



GRATULACE –
PACOV V CÍLI

V DOBRUŠCE SE
STAVÍ

MORAVA PO
TORNÁDU

NEDOSTUPNÉ
BYDLENÍ V EVROPĚ

NOVÁ ZELENÁ
ÚSPORÁM

DATOVÉ
SCHRÁNKY A SVJ

ZVLÁDNE
STAVEBNICTVÍ
ZDRAŽOVÁNÍ?

VÝŠE POVOLENEK
ZVEDÁ CENU ZA
TEPLO

MILOSTIVÉ LÉTO
OČIMA EK

ZÁLUDNOSTI PŘI
KOUPI BYTU

KDO JSOU
OSOBY
BLÍZKÉ?

CHYTRÉ
OMÍTKY
V PRAXI

PACOV HLÁŠÍ HOTOVO



LISTOPAD 2019



LISTOPAD 2021



ALUMISTR

ZÁBRADLÍ | ZASKLENÍ | ALTÁNY

Zasklení
pro vaše
altány

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

Tak, a je to tady! Je po volbách a je tu vakuum. Jsme v prostoru (fyzikové prominou laickou interpretaci), kde jakoby není nic. Jedni se těší, že skončí, druzí se těší (i když asi čím dál méně), až začnou. Prezident se možná také těší, ale zatím nevíme na co. Žijeme zkrátka ve vzduchoprázdnu. Vlastně ne! Celý tento vakuový prostor vyplňuje covid-19. Mrcha jedna vytrvalá! Když vzpomenu, že jsme tomu „hajzlíkovi“ věnovali tři obálky našeho časopisu, je mi smutno. Nezaslouží si to. A jestli si myslel, že ještě nějaká ta obálka by se mu mohla věnovat, plete se. Musí mu stačit, když vidí, jak rozdělil lidi. Očkovat, neočkovat, očkovat, neočkovat... Přišla mi esemeska. Oběhla snad půl světa, takže její obsah znáte, ale zveřejním ji: Jak docílit, aby se všichni očkovali proti covidu? Stačí, aby pár expertů řeklo, že po očkování ženy zhubnou o patnáct kilo a mužským se o pět centimetrů zvětší... však víte co. Sebevědomí.

Jenomže ono těch škaredých věcí, které nám nějak všeobecně dělají blbou náladu, je víc. Inflace, dražota, cena elektřiny, plynu, topení, všechno roste... Pravda, od nového roku důchodcům poroste i o kousek důchod. Důchod poroste i panu odcházejícímu premiérovi. Dostane ke svým devatenácti tisícům valorizaci a tři stovky k tomu! Divím se, že ještě po expremiérovi nevystartovali investigativní novináři. Důvod? No, další jeho střed zájmů na obzoru! Vláda v demisi projednává mimořádnou valorizaci důchodů od června 2022. Má jít až o 730 korun navíc! Jestli důchod nedá do svěřeneckého fondu, bude to střed zájmů jako hrom!

Ale už se musím okříknout. Proč psát o těch věcech, které nejsou pozitivní. I v „blbě době“ existují věci, které se povedly. Konkrétně o nich píšeme v tomto čísle. V Pacově dokončili stavbu družstevního bytového domu. SBD Pelhřimov za dva roky potěšilo třicet devět nově bydlících. Konečně přichází družstevní výstavba s výrazně lepšími cenami, než developeri hledí na svůj zisk. Důvod je jasný: družstva staví domy bez zisku, jen čistě za náklady. A Pelhřimováci nejsou sami. SBD v Dobrušce staví čtyři viladomy pro padesát nových členů jejich družstva. A zase za ceny, které v dnešní době nemají konkurenci. Nevěříte? Nalistujte si o pár stránek dál a čtěte. To jsou zprávy, které potěší. Určitě jich ve svém okolí najdete mnohem víc. Z nich je potřeba se radovat.

S přáním prožití klidných vánočních svátků a pokud možno úspěšného vykoupení do roku 2022 se loučí

Vít Špaňhel

(Psáno 24. 11. 2021)

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XIII

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

AKONTEXT, s.r.o.
Praha 4

Adresa redakce

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

Vedoucí inzerce

Vít Špaňhel
e-mail: vit.spanhel@seznam.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 inzérátech
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 6, vyšlo v prosinci 2021,
následující číslo vyjde v únoru 2022**

Slovo předsedy



Vážené kolegyně a kolegové, uzávěrka předchozího čísla našeho časopisu byla těsně před volbami do Poslanecké sněmovny. O své zvolení se ucházely více než dvě desítky politických stran, hnutí a předvolebních koalic. V zájmu zachování apolitičnosti SČMBD se omezím pouze na konstatování, že pro mnohé byly zřejmě výsledky voleb velmi překvapivé, a to nejen pro příznivce politických stran, které se do sněmovny po dlouhých letech nedostaly, ale i pro představitele těch stran, které hranici pěti procent získaných hlasů překonaly.

Svaz blížící se volby zajímaly především z důvodu předvolebních programů, ve kterých jsme hledali řešení jednotlivých stran, jak se budou chtít v případě svého úspěchu vypořádat s problematikou dostupného a sociálního bydlení v ČR. Slíbil jsem rovněž, že se k této problematice po volbách vrátíme.

Programové prohlášení nové vlády ještě nemáme k dispozici, ale můžeme vycházet z koaliční smlouvy vítězné „pětikalice“. Pokud jde o oblast bydlení, pak je deklarována podpora rozvoje všech typů bydlení, tj. vlastnického, nájemního a konečně i družstevního. Škoda jen, že to trvalo tak dlouho. Zvláštní pozornost má být věnována mladým rodinám a seniorům, kterým mají být nabídnuty výhodné formy financování na podporu výstavby, a to právě s důrazem na

potřeby seniorů, mladých rodin nebo sociