu, distribuce podílových fondů a služeb s nimi souvisejících, které dlouhodobě považujeme za nejvíce perspektivní. Nyní našich služeb využívá přes 500 tisíc klientů a spravujeme finanční prostředky v celkovém objemu přes 80 miliard korun. Také spravujeme portfolia celé řady velkých institucí a především desítek bytových družstev a společenství vlastníků jednotek, z nichž můžeme jmenovat například SBD Klatovy, OSBD Liberec nebo OSBD Kopřivnice.

Při poskytování našich služeb bereme ohled na specifické potřeby klientů – víme, že bytová družstva jsou v obtížné situaci, kdy na jednu stranu nemohou podstupovat příliš vysoké riziko, ale na druhou stranu je pro ně výhodné, aby investované prostředky vynášely pravidelný roční výnos.

Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek jsou jedny z nejdůležitějších organizací v naší republice. Jsou zodpovědné za fungování bytových objektů a doslova drží střechu nad hlavou pro miliony rodin v zemi. Povinnosti členů představenstva bytových družstev je celá řada, od plánování rekonstrukcí, zasílání výpisů a informování členů družstva o aktuálním dění po správu finančních prostředků členských SVJ. Vedoucí ekonomických úseků jsou tak často

pod tlakem, aby nejen dosáhli zhodnocení finančních prostředků, ale aby především (ani dočasně) o žádné peníze nepřišly. Nejsnazší varianta, ačkoliv ne nutně nejbezpečnější, se tak může jevit uložení peněz na běžný nebo spořicí účet u banky či družstevní záložny. Výnosově zajímavější možnost je finanční prostředky investovat – ať už do nemovitostí, cenných papírů či jiných aktiv.

Pojem investování může evokovat představu bankéřů nebo bohatých rentiérů, kteří přesouvají miliony z jednoho finančního instrumentu do druhého. Avšak z investování může profitovat každý, nehledě na objem volných dostupných prostředků. Motivace k investování pro bytová družstva je zřejmá, čím více peněz má bytové družstvo k dispozici, tím nákladnější a lepší rekonstrukce si může dovolit, a tak zlepšit bydlení všech, kteří žijí v dané budově. Pominout nelze ani ztrátu reálné hodnoty peněz kvůli inflaci. Ta nyní ukraduje z úspor okolo tří procent ročně. Jiným slovy pokud volné prostředky družstva nedokážeme zhodnotit alespoň o 3% roční úrok, ztrácíme hodnotu.

Chceme se věnovat této tématice a rádi bychom seznámili čtenáře časopisu Svazu českých a moravských bytových družstev s výhodami i nástrahami investování z pohledu bytových družstev a SVJ. V následujících vydáních budeme pravidelně zveřejňovat články na různá témata související s uložením a investováním finančních prostředků. Mohu nastínit několik z nich – konkrétně chceme poskytnout bližší informace k dluhopisům, nemovitostem, akciím a akciovým fondům a dalším aktivům. Zároveň můžeme ukázat, jak vypadá typické portfolio některých bytových družstev a probrat rizika inflace či roli centrální banky v rámci určování výše dostupných úvěrů. Tento tematický seriál jsme pojmenovali „Investiční minimum“ – jakožto přehled nezbytných informací, které by měl znát každý správce finančních prostředků.

Na úvod tohoto seriálu bychom rádi zmínili několik základních pravidel. Především neexistuje výnosu bez rizika, čím vyšší výnos, tím vyšší riziko možné ztráty peněz.



Dokonce i u peněz uložených na běžných účtech hrozí možnost ztráty, pokud daná bankovní instituce zbankrotuje, neboť ze zákona jsou vklady u těchto podniků pojištěny pouze do ekvivalentu 100 000 EUR. Rozhodně neexistují žádné směnky nebo dluhopisy s garantovaným výnosem šesti a více procent ročně. Resp. síla a kvalita oné garance je dána kvalitou toho, kdo ji poskytuje. Další důležitou proměnnou je investiční horizont, tedy jak dlouho nebude potřeba na peníze sáhnout. Zde mají výhody ta bytová družstva, kde všechno funguje, výtah jezdí bez problémů a není nutné v dohledné době cokoliv opravovat. Čím delší investiční horizont, tím rizikovější instrumenty lze zařadit do portfolia. U ročních státních dluhopisů platí, že riziko ztráty je minimální, ale také možný výnos je velmi malý. Naopak u akciových fondů není problém dosáhnout průměrného zhodnocení nad pět procent ročně při delším držení, ale je také možné, že hned v prvním roce dojde k poklesu o více než 20 procent. Pokud tak bytové družstvo počítá s tím, že bude v příštím roce potřeba provést obnovu zateplení, nemělo by vybírat ty finanční instrumenty, které slibují zázračné zhodnocení, ale naopak se držet při zemi.

Dále je třeba zmínit že akcie, dluhopisy a termínované vklady nejsou jediné možnosti, kam lze vložit peníze. Dnes je možné investovat do širokého spektra fondů zaměřeného na velmi odlišná aktiva – od nemovitostí po větrné elektrárny. Záleží tak především na konkrétních preferencích daného bytového družstva, co je pro ně zajímavý výnos.

Budeme se na Váš těšit u dalšího dílu a hodně zdaru v této době.

— INZERCE —

CONSEQ

Wealth Management

CONSEQ PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA

- Jsme na trhu již od roku 1994
- Zhodnocení finančních úspor
- Realitní fondy
- Dluhopisy napřímo
- Investiční fondy
- Výnosy od 2 % výše
- Nevsázíme vše na jednu kartu – široká diverzifikace

VELKOOBCHOD pro firmy a živnostníky.

29 let na trhu, dovážíme pro Vás od 13 partnerů z EU. Ze specializované nabídky doporučujeme:

Lepidla FI-X

Náš významný obchodní partner – výrobní firma TKK ze Slovenska – rozšiřuje svou nabídku a pro maloobchodní trh zavádí novou řadu lepidel FI-X pro různé aplikace.

Pro lepení dřeva si můžete vybrat disperzní lepidla FI-X D1 až D3 v 0,5kg balení. Polyuretanové lepidlo FI-X D4 je vhodné pro vodovzdorné lepení dřeva a na tuto vlastnost je i certifikováno podle EN204.

Nejpoužívanější z celé řady montážních lepidel bude určitě FI-X 11v 300ml kartuši, což je elastické lepidlo na bázi MS polymeru s vysokou konečnou pevností (až 350 kg / 10cm²) a vynikající přilnavostí k většině stavebních materiálů.

Toto lepidlo je vhodné pro lepení schodů, polic, dřevěných lišt, rohových profilů, keramických obkladů, zrcadel, vývěsních tabulí apod.

Používá se také pro lepení ve stavebnictví, strojírenství, automobilovém průmyslu, při stavbě lodí a výrobě kontejnerů.

V kartuších jsou i další lepidla z FI-X řady, a to např. pro lepení porézních materiálů a polystyrenu či speciální montážní lepidlo pro lepení fólií.

Na bázi kaučuku a syntetické pryskyřice bylo vyvinuto rychleschnoucí lepidlo FI-X 41 pro lepení gumy, kůže, korku, dřeva i plastu. Dle frekvence použití je možné ho zakoupit v tubě 50ml či 125ml nebo ve větším 750ml balení.

Doplňkem celé řady jsou lepidla vteřinová v tubičkách, dvousložková epoxidová lepidla a také tavná pistole s tavnými tyčinkami.

Výrobem je slovenská firma TKK SRPENICA d.o.o., distributorem pro český trh je firma OKENTĚS, spol. s r.o. Valašské Meziříčí a pro slovenský trh OKENTĚS Slovakia s.r.o. Žilina.

Lepidla na dřevo FI-X D1 až D4

Montážní lepidla v kartuších FI-X 11 až FI-X 15

Univerzální kontaktní lepidla
FI-X 41 a FI-X 71

Vteřinová lepidla FI-X 31 a 32
a dvousložková lepidla FI-X 61 a 62



Valašské Meziříčí • Ostrava • Brno • Praha • Žilina
Kompletní nabídku těsnění, stavební chemie a kování sledujte na www.okentes.cz.

ALL IN 1 = vše v jednom

Pod označením ALL IN 1 jsme zvyklí vídat různé výrobky. Prací prášek, tablety do myčky, nebo i počítače.

Víme, že takto označené produkty v sobě skrývají více funkcí najednou a ve finální podobě vyřeší hned několik funkcí, které bychom si jinak museli dodatečně obstarávat sami. Mnohdy pracně.

A právě s vědomím, jak svým klientům nabídnout kompletní a profesionální služby na jednom místě, přišla společnost STQ real s.r.o. působící na českém trhu od roku 1999. Jednatel společnosti Ing. MARTIN STÁDNÍK Ph.D její náplň upřesňuje:

JSME SPOLEČNOST ZALOŽENÁ S CÍLEM NABÍZET A POSKYTOVAT SLUŽBY PROJEKTOVÉHO ŘÍZENÍ, PROJEKCI, INŽENÝRSKOU ČINNOST, PŘÍPRAVU A REALIZACI PROJEKTŮ V NEJVYŠŠÍM STANDARDU.

V rozhovoru níže, najdete o činnosti společnosti další podrobnosti.



STQ real s.r.o.
Realizační servis



☛ **Segment prací, které klientům nabízíte je velmi široký. Ostatně na internetových stránkách www.sqtreal.cz se o tom může přesvědčit každý. Vedle velkých technických projektů, nabízíte i odborné zajištění například revitalizace bytových domů.**

Tato naše nabídka cílí na nové vlastníky bytových domů ve správě bytových družstev a vlastnictví SVJ. Jsou to potenciální klienti, kteří mají před sebou rekonstrukce, zateplení, modernizaci inženýrských sítí v domě a podobně. Nakonec, dnešní doba přikrává různými dotačními programy finanční prostředky na uvedené práce a bylo by škoda, kdyby majitelé objektů těchto zdrojů nevyužili. A to ani nemluvíme o nové výstavbě družstevních bytů, se kterou se počítá ve vládním návrhu Koncepte bydlení 2021+.

☛ **To chcete naznačit, že i v těchto oborech nabízíte své služby?**

Především v těchto oblastech. Příklad: Správu domů, kterou převzala SVJ nese neskutečné množství povinností, které musí majitelé uhlídat. Většinu odborných věcí se správou majetku může převzít najatý správce, nebo bytové družstvo, ze kterého se SVJ vyčlenilo. Ovšem rozhodování o investicích do oprav a modernizaci domu je plně v jejich kompetenci. To ovšem vyžaduje množství administrativních a technických úkonů, na které si zvolený výbor bez potřebných znalostí většinou jen stěží troufne. Naše společnost jim tento zcela kompletní servis nabízí.

☛ **Můžete být konkrétní?**

Na každém projektu je jeden řídicí manažer, k němuž společně s investorem doplníme dle složitosti a potřeb projektu tým až 15 stálých odborníků. Pro zajišťování komplexní činnosti spolupracuje firma s osvědčenými a prověřenými projektovými kancelářemi, specialisty a znalci. S klientem probereme jeho představu o zamýšlené investici a nabídneme vhodné postupy a řešení. To obnáší:

- Projednání a získání potřebných stanovisek a povolení na úřadech
- (územní řízení, stavební řízení, změna stavby před dokončením)
- Zpracování příslušné projektové dokumentace
- Přípravu a kontrolu nabídek
- Organizace výběrových řízení i dílčích dodávek

**Sleva 5% na služby
dodávané STQ real s.r.o.
při uvedení hesla
„BD-SVJ-SD“.**



- Cenový a technický dohled v průběhu realizace formou technických dozorů nebo přímým řízením jednotlivých subdodavatelů
- Časová koordinace
- Řízení jakosti
- Kolaudační souhlas
- Případně i uvedení do provozu

✔ **Pro mnohé investory je ale velkou překážkou jednání s úřady. Získávání různých povolení, výpisů a podobně.**

Souhlasím. A proto nabízíme službu, jak jste ji v titulku nazvali ALL IN 1. V rámci předpřípravy projektu zajišťujeme i tyto služby. Namátkou vyberu:

- Zajištění právních vztahů k pozemkům (výpisy z katastru nemovitostí, snímky katastrálních map, nabývací tituly, znalecké posudky, geometrické plány, smlouvy o smlouvách budoucích, kupní smlouvy, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu, nájemní smlouvy)
- Technické posouzení investičního záměru, cenový odhad investice po jednotlivých etapách, studie proveditelnosti, zaměření staveniště, prověření stávajících inženýrských sítí
- Zajištění procesu posuzování vlivů stavby na životní prostředí (EIA, SEA)
- Zajištění potřebných průzkumů – například pedologický, dendrologický, hydrogeologický, radonový

✔ **Nejčastěji vlastníci bytových domů chtějí realizovat zateplení budovy a další modernizace. Co jim nabízíte?**

Na zateplení jakéhokoli objektu se díváme současně jako na příležitost jak zlepšit celkový standard objektu. Tímto standardem může být například: instalace osvětlení okolo fasády, elektronického zabezpečovacího systému, elektronického přístupového systému = dveřníka, kamer, internetu, satelitního signálu, rekuperace, vzduchotechniky, lokální odvětrání koupelen (digestoří, výměna páteřních elektro-rozvodů včetně elektroměrů). Tyto rozvody by za normálních okolností musely být zapraveny pod omítku, aby ji nehyzdily, nebo vedeny vnitřkem a zde zapraveny pod omítku. Ale proč nevyužít tloušťku zateplení, standardně 14 až 16 cm (někdy 22 až 30cm), pro elegantní ukrytí toho, co

by jinak bylo náročné buď na vzhled fasády, nebo na práci a „bordel“ uvnitř objektu. K tomu ovšem zajišťujeme i:

- Energetický audit objektu
- Projektovou dokumentaci včetně rozpočtu
- Zajištění technického dozoru stavby
- Výběrové řízení zhotovitele stavby Řízení projektu po celou dobu realizace
- Aktualizaci objektu dle aktuálně platné požární bezpečnostní legislativy
- Podání žádosti o dotaci
- V případě souběhu s dotací výběrové řízení dle zákona o veřejných zakázkách
- Administrování dotace po dobu udržitelnosti programu – 5 let
- Závěrečné vyúčtování

✔ **Máte nějaký konkrétní objekt, který jste realizovali a můžete ho uvést jako příklad?**

Uvedu jako příklad dům na Praze 6. Začalo to poptávkou pouze na zateplení objektu s lodžemi, bez výměny oken. Postupně, po konzultacích s našimi odborníky, se majitelé domu rozhodli rozšířit práce na domě o lokální odvětrání koupelen, digestoří, výměnu páteřních rozvodů elektro v celém domě, doplnění plynových tepelných čerpadel Robur k centrálnímu zdroji tepla, doplnění dvou postranních vchodů, instalaci osvětlení vstupů a prostranství kolem domu a instalaci mříží na vybraná okna, dveře... Vždy se snažíme na celý objekt nahlížet komplexně. Někdy stačí přidat jen 10 % z celkové ceny a při jednom nepořádku je MNOHO-NÁSOBNĚ větší užitek, než jen ze zateplení.

✔ **Jak probíhá spolupráce s klientem a vaší společností, a jaké dáváte záruky na svou práci?**

Spolupráci s klientem přebírá manažer a ten má jasnou odpovědnost. Navíc, náš tým se skládá z kvalifikovaných odborníků s dlouholetými zkušenostmi nejen ve stavebnictví a průmyslu, díky kterým jsme schopni poskytnout svým klientům komplexní a odborné služby na té nejvyšší úrovni. Jako důkaz, že to na trhu myslíme vážně, firma úspěšně završila certifikační proces a v lednu 2021 získala certifikát systému zajišťování kvality služeb ISO 9001. Společnost STQ real s.r.o. je pojištěná z odpovědnosti za vady způsobené vlastními činnostmi do výše 2 mil. Kč a každý projekt pojišťuje individuálně až do výše 30 mil Kč.

www.stqreal.cz



Povinnost pro družstva: přijmout nové stanovy

Stejně jako před sedmi lety se schůze budou muset zúčastnit notáři.

Koronavirová krize přinesla potíže také do života bytových družstev. Kvůli zákazu shromažďování se družstevníci nemohli setkávat na členských schůzích, které jsou ovšem pro jejich řádné fungování nezbytné. Mnohé situace vyřešily takzvaným hlasováním per rollam, při němž členové družstev schválí usnesení písemně svým podpisem, aniž by se potkali s ostatními.

ZNOVU PO SEDMI LETECH

V letošním roce je ale čeká kromě běžného schvalování účetních závěrek a rozhodování o provozních záležitostech nová mimořádná povinnost. Po sedmi letech totiž budou kvůli novele zákona o obchodních korporacích muset opět přijmout nové stanovy. Především museli družstevníci schvalovat kvůli novému občanskému zákoníku. Aktualizované stanovy jsou družstva povinna přijmout ještě letos. „Povinnost se týká všech družstev, tedy malých, středních i velkých,“ řekl Deníku předseda Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) Jan Vysloužil. Protože příprava takových dokumentů je složitá, připravila tato organizace pro své členy (každý ze tří typů družstev) vzorové stanovy.

NENÍ ČAS VÁHAT

Stejně jako v roce 2014 také tentokrát budou muset družstevníci na schůzi pozvat notáře, aby potvrdil, že stanovy byly přijaty v souladu se zákonem. Družstva by proto neměla s přípravou nové úpravy váhat, aby se jim podařilo další povinnost splnit včas. „S kapacitou notářů by mohl vzniknout problém,“ obává se Vysloužil.

„K přijetí nových stanov mohou družstva využít i formu hlasování per rollam, takže by se to stihnout mohlo,“ konstatoval.

S tím, že by se změna stanov měla stihnout ještě letos, souhlasí také notáři. „Určitě není důvod k panice. Žádný soud pravděpodobně nepřijde s tím, že ze dne na den udělí bez varování pokutu,“ uvedl prezident Notářské komory Radim Neubauer.

Účast notáře na schůzi se podle něj družstevníkům vyplatí. „Je třeba si uvědomit, že družstvo je vlastníkem bytových jednotek a členové družstva by měli mít zájem na tom, aby stanovy i změny byly v souladu se zákonem,“ prohlásil Neubauer. Podcenění jejich významu by se podle něj družstvům mohlo vymstít. „Krátko poté, kdy přestala platit povinnost osvědčení stanov u společenství vlastníků notářem, došlo k sérii útoků na majetek společenství vlastníků. Za využití bílých koní zmizely z fondů oprav milionové částky,“ připomněl.

NENECHAT SE NAPÁLIT

Notáři také družstva varují, aby se nenechala napálit různými zprostředkovateli, slibujícími na webu vypracování stanov za poplatek. Ty by podle nich nemusely odpovídat pravidlům. „Každé družstvo bylo u notáře založeno, tedy i změny lze bez problémů provést u notáře,“ uvedl Neubauer.

Některé změny ve stanovách

- Ke svolání členské schůze družstva postačí zveřejnění na jeho informační desce (nebude nutné publikování pozvánky na jeho internetových stránkách).
- Pozvánku na schůzi bude množné zasláno elektronicky.
- Při vyloučení z bytového družstva se postižený může rovnou obrátit na soud.
- Členové bytového družstva si opět mohou rozdělit jeho případný zisk.
- Ruší se omezení, že člen vedení družstva nemůže odstoupit z funkce v době pro družstvo zřejmě nevhodné.
- Členové vedení družstva nově nesmějí být společníkem nebo členem vedení jiné společnosti se stejným předmětem činnosti.
- Představenstvo musí zpřístupnit účetní závěrku členům 15 dní před dnem konání členské schůze.

Zdroj SČMBD



Dlouhodobě nemocný je neplatičem

Vlastník bytu je dlouhodobě nemocný (je upoután na lůžko po prodělané mozkové mrtvici) a téměř nekomunikuje. Zdá se, že už nebude schopen jakéhokoliv jednání. V bytě nebydlí. Trvalé bydliště má mimo naše SVJ. Poplatky v důsledku svého stavu nehradí. Je tedy dlužníkem. Vlastník je bez příbuzných. V bytě je třeba provést opravy, například odpadního potrubí. Prosíme o radu, jak má domovní výbor SVJ v tomto případě postupovat.

D. Ch., Most



Nejdříve je nutné objasnit situaci kolem vlastníka bytové jednotky, který nehradí své závazky vůči SVJ řádně a včas. Neplatí zálohy za služby (vodné, stočné, teplá voda, úklid společných prostor, provoz výtahu, náklady na spotřebu elektřiny ve společných prostorách domu, odpady atp.). Podle současné právní úpravy v případě neplatičů v domě dochází v podstatě k přenesení jejich povinnosti hradit platby na ostatní členy SVJ. Jedinou věc, kterou lze doporučit v případě vzniku dluhů některého vlastníka, je neotálet a tyto dluhy vymáhat okamžitě, než jejich částka bude tak vysoká, že bude ohrožovat schopnost dostát závazkům celého společenství. Výše popsaným způsobem pak postupuje většina SVJ, jež jsou pod správou SBD Krušnohor. Jestliže je nutné provést opravu v bytové jednotce vlastníka, avšak ten není schopen v důsledku svého zdravotního stavu jakéhokoliv jednání, přičemž v bytě ani nebydlí, dopadá na tento případ ustanovení § 1183 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dle tohoto ustanovení platí, že vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Předmětné ustanovení tak reaguje na poměrně časté případy, kdy vlastníci bytů

nejsou ochotni spolupracovat ani při řádně schválených změnách v domě, a tak maří provádění legálních stavebních úprav. Je však zapotřebí zdůraznit, že o takových pracích musí být řádně rozhodnuto v rámci společenství, a to včetně soudního přezkumu. V tomto směru je nutné konstatovat, že povinnost vlastníka jednotky umožnit přístup osobě odpovědné za správu domu do bytu k provedení opravy, úpravy, přestavby či jiné změny domu nebo pozemku, váže zákon ve shora citovaném ustanovení pouze na skutečnost, že o nich bylo řádně rozhodnuto příslušným orgánem společenství v mezích jeho působnosti způsobem předvídaným zákonem a stanovami SVJ. Je tak zapotřebí, aby shromáždění vlastníků jednotek (jako nejvyšší orgán společenství) přijalo na své schůzi rozhodnutí o provedení předmětných oprav v domě (např. rozhodnutím o uzavření smlouvy o díle k provedení určité opravy), jelikož přijímání těchto rozhodnutí je právě v působnosti tohoto orgánu. Tím bude založena povinnost vlastníka bytové jednotky, jíž se předmětné opravy týkají, umožnit provedení na za správu domu přístup do bytu nebo ke společné části domu, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, jež jsou dotčeny opravou, o níž bylo řádně rozhodnuto. Osoba odpovědná za správu domu by pak měla na zahájení schválených prací všechny vlastníky jednotek předem upozornit s tím, že pokud v krátké určené době (týdnů) nevznesou námitky, respektive nepodají žalobu, budou práce zahájeny. Pokud by vlastník bytové jednotky i navzdory opakovaným výzvám společenství vlastníků přístup do své bytové jednotky k provedení předmětných oprav neumožnil, porušil by již citované ustanovení občanského zákoníku. Bylo by pak na společenství, aby se domáhalo žalobou po vlastníkově jednotky uložení povinnosti zpřístupnit předmětnou bytovou jednotku.

Mgr. Simona KADLÍČKOVÁ

Belšán & Niebauer, advokátní kancelář



Na co si dát pozor při výběru balkonového zábradlí a zasklení



Rekonstrukce balkonů či lodžii v bytových domech nejsou investicí na roky, ale na několik desetiletí. Aby tomu tak skutečně bylo a obyvatelé si své nově opravené balkony mohli dlouho spokojeně užívat, je třeba nepodcenit výběr materiálů.

I zdánlivé maličkosti, které nejsou na první pohled vidět, ovlivňují životnost stavebního řešení a mohou pokazit celkový výsledek. O úspěchu investice do opravy balkonů tak

může rozhodnout třeba použití kvalitních šroubů a správného silikonu. Proto odborníci doporučují pečlivě vybírat dodavatele a nepodcenit fázi přípravy. Naopak zaměřit se jen na vizuální dojem a neřešit technické detaily může vést ke zbytečným zklamáním a v konečném důsledku také k finančním ztrátám.

Kvalita v každém detailu

Investor by měl od dodavatele požadovat kvalitní zboží s předpokládanou dlouhou životností. Při rekonstrukci balkonů či lodžii nejde jen o bezúdržbové hliníkové zábradlí a kvalitní zasklívací systém, ale také o vhodné trvanlivé materiály sloužící ke kotvení zábradlí a stříšek nebo k utěsnění zasklívacích systémů. Šetření při montáži může znehodnotit celou investici a zkrátit její životnost. Přesto se stává, že krásně opravený balkon v kombinaci bezúdržbového hliníku a skla zbytečně hyzdí levná řešení. Při použití špatně pozinkovaných šroubů a železných konzol navíc hrozí, že časem dojde k chemické korozi.





„Dodavatel by měl doložit, že používá kotvicí šrouby a materiály vhodné pro kontakt s hliníkem a sklem, což třeba některé silikonové nejsou. Následky pak jsou buď jen estetické, kdy dojde k naleptání nebo obarvení skla, ale v horším případě hrozí i konstrukční vady,“ říká Josef Šenk, výrobní – technický ředitel společnosti ALUMISTR SE, která je předním výrobcem hliníkových zábradlí a zasklívacích systémů pro balkóny a lodžie.

„jí reference na montážní firmu. Na bytovém domě přitom může jít o investici v řádu milionů,“ upozorňuje Josef Šenk.

V první řadě je třeba volit dodavatele, který má s daným typem zakázek dlouhou zkušenost. Společnost ALUMISTR SE navíc zákazníkům nabízí prohlídku vzorků v reálné podobě a podrobnou prezentaci nabídky přímo na místě, třeba na schůzi bytového družstva. Stejnou nebo podobnou realizaci, na jakou se dům chystá, si zájemci

**Šetření při montáži může znehodnotit celou investici
a zkrátit její životnost.**

**Přesto se stává, že krásně opravený balkon
v kombinaci bezúdržbového hliníku a skla
zbytečně hyzdí levná řešení.**

Požadujte ukázkou realizace

Základním předpokladem spokojenosti s investicí zůstává výběr spolehlivého dodavatele. „Třeba při nákupu televize bývají lidé paradoxně opatrnější než u investice do zasklení, které jim má dobře sloužit desítky let. Prohlédnou si nabídku na obrázku, ale už se nejdou podívat k výrobcovi, aby na vlastní oči viděli, co jim chce namontovat, ani si nesháně-

mohou, také na referenčních stavbách v blízkosti jejich bydliště. „Navíc můžeme zprostředkovat setkání s investorem referenční stavby, aby předal své zkušenosti. A pro ověření správného výběru nabízíme realizaci jednoho vzorového balkonu bez výplně, který je možné ještě demontovat nebo upravit,“ dodává technický ředitel společnosti ALUMISTR SE.

Bydlení mohou zajistit půjčky na 50 let

Jak vyřešit problém se stále méně dostupným bydlením? Řešením je podle expertů možnost snížení DPH a snižování měsíčních výdajů za bydlení, například formou mezi-generační hypotéky.



Z vlastního bydlení se v Česku stává luxus, který už si mnoho lidí nemůže dovolit – zvláště v případě mladých rodin. Nůžky mezi dostupným bydlením a schopností ho měsíčně splácet bez fatálního dopadu na příjem domácnosti se totiž zásadně rozevřely.

Možnostmi, jak je zavřít, se zabývali experti z různých oblastí realitního trhu, jejichž diskusi uspořádala poslankyně za ANO Monika Červíčková. Pracovat lze podle nich ze dvou směrů – buď se na počátku zlevní výstavba, nebo se následně sníží měsíční náklady na bydlení.

„Ve veřejném prostoru stále více rezonuje téma snížení DPH u výstavby bytů. Já osobně jsem přesvědčená, že je nutné uvažovat o tomto nástroji v případě některých typů výstavby pro specifické účely, například u sociálního bydlení,“ vysvětlila k první možnosti Červíčková.

Mohlo by podle ní jít buď o snížení vstupní ceny produktu, nebo o vrátnou DPH při splnění jasně definovaných podmínek. Vždy by každopádně muselo jít o podporu směřovanou přímo cílové skupině, na kterou bylo zvýhodnění mířeno, například mladým rodinám nebo lidem s nižšími příjmy.

V situaci, kdy se veřejné finance řítí kvůli pandemii do nevídaných schodků, a vlády budou muset spíš daně zvyšovat, tato cesta nezní příliš pravděpodobně.

Druhou možností by tedy mohlo být snižování měsíčních výdajů za bydlení. Je přitom jedno, zda jde o vlastnické, nájemní nebo družstevní bydlení. Právě družstevní bydlení, které se u Čechů těší stále větší oblibě, by mohlo s problémem pomoci.

Cena družstevního podílu je obvykle nižší než vlastního bytu, nicméně bankám se dlouho k půjčování „družstevníkům“ nechtělo. Dnes na něj sice půjčí, do zástavy však často žádají jinou nemovitost, která jejich prostředky zaručí.

Právě banky a jejich peníze se však mohou stát katalyzátorem družstevního bydlení. Generální sekretář Asociace developerů ČR Zdeněk Soudný by chtěl jako státní garanci pro financování tohoto typu bytové výstavby využít Národní rozvojový fond, který banky založily výměnou za to, že vláda vzdala snahu zavést jim speciální sektorovou daň.

„Národní rozvojový fond by mohl být tím, kdo bude rozvoj družstev podporovat garancí. Stát by navíc mohl například mladým rodinám pomoci formou bezúročných půjček na první vklad do družstva,“ vysvětlil Soudný.

Hypotéka pro víc generací?

Banky však mají v arzenálu další potenciální zbraň – klasickou hypotéku. Pokud by se její splatnost prodloužila za obvyklou maximální hranici 30 let, měsíční splátka by výrazně klesla. V praxi by tak vznikla mezigenerační hypotéka, o kterou by se dělili rodiče například s dětmi.

„Ve většině případů bychom mohli hovořit o dvougeneračních hypotékách. Zahraniční praxe ukazuje, že řada domácností oceňuje možnost předat svoji nemovitost svým dětem s podmínkami splácení hypotéky, které jsou ve většině případů o dost výhodnější než nově uzavřená hypoteční smlouva,“ tvrdí poslankyně Červíčková.

Banky se tomu nebrání. „Touto myšlenkou se budeme v bankovní asociaci zabývat. Na Západě existují možnosti delší splatnosti hypoték, než je v Česku běžné, lze je vnímat jako mezigenerační hypotéky. Logika je jednoduchá, jde o snížení měsíční splátky,“ vysvětlil hlavní poradce České bankovní asociace Vladimír Staňura. Podle něj tuzemský trh takový produkt nezbytně nepotřebuje, ale stejně jako na jiných trzích, může jít o další prostor pro zvýšení konkurence na trhu mezi jednotlivými poskytovateli hypoték.

Mluví České spořitelny Filip Hrubý však také varoval před negativy hypoték se splatností třeba 50 let. „Teoreticky by to mohlo být jedním z nástrojů snížení nedostupnosti bydlení, ale je třeba si uvědomit řadu nevýhod pro klienta.“ A jako první pak uvedl právě nízkou měsíční splátku.

Nízká splátka nemusí být výhra

„Měsíční splátky by sice na první pohled vypadaly relativně levně, nicméně v kontextu splácení 50 a více let by klienti s takovou hypotékou pravděpodobně zaplatili za danou nemovitost násobně vyšší cenu než při standardním splácení hypotéky v průběhu 10 až 15 let,“ upozornil Hrubý. A doplnil, že by tak dlouhé hypotéky způsobovaly bohlav i samotným bankám, protože by se jim špatně posuzovala cena zastavené nemovitosti a rizikovost při případné změně dlužníka. „Tato těžko predikovatelná rizika by banka musela jako správný hospodář promítnout do ceny hypotéky – tedy do výše úroků,“ vysvětlil.

Česká národní banka doporučuje maximální splatnost hypoték 30 let, ale na trhu se objevují i nabídky hypoték se splatností až 40 let. U takových je obvykle podmínka, že je klient musí splatit do doby, než dosáhne určitého věku. A skepsi k delšímu splácení centrální banka neskrývá ani v tomto případě.

„Úvahy o prodloužení splatnosti hypotečních úvěrů za horizont 30 let, který je obsažen v našem doporučení, nepodporujeme. Vnímáme je spíše jako snahu najít cestu k tomu, aby mohly být domácnostem prodávány ještě větší úvěry na bydlení. Změny podmínek poskytování úvěrů jak z pohledu délky splatnosti, tak z pohledu způsobu jejich splácení (např. hrazení pouze úroků, a nikoli jistiny po dobu 20 let apod.) nepovažujeme za smysluplné a přínosné. Výsledkem



by nejspíše bylo další zdražování bydlení,“ uvedla tisková mluvčí ČNB Markéta Fišerová.

(redakčně kráceno)

Paneláky jsou hitem. Byty v nich meziročně zdražily o 19,5 procenta

Byty v panelových domech v Česku na konci února meziročně zdražily o 19,5 procenta na 38 452 korun za metr čtvereční. Nejdražší byty v Praze s průměrnou cenou 82 313 korun za metr čtvereční, nejlevnější v Ústeckém kraji (17 491 Kč/m²). Ceny bytů v cihlových domech stouply jen o 10,8 procenta na 39 883 korun za metr čtvereční.

Rozdíl mezi průměrnou cenou za cihlový a panelový byt se meziročně snížil o 2688 korun za metr čtvereční. Vyplývá to z údajů společnosti Reas, která mapuje realitní trh v ČR na základě dat z katastru nemovitostí.

„Panelové domy byly ve svých začátcích jakýmsi pokusem, jak v socialistickém Československu vyřešit co nejrychleji bytovou krizi. Nejvíce se jich postavilo v letech 1958 až 1990 a v roce 1985 tvořila panelová výstavba skoro 99 procent všech nových bytů v bytových domech. Dnes jsou zajímavou alternativou k drahým cihlovým a monolitovým domům nejen pro zájemce o vlastní bydlení, ale také pro investory. Což žene pochopitelně ceny nahoru,“ uvedl ředitel společnosti Reas Michal Makoš.

Po Praze byly byty v panelových domech nejdražší v Jihomoravském (58 195 korun za metr čtvereční), Středočeském

(43 959 korun) a Pardubickém kraji (40 825 korun). Naopak za nejlevnější Ústeckým krajem následují Karlovarský (18 728 korun) a Moravskoslezský kraj (24 639 korun za metr čtvereční).

Ceny panelových bytů meziročně nejvíce vzrostly v Plzeňském (o 36,5 procenta), Jihomoravském (o 26,9 procenta) a Moravskoslezském kraji (o 26,4 procenta). Nejméně stouply v Karlovarském (o 8,6 procenta), Středočeském (o 13,2 procenta) a Zlínském kraji (o 13,4 procenta).

„Situace na trhu s byty nutí zájemce o koupi nemovitosti hledat další alternativy. Velkou výhodou panelových bytů je kromě jejich ceny nejčastěji také dobrá lokalita a dostupnost občanské vybavenosti. Řada panelových domů navíc prošla v uplynulých letech značnou revitalizací, takže se již nejedná o šedé nevzhledné kostky, ale o moderní bydlení splňující i náročnější požadavky,“ doplnil Makoš.

Nejvíce panelových bytů se podle údajů společnosti Reas loni prodalo v Praze, 3178. Následovaly Ústecký kraj s 2541 byty a Moravskoslezský kraj s 2321 byty. Celkem se v Česku prodalo 19 957 bytů v panelových domech.

ČTK

Co takhle změnit dodavatele tepla?



Ano, jde to. A nikdy to nebylo jednodušší.

Panika v teplárnách

Velký humbuk kolem zvyšujících se cen emisních povolenek neutichá ani v roce 2021. Šéf výkonné rady Teplárenského sdružení Tomáš Drápela dokonce hovoří o „katastrofě“ a dopad vývoje trhu s povolenkami na české teplárenství hodnotí jako drtivý. „Teplárny se budou zavírat, cena povolenky už od 48 eur je pro ně neúnosná. Nějakou dobu je mohou dotovat akcionáři, ale těžko to někdo bude dělat dlouhodobě,“ říká.

Strmý nárůst cen emisních povolenek totiž ovlivňuje také cenu elektřiny. Velké teplárny zásobující 1,2 milionu domácností v Česku se tedy potýkají s problémem, jak udržet cenu tepla na přijatelné úrovni. Zdražování totiž povede k houfnému odpojování domů od centrálního zásobování teplem, a tedy hrozí rozpad celého systému.

- **Zdražování a zavírání? To nezní, jako komfort a jistota.**

Než se upíšete teplárně

Teplárny jsou firmy jako každé jiné, sledují svůj zisk. Je tedy logické, že bojují o zákazníky a nechtějí o ně přicházet. Brojí proti jiným dodavatelům i budování vlastních kotelen. Zpochybňují výhodnější nabídky konkurence, cenovou kalkulaci, technologii, životnost. To je konkurenční boj a s tím

si kvalitní a osvědčený dodavatel alternativního řešení umí poradit.

Smutnějším přístupem je cílení na samotné vlastníky bytových domů a bytových jednotek. Nové smlouvy se slevou, kterými se zavázete na několik let dopředu. Vysoké pokuty za odstoupení od takových smluv, a ještě vrácení poskytnuté slevy. Hrozba vysokých nákladů za odpojení a odstranění přípojek, někdy dokonce v řádech milionů korun.

Než tedy podepíšete teplárně novou „výhodnou“ smlouvu, je třeba mít se na pozoru. Je dvousložková cena tepla skutečně tak spravedlivá? Je „spravedlivá“ pro nás nebo spíše pro teplárnu? Co za nabídnutou slevu budou asi chtít? Na kolik let nás „sleva“ zavazuje? Kdo slevu zaplatí, aby teplárna nepřišla o své zisky? Jaké jsou ve smlouvě pokuty za její předčasné vypovězení?

- **Možná je tedy na čase, porozhlédnout se po jiném řešení.**

Změna je život

Češi slyší na slevy. Objedneme klidně celé město, abychom tu koupili levnější mléko a jinde levné pivo. V touze po levnějším volání měníme mobilní operátory bez mrknutí oka. Dokonce i změny dodavatelů elektřiny či plynu považujeme za běžnou součást našich životů.

- **Proč tedy nezměnit dodavatele a ušetřit tak tisíce korun ročně?**

Stop energetickým šmejďům

Při honbě za slevou je ale potřeba mít se na pozoru před nepoctivými dodavateli energií, tzv. energetickými šmejdy. Zejména zprostředkovatelé energií jsou trnem v oku Energetickému regulačnímu úřadu (ERÚ). Zatímco dodavatelé energie musí mít pro svou činnost licenci a podléhají doзору ERÚ, zprostředkovatelům stačí živnostenský list, smlouva nebo dohoda a dohled nad prací mají pouze obecný. Obezřetnost je tedy na místě a vy byste měli vědět, zda se bavíte přímo s dodavatelem, nebo s někým, kdo jen přeprodává nabídky dodavatelů. To platí samozřejmě i v případě tepelné energie. Žádné smlouvy po telefonu, netransparentní nabídky a nátlak.

- **Ohlíďte si, že svěříte teplo svého domova do rukou zodpovědné a spolehlivé společnosti.**

Ostatní zdražují, s námi ušetříte.

AC Heating s.r.o. je licencovaným dodavatelem tepelné energie, stejně jako teplárna. Vlastníme licenci na dodávky tepelné energie a jsme pod dohledem ERÚ. Navíc jsou tepelná čerpadla ekologickým bezemisním zdrojem tepla. Oproti uhelným a plynovým kotelnám se na ně žádné emisní povolenky nevztahují a vztahovat nebudou. Zdražení elektřiny se projeví v ceně tepla z tepelných čerpadel pouze třetinově, zbytek je totiž zadarmo z okolního prostředí – vzduchu.

Co to tedy znamená v praxi?

V domě si pronajmeme prostory a vybudujeme domovní kotelnu s tepelnými čerpadly na naše náklady. Kotelnu budeme provozovat a dodávat Vám teplo, stejným způsobem, jako jste byli doposud zvyklí. Veškeré náklady na odpojení, vybudování a následný provoz domovní kotelny neseme my. Vy pouze odebíráte levnější teplo a rozhodujete o topné sezóně!



Co vám to přinese?

- snížení nákladů na vytápění
- garantovanou úsporu oproti teplárně
- příjem do fondu oprav z pronájmu prostor pro technologii
- nezávislost na centrálním dodavateli tepla
- rozhodování o vlastní topné sezóně
- teplo jen pro váš dům, již žádné vytápění chodníků
- přehledné vyúčtování
- bezemisní topný zdroj
- možnost technologii kdykoliv odkoupit a topit za výrobní náklady

Obrovskou výhodou kotelny od AC Heating je také možnost jejího následného odkupu. Kdykoliv se můžete rozhodnout a šetřit místo 10 % třeba i více než 60 %, tak jako to mají v bytovém domě v Praze, kde od roku 2019 topí za výrobní náklady

ROZHODLI SE PRO ZMĚNU A PLATÍ POLOVINU ZA TOPENÍ

Praha

Křivenická 416-417



50 bytů, 8 podlaží, 2 vchody

2019 rok instalace



59,9 kW

tepelná ztráta



2 606 958 Kč

investice



396 600 Kč

úspora oproti centrálnímu zásobování teplem v roce 2020



63,5 %

Roční úspora



Tomáš Jachek, předseda SVJ Křivenická: „Technologii AC Heating doporučujeme. Velký benefit vidíme v tom, že si můžeme vše regulovat dle svých potřeb, což velmi pomáhá úsporám, zejména v době velkých výkyvů teplot. Letošní chladnější zima prokázala, že úspory jsou realizovatelné i při velmi nízkých teplotách.“

Chystáte se na rekonstrukci ploché střechy? Věnujte se izolaci a přidejte střeše užitek



Většina obyvatel Česka žije v bytových domech. Průměrné stáří bytových domů je nyní delší než padesát let a velká většina z nich má plochou střechu. Po půl století je tedy rozhodně na čase zjistit, v jakém stavu se střecha nachází. A pokud už nyní víte, že je ve špatném stavu, nebo skrz ní třeba zatéká do domu, odborníci z divize Weber a ISOVER společnosti Saint-Gobain vám poradí, jak lze tento problém vyřešit. Kvalitní izolace je základ. Navíc střecha po rekonstrukci může být obyvatelům domu k užtku i jinak. Nechte se inspirovat!

Ploché střechy bytových domů si nejčastěji všímá ten, kdo pod ní bydlí. Pozitivně většinou hodnotí to, že nad ním už nikdo nedupe, ale negativně pak fakt, že je mu v létě horko, případně že „odtamtud někudy teče“. Ostatní obyvatelé domu si jí moc nevšímají – jen ví, že střecha existuje. Stáří bytových domů je ale značné a opravy jsou nasnadě. Kromě izolace obvodu domu je také nutné se zaměřit právě na střechy.

Renovace střeš izolací, která unese i slona

Většina rovných střeš jsou jen nevyužité rovné plochy, na které prší. To se ovšem může změnit! V novém kabátě může střecha sloužit třeba jako příjemná relaxační zóna k odpočinku pro obyvatele domu. Uvažovali jste někdy nad tím, jaké by to bylo mít na střeše zelenou zahradu, čerstvé bylinky, grilovací koutek nebo mini park? Dům by tak hned získal na atraktivitě a stoupl v ceně. Na takovou změnu je však střechu třeba dobře připravit. Nutné je zvolit správnou izolaci, aby střecha unesla velkou zátěž a také byla požárně

velmi bezpečná. „K těmto účelům byly vyvinuty minerální izolační desky do plochých střeš, které dosahují nejvyšší pevnosti tlaku 100 kPa a současně snesou vysoké bodové zatížení až 1000 N. Tyto desky se používají jako horní vrstva tepelně-izolačního souvrství střeš právě v případě, kdy požadujeme nejvyšší hodnoty pro zatížení tlakem. Střeš jsou pak bezpečně pochozí. Tyto desky totiž unesou doslova i slona,“ vysvětluje Ing. Pavel Rydlo ze společnosti ISOVER. Tyto minerální desky se aplikují vždy suché, nejčastěji v jedné horní vrstvě, která chrání tepelně-izolační souvrství pod ní. Přímě na desky (Isover HX) se pak aplikuje hydroizolace. Výhodou těchto minerálních desek je vysoká odolnost proti požáru, výborné akustické vlastnosti z hlediska pohltivosti zvuku a dlouhá životnost.

Každý kousek zeleně se počítá

S takto izolovanou střechou pak můžete rovnou uvažovat o jejím dalším využití. Ideálním pro městskou zástavbu je právě realizace vegetační střeš, která přináší mnoho

TIP WEBER

Jak na renovaci ploché střechy krok za krokem

V první fázi renovace ploché střechy je třeba důkladně očistit povrch původních PVC pásů. Suchý povrch PVC pásů pak důkladně očistíme rozpouštědlovým čističem/penetrací, který povrch PVC dokonale odmastí a navíc otevře jeho strukturu, která je důležitá k dokonalému přilnutí následující vrstvy natírané PUR membrány.

Ve druhém kroku je důležité vytvořit napojení na veškeré prostupy ve střeše a napojení na svislé konstrukce. Napojení se provádí pomocí netkané geotextílie vložené do čerstvé PUR membrány nebo, pokud to nevyžaduje ETAG 005, můžeme použít i PUR materiál, který je vyztužený vlákny.

Samotné provedení plošné hydroizolace za studena aplikovanou PUR membránou se provádí rozválečkováním vylitého nátěru, na který se ve vodorovných pruzích pokládá (do čerstvého nátěru) geotextílie. Přesahy mezi jednotlivými pásy jsou cca 10 cm.

V dalším kroku ihned po položení geotextílie se na její povrch opět vylije PUR membrána a rovnoměrně se po celém povrchu rozválečkuje vhodnými válečky. Pokud mají střechy větší sklon a hrozilo by stékání materiálů,

je nutné do nátěru ještě před zahájením válečkování přidat aditivum, urychlovač, který zrychlí počátek tuhnutí nátěru. Eliminuje tak stékání nátěru ze střechy do okapních žlabů a současně umožní nanášení v silnější vrstvě. Takový nátěr je vhodný pro střechy se sklonem až do 30°.

A co světlíky? Lze je také renovovat?

Samozřejmě – jen postup je odlišný, protože chceme zachovat jejich účel – osvětlení prostor pod střešním pláštěm. Celý povrch světlíku umyjeme a očistíme pomocí houby nebo mopy s penetrací. Dle povětrnostních podmínek za 1–2 hodiny nanese válečkem 1 nebo 2 vrstvy transparentní PUR membrány. Ta dodá zašlému povrchu polykarbonátového světlíku nový lesk a pružnou, vodotěsnou ochranu proti nepříznivým povětrnostním vlivům.



dalších výhod. „Vegetační střechy mají velký dopad na zlepšování životního prostředí – vytváří nové zelené plochy, které pohlcují prach, zlepšují mikroklima ve městech, ochlazují vzduch, zadržují dešťovou vodu, vytváří nové životní prostředí pro živočichy a chrání samotnou střechu před degradací v důsledku UV záření,“ vypočítává Josef Hoffmann z ISOVERu. Tisíce metrů zelených střech v kombinaci se střešními terasami ale mohou začít využívat lidé, kteří tak rozšíří svůj životní prostor a zpříjemní si život v bytových domech.

Bude zatím stačit jen oprava hydroizolace? Jak na to?

Když nahlédneme do historie, dominantním řešením hydroizolace plochých střech byla od 50. let minulého století asfaltová lepenka a její různé varianty a modifikace. Spojovala se pomocí plynových hořáků natavením nebo v úplných počátcích pokládáním do rozlitého horkého asfaltu. V 90. letech 20. století se pak začalo rozšiřovat používání technologie folií z měkčeného PVC spojovaného horkým vzduchem. Obě tyto technologie však mají několik výrazných nedostatků. V první řadě vyžadují k realizaci specializované profesionální nářadí. Touto technologií je tak obtížné řešit střešní detaily a napojování na přilehlé konstrukce. „Kvůli vnějším vlivům,

jako je UV záření a oxidace materiálů dochází časem k jeho křehnutí a ztrátě elasticity. Své vlastnosti také tyto materiály ztrácí kvůli sublimaci použitých změkčovadel. Problémem jsou samotné lepené spoje, které jsou velmi náročné na disciplínu při provádění a dále vyřešení různých detailů, jako jsou prostupy, komínky nebo i ukotvení reklamních poutačů, kde potom nejčastěji dochází k defektům,“ vysvětluje Ing. Pavlína Sobotíková z divize Weber společnosti Sanit-Gobain. Průměrná doba trvanlivosti hydroizolačních materiálů se pohybuje mezi 25 až 35 lety a po této době je určitě nutné střechu nechat odborně zkontrolovat.

Oproti původním řešením oprav jsou dnes v kurzu moderní způsoby, které skýtají mnoho výhod. Aktuálně získávají stále větší popularitu mezi stavbaři tzv. polyuretanové membrány, nanášené za studena, formou vrstvených nátěrů pomocí válečku nebo airless stříkáním. „Pro aplikaci PUR



membrány není nutné pořizovat žádné drahé specializované nářadí. Jedná se o 100% bezešvou technologii, a tím pádem je zde nulové riziko netěsnosti materiálu ve spojích. PUR membrána je navíc trvale elastický materiál, který neobsahuje změkčovadla a je odolný vůči UV záření," vyjmenovává výhody oproti starším řešením Ing. Pavlína Sobotíková z Weberu. Díky jednoduché aplikaci spolehlivě vyřešíte střešní detaily. Navíc PUR membrána bez problémů snese zatížení chůzí, v případě použití vhodného nátěru a odpovídajícího podkladu i pojezd automobilů. Díky svým vlastnostem je tak vhodná k renovaci asfaltových pásů i folií z měkčeného PVC. Použít ji můžete ale i na kompletně novou střechu.

Opravy rovných střech pouze s odborníky!

Pokud se chystáte na opravu střechy, je nutné si pozvat k posouzení jejího stavu vždy odborníka. Hodnotí zejména šíření vzduchu konstrukcí střechy – střešní plášť musí být vzduchotěsný, dále tepelnou stabilitu místností pod střechou v zimě a v létě, energetickou náročnost budovy – parametry střechy často výrazně ovlivňují možnosti splnění stanovené měrné spotřeby tepla. Nutné je dbát na šíření vlhkosti a kondenzaci vodní páry v konstrukci a také ochranu proti hluku. Další parametry, které musí střecha splňovat, jsou pak ty protipožární a bezpečnostní. Až na základě posouzení stavu střechy lze doporučit vhodné řešení.

Malá bytová družstva se obávají dopadů chystané regulace exekucí

Novela exekučního řádu, kterou má projednávat Sněmovna, by zejména malým bytovým družstvům a společenstvím vlastníků mohla přinést velké problémy. Tvrdí to Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD).

„Tento týden budou poslanci projednávat novelu exekučního řádu, která má velké množství pozměňovacích návrhů a může být schválena ve zcela nevyhovující podobě. To by mělo za následek nadbytečnou regulaci exekucí a významné posílení práv dlužníků na úkor věřitelů. Plánované úpravy by zejména pro malá bytová družstva a společenství vlastníků mohly znamenat katastrofu,“ uvedl předseda svazu Jan Vysloužil.

Podle svazu by mimo jiné došlo k nárůstu neplatičů a následně špatné finanční situaci zmíněných subjektů, která může způsobit například omezování dodávek tepla či energie do bytových domů.

Pokud nebude možné efektivně vymáhat nezaplacené příspěvky od členů bytových družstev, jako například zálohy na služby a poplatky spojené s užíváním bytu, podle Vysloužila se mohou družstva dostat do finančních problémů. „Neplatič v domě je vždy velký problém. Setkáváme se i s případy, kdy výše pohledávky za dlužníkem jsou i stovky tisíc korun. Jde o případy, které se už teď někdy řeší několik let. Dlužník byt obývá i přesto, že neplatí. Existence nevymoženého dluhu jednoho člena družstva či společenství může pak způsobit

pád jiných do dluhové pasti,“ tvrdí Vysloužil. Svaz podle něj aktuálně neeviduje nárůst absolutní výše dluhů, znepokojuje ho ovšem nárůst podílu nevymahatelných pohledávek.

Vládní novela mimo jiné předpokládá, že věřitelé by hradili zálohu na náklady vymáhání dluhu. Věřitelé by podle zdůvodnění vedla ke zvážení, zda jsou majetkové poměry dlužníka takové, že by pohledávka mohla být úspěšně vymožena. Někteří poslanci ale chtějí zálohu vyškrtnout, jiní omezit ji na určitý okruh pohledávek a dát věřiteli právo požádat o odpuštění zálohy.

Předloha zavádí tříletou lhůtu, po jejímž uplynutí by exekutor musel zastavit bezvýslednou exekuci i bez návrhu a souhlasu věřitele. Věřitel by postup mohl odvrátit zálohou na náklady řízení. Bezvýsledná exekuce by ale mohla trvat nejdéle devět let. Podle výborových úprav by tento princip v případě vícečetných exekucí neměl dopadat na ty pohledávky, které takzvaně čekají v pořadí.

Svaz českých a moravských bytových družstev je zájmovým sdružením bytových družstev či společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice. Poskytuje svým členům odbornou metodickou pomoc a zastupuje je v jednáních s vládou, Parlamentem a dalšími státními i nestátními orgány a organizacemi. Je členem mezinárodních družstevních organizací a udržuje styky se zahraničními institucemi obdobného typu.

Konec symbolu sociálních problémů v Česku

Domy v ústecké Matiční půjdou k zemi



Více než dvacet let po stavbě a následném rozebrání plotu v Matiční ulici v Ústí nad Labem půjdou zbylé domy k zemi. Dohodlo se na tom město s neštěmickým obvodem, které má vybydlené domy ve správě. Definitivně tak zmizí jeden ze symbolů sociálních problémů v Česku, který na konci 90. let narostl do mezinárodních rozměrů.

Nechvalně známý zděný plot v přístavní části čtvrti Krásné Březno vyrostl v polovině října roku 1999 a měl oddělovat tzv. problémové obyvatele obecních domů od starousedlíků. Plot stál nakonec jen o něco déle než měsíc a zabývala se jím i česká vláda. S kritikou se připojil tehdejší prezident Václav Havel a na místě se střídaly zahraniční delegace.

Za vlastní a bez dotací

„Došlo k dohodě, že domy zbouráme,“ říká náměstek ústeckého primátora Martin Hausenblas (PRO! Ústí). Ve hře byla ještě varianta pokusit se domy oživit, zrekonstruovat a vrátit do nich nájemní bydlení. „Zvažovali jsme to důkladně. Ale stav domů je špatný a není perspektiva jejich opravy,“ dodává Hausenblas.

V Matiční ulici dnes stojí činžovní domy tři, dva má ve správě městský obvod Neštěmice, třetí je v majetku Českých

přístavů. Dva půjdou k zemi určitě, o připojení přístavů se podle Hausenblase dál jedná.

Na zbourání se město dohodlo s neštěmickým obvodem, který na něho převede dotčené pozemky. Neštěmická starostka Yveta Tomková (Vaše Ústí) se dohodu chystá předložit na nejbližší jednání rady a zastupitelstva. „Jsem ráda, že se po dlouhých letech ustoupilo od nápadů, že by v Matiční mohlo znovu vzniknout bydlení. Zbourání je jedinou správnou cestou, po dlouhých letech zmizí jeden z negativních symbolů města,“ říká Tomková.

Město nechá oba obecní domy zbourat na vlastní náklady, nebude požadovat žádné dotace z programů určených na demolice domů v sociálně vyloučených lokalitách. „Je tam stanovena desetiletá udržitelnost, což by nás mohlo omezovat,“ říká Hausenblas.

O tom, co na místě vybydlených domů vznikne, rozhodne návrh nedávno vzniklé Kanceláře architekta města. Neštěmice ovšem mají podmínku. „Pozemky předáme za podmínku, že už tady nevznikne bydlení, ale pozemky se využijí k rozvoji lokality,“ říká starostka Tomková.

Robert Malecký



Bývalé bytovky pro neplatiče, stav v červnu 2017 Autor: RomanM82 – Vlastní dílo, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=60590194>

Důsledky neuhrazení nedoplatku



Jaké jsou právní důsledky neuhrazení nedoplatku vyplývajícího z vyúčtování zálohových plateb za minulý rok?

F. R., Most

Vyúčtování služeb (tj. položek: vyúčtování studené vody, vodného, stočného, teplé užitkové vody, vodného a stočného, ohřev teplé vody – základní i spotřební složka, domovní výměníková stanice, energie společných prostor, odpadky, výtahy, CIS, úřední správa a úklid) se provádí proti uhrazeným zálohám v souladu se stanovami jednotlivých společenství vlastníků jednotek (SVJ). Dle stanov SVJ je pak nedoplatek vyplývající z vyúčtování splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok (tj. do 31. července). Tato lhůta vyplývá i z obecně závazných právních předpisů. Ode dne následujícího po splatnosti (tj. od 1. srpna) pak běží i stanovami sjednaný úrok

z prodlení v případě, že nebude předmětný nedoplatek uhrazen včas. Dle stanov SVJ mají členové společenství platit mimo jiné i stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby. Pokud tedy člen SVJ neplatí řádně a včas stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na služby za užívání bytové jednotky a nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh, neplní si své povinnosti plynoucí ze stanov SVJ jako i obecně závazných právních předpisů, stává se dlužníkem. SVJ má pak jako věřitel právo požadovat na dlužníkovi pohledávku vzniklou z předmětného závazku. Pokud není pohledávka věřitele uhrazena do data splatnosti (tedy do 31. července), dostává se dlužník do prodlení. Pohledávka se stává dlužnou a společenství vlastníků jednotek je oprávněné tuto pohledávku vymáhat zákonnými prostředky. V tomto směru pak postupuje SVJ tak, že nejdříve odešle předžalobní výzvu k úhradě dluhu, která je kvalifikovanou upomínkou dlužníkovi a v níž jsou vyčísleny jednotlivé dluhy. Lhůta pak dále obsahuje i lhůtu k dodatečnému splnění povinnosti. Pokud nedojde ze strany dlužníka k uhrazení dlužné částky ani v této lhůtě, SVJ bude nuceno přistoupit k podání žaloby, ve které bude požadovat jak zaplacení dluhu, tak i uhrazení úroku z prodlení z předmětných dlužných plateb dle stanov, a to až do jejich zaplacení. V této souvislosti je však nutno podotknout, že pokud se SVJ rozhodne vymáhat tyto dluhy soudní cestou, vzniknou dlužníkovi další zbytečné výdaje, kterými jsou např. upomínací výlohy, soudní poplatky a náklady právního zastoupení.

Mgr. Simona KADLÍČKOVÁ

*Belšán & Niebauer,
advokátní kancelář*

Vlastníci jednotek stále nemají jasno v otázce zmocnění

Jsou v životě SVJ některé kroky, na které je nutné se pořádně připravit a neudělat chybu. Otázka „zmocnění“ je často vyslovována a obtížně se na ni hledá odpověď. Využili jsme článku z měsíčníku Krušnohor, který se tomuto problému věnuje. Pracovnice ze zákaznického centra i úřednice z oddělení pro členské záležitosti potvrdily, že lidé opravdu nemají jasno v této záležitosti. Proto jsme se začali ptát i my z redakce, abychom si sami záležitost ujasnili a vám, čtenářům, poskytli vysvětlení. Zde je.

ODKUD ČERPAT INFO

„Při posuzování této problematiky je zapotřebí vycházet z platné legislativy - konkrétně z ustanovení § 1185 občanského zákoníku a článku 3 stanov,“ dozvěděli jsme se v advokátní kanceláři poskytující právní služby družstvu.

ZÁKON A STANOVY

Pojďme se tedy podívat konkrétně na to, co zákon a stanovy společenství vlastníku jednotek říkají.

- Ustanovení § 1185 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, stanoví: Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- Ustanovení čl. 3 odst. 5 našich vzorových stanov určuje: Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě



statutárnímu orgánu společenství. Zmocnění musí být předloženo do 30 dnů od nabytí jednotky, nebo vzniku společného členství, či přijetí našich vzorových stanov. Ne-učiní-li tak, uhradí povinný sankci ve výši 3 000 Kč.

JSOU POVINNI

Co z obsahu znění zákona a stanov vyplývá? Dá se to přeložit do běžné lidské (hovorové) řeči, aby tomu všichni čtenáři porozuměli?

„Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že spoluvlastníci jednotky jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství nebo jiné osobě, jež zajišťuje správu nemovitosti. Ze zákona a ze stanov také přímo vyplývá, že tato povinnost se rovněž vztahuje na manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Uvedený požadavek koresponduje i s § 1116 občanského zákoníku, který určuje, že vzhledem k věci jako celku se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba. Z příslušných ustanovení zákona a stanov nelze dovodit, že by spoluvlastníci jednotky mohli vykonávat svá práva jiným způsobem než právě prostřednictvím společného zástupce,“ uvedla advokátní kancelář ve svém písemném vysvětlení.

SPOLEČNÝ ZÁSTUPCE

Zároveň dodala: „Vzhledem ke skutečnosti, že dotčené ustanovení zákona je kogentní, není možné jiné řešení než to, že spoluvlastníci (případně manželé mající jednotku ve společném jmění manželů) určí společného zástupce jednotky.“

„Z výkladu také vyplynulo, že pokud se týká možnosti určení více společných zástupců za bytovou jednotku, z logiky věci vyplývá, že toto možné není, neboť smyslem zákonné povinnosti je právě zajistit správu společné jednotky jedinou osobou a zajistit jednotný projev vůle spoluvlastníků jednotky navenek,“ doplnila Lucie Zvěřinová, vedoucí oddělení pro členské záležitosti SBD Krušnohor.

Je tady ale přece jen ještě jeden oříšek k rozlousknutí. „V případech, kdy spoluvlastníci jednotky nezmocní společného zástupce, není pak porušením zákona, pokud s nimi nebude společenství komunikovat. V takovém případě je společenství rovněž oprávněno k vymáhání peněžité sankce ve výši 3 000 Kč určené stanovami,“ upozornila advokátní kancelář.

SOUHRN

Z výkladu advokátní kanceláře (ale i ze zjištěné praxe v terénu) vyplývají tyto závěry:

- Spoluvlastníci jednotky jsou povinni určit společného zástupce jednotky, kterým musí být vždy jen jediná (fyzická nebo právnická) osoba.
- Společným zástupcem může být kterýkoliv ze spoluvlastníků, anebo i třetí osoba.
- Vzhledem k ustanovení zákona a stanov musí být společnému zástupci jednotky vystavena plná moc k právnímu jednání.

„Myslím si, že toto vysvětlení je natolik jasné, že pochybnosti našich klientů o správnosti či nesprávnosti postupu v konkrétních případech v jednotlivých domech vymizí. Pokud by se přece jen znovu vyskytly, jsme tady od toho, abychom klientům poradili,“ uzavřela vedoucí oddělení pro členské záležitosti Lucie Zvěřinová.

Text Petr PROKEŠ

— INZERCE —

Těsnicí prvky ADS/GL drážák H drážák F drážák Y vlas 10 - 150 mm STRIBO Kartač řada IBS	PURENIT inteligentní materiál – stavíme bez tepelných mostů purenit® ETA-180004
VELKOOBCHOD STRIBO Flexibilní kartač STRIBO FLEX	Z akčního 24 str. Infoletáku č.2/2021 upozorňujeme: ZATEPLUJETE? Pistole za 1Kč při odběru min. 2 kartonů pěny Tekapur Insulation Adhesive
Padací prahy EM SoundProof 51dB	LMX 10x180 Natloukací hmoždinka pro izolační materiály Akční sleva platí pro všechny rozměry výrobku. ETAG 014 A B C D E AKCE -30%
Planet FT SWISS MADE	AA270 aplikační pistole na PUR pěnu - typ Ultra MONTUJETE OKNA? Pistole AA270 za 1Kč při odběru min. 4 kartonů pěn FM310, FM330 nebo FM343 (48ks pěn) Platnost AKCI 8. 5. - 30. 6. 2021
OKENTES pro řemesla a obchod	Val. Meziříčí • Ostrava • Brno • Praha • Žilina aktuální ceny, novinky a akce na www.okentes.cz

Dodávky tepla v loňském roce významně ovlivnila pandemie

Potřeba tepla na vytápění za celý loňský rok nedosáhla na desetiletý průměr, a tak se při vyúčtování nákladů na teplo a ohřev vody za rok 2020 lidé při správně nastavených zálohách nemusí obávat nedoplatků ani při zvýšené spotřebě tepla kvůli častějšímu pobytu doma. Meziročně došlo loni kvůli pandemii k významnému propadu dodávek tepla pro průmysl i terciální sféru. V probíhající topné sezóně od září do konce Velikonoc dodaly teplárny domácnostem přibližně o desetinu tepla více než při té minulé.

Klimatická náročnost, tedy potřeba tepla pro vytápění byla v letech 2019 a 2020 stejná a v obou se topilo až do konce května. O celkové spotřebě tepla v domácnostech rozhodla protiepidemická opatření, zejména distanční výuka, práce z domova a omezení pohybu. Teplárny zaznamenaly u spotřeby domácností vloni zvýšený odběr tepla průměrně kolem 4 %. To je meziroční nárůst spotřeby tepla na domácnost o necelý 1 GJ.

„Domácnosti, které v následujících týdnech dostanou vyúčtování za teplo spotřebované v roce 2020, se přesto nemusí obávat výrazně zvýšených nákladů. Meziročně sice spotřeba tepla na vytápění a ohřev vody vloni stoupla, ale desetiletý průměr přesáhla jen o 1,5 %. Zálohy na teplo se obvykle nastavují podle dlouhodobější průměrné spotřeby a měly by tedy loňské mírně zvýšené náklady na teplo víceméně bez problémů pokrýt,“ uvedl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

Předběžná data Čtvrtletní zprávy o provozu teplárenských soustav ČR za IV. čtvrtletí 2020, kterou na konci března zveřejnil Energetický regulační úřad, také ukazují na vliv protiepidemických opatření na spotřebu tepla. Při meziročním srovnání dodávek tepla v letech 2019 a 2020 došlo u průmyslu vloni k celoročnímu poklesu spotřeby tepla o 7,6 %, nejvíce pak ve 2. čtvrtletí roku 2020 o 14,8 %. V kategorii „Obchod, služby, školství, zdravotnictví“ celoročně poklesla dodávka tepla o 13,5 %, v 1. čtvrtletí roku 2020 dokonce o třetinu. Omezení se projevují i letos. I přes chladnější zimu teplárny zatím celkově dodaly svým odběratelům méně tepla.

Začátek topné sezóny vloni na podzim v září a říjnu byl meziročně teplejší. Pak se proti minulé zimě mírně ochladilo a potřeba tepla se postupně zvyšovala. Největší rozdíl v potřebě tepla přinesl právě skončený březen, který byl letos chladnější než vloni. Za období od září do konce Velikonoc byl podle aktuálního průzkumu v teplárnách meziroční nárůst spotřeby tepla v domácnostech zhruba o 10 %. Na tom se podílí chladnější zima přibližně ze dvou třetin a zvýšená spotřeba vlivem protiepidemických opatření, kdy jsme více doma, přibližně třetinou.

„Zatím nelze říci, jak probíhající topná sezóna nakonec dopadne. Podle dlouhodobé předpovědi by měl být i duben spíše chladnější než obvykle, pak by byla i topná sezóna mírně chladnější než desetiletý průměr,“ konstatoval Martin Hájek, ředitel výkonného pracoviště Teplárenského sdružení České republiky.



Teplárenské sdružení ČR

naléhavě žádá o projednání zákona o podporovaných zdrojích energie v Poslanecké sněmovně

Teplárenské sdružení ČR naléhavě žádá Poslaneckou sněmovnu Parlamentu České republiky o projednání novely zákona o podporovaných zdrojích energie ve 2. čtení na probíhající 98. schůzi Poslanecké sněmovny PČR. Další odklad může mít za následek, že se legislativní proces nepodaří v tomto volebním období dokončit.

Novela zákona o podporovaných zdrojích energie byla do Poslanecké sněmovny předložena vládou již v květnu minulého roku, zatím se však podařilo její projednání pouze v 1. čtení. Pokud nebude projednána ve 2. čtení na probíhající schůzi Poslanecké sněmovny, naprosto reálně hrozí, že se do voleb nepodaří legislativní proces dokončit a novela zákona takzvaně „spadne pod stůl“. To by mělo zcela zásadní důsledky pro transformaci teplárenství, které se připravuje k přechodu z uhlí na nízkoemisní energetické zdroje. Neschválení zákona by se projevilo zásadním způsobem také do tvorby rozpočtu ČR pro další období a negativně by ovlivnilo i možnosti čerpání prostředků z evropských fondů.

„Transformace teplárenství by byla zcela paralyzována, důsledky by se projevily již v příští topné sezóně,“ varuje předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela.

Podle dostupných informací je jedinou otevřenou otázkou, která projednání novely zákona o podporovaných zdrojích

blokuje, stanovení výše vnitřního výnosového procenta zejména v případě fotovoltaických elektráren vybudovaných v letech 2009 a 2010. Teplárenské sdružení ČR proto vyzývá poslanecké kluby a ministra průmyslu a obchodu Karla Havlíčka k zodpovědnému přístupu, který by umožnil přednostní projednání zákona o podporovaných zdrojích energie ve 2. čtení na probíhající řádné schůzi Poslanecké sněmovny.

„Rozumíme závažnosti nastavení výše vnitřního výnosového procenta při kontrole nadměrné podpory. Nicméně neustálé předkládání nových inovativních návrhů v nás budí spíše dojem snahy o zablokování přijetí novely zákona jako takové. Čtyři miliony lidí připojených na soustavy zásobování teplem se nesmí stát rukojímí nezvládnutého boomu fotovoltaiky v letech 2009 a 2010,“ uvedl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení České republiky Tomáš Drápela.



Dny teplárenství a energetiky 2021: Cena povolenek trhá rekordy, je třeba si pospíšet

Nové emisní cíle vztažené k roku 2030 chtějí přivést Evropu co nejrychleji k uhlíkové neutralitě. Ceny povolenek téměř denně lámou rekordy. Odvětví spadající pod EU ETS jsou pod obrovským tlakem. Teplárenství nevyjímaje.

Téměř každý den je rekordní. Od zavedení systému EU ETS v roce 2005 ještě nikdy nebyly povolenky dražší. Cena se nyní dotýká hranice 50 eur. Důvodů je hned několik. Jednak je to očekávání radiálního navýšení cíle redukce emisí do roku 2030, k nárůstu ceny přispěla i dlouhá topná sezona a pohyb cen fosilních paliv, které se vzpamatovávají z pandemického útlumu.

Teplárenství, které se již v minulosti smířilo s tím, že bude muset odejít od uhlí k čistším palivům, potřebuje co nejrychleji pomoc. Pakliže budeme chtít využívat velkých zdrojů a celé unikátní soustavy rozvodu dálkového tepla i v budoucnosti, je třeba okamžitě jednat.

Hlavní témata letošní konference

Dny teplárenství a energetiky 2021 se budou konat 14.–15. září 2021 nově v Olomouci v hotelu Clarion. Tematicky se konference zaměří na transformaci teplárenství.

Palčivou otázkou bude i snižování konkurenceschopnosti k malým zdrojům, což je s růstem cen povolenek stále aktuálnější.

Ministerstvo průmyslu a obchodu si uvědomuje, že teplárny nemohou pod tak značným zatížením existovat dlouho a je jim třeba co nejrychleji podat pomocnou ruku. Zacílení financí nejen investičních, ale také provozních, bude rovněž tématem letošní konference.

Souhrn hlavních témat konference Dny teplárenství a energetiky 2021:

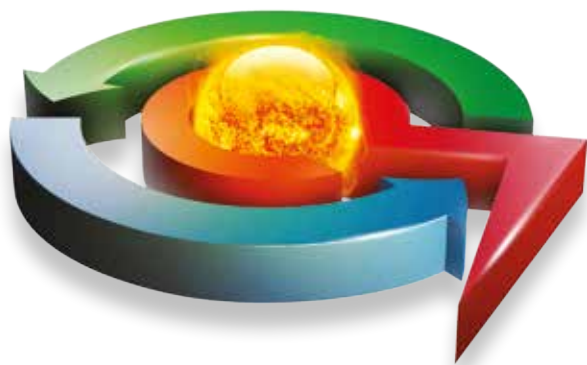
- Transformace teplárenství do roku 2030
- Péče o zákazníky
- Transformace tepláren (biomasa/plyn/elektřina)
- Technika a technologie v teplárenství
- Odpady a jejich energetické využití
- Ekonomika a legislativa v teplárenství

Poznamenejte si!

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

14. – 15. 9. 2021 | OLOMOUC

CLARION CONGRESS HOTEL



PŘIPRAVOVANÉ TEMATICKÉ BLOKY

- Transformace teplárenství do roku 2030
- Péče o zákazníky
- Transformace tepláren (biomasa/plyn/elektřina)
- Technika a technologie v teplárenství
- Odpady a jejich energetické využití
- Ekonomika a legislativa v teplárenství

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

POŘADATEL

ORGANIZÁTOR

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

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky



EXPONE



INVESTUJTE DO BYDLENÍ POŘÍDTE SI BALKON



BALKONY | LODŽIE | ZÁBRADLÍ | MONTÁŽE



www.pekstra.cz



+420 605 153 700



info@pekstra.cz



PRO NÁŠ DŮM CHCI TO NEJLEPŠÍ A TOTÉŽ OČEKÁVÁM OD BANKY

Výhodné úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků s atraktivními benefity

Je v pořádku, že chcete to nejlepší. Třeba spolehlivou banku, která vám nabídne nejen výhodné parametry úvěrů na financování oprav či rekonstrukce bytových domů, ale i profesionální poradenství. Více informací získáte v našich pobočkách.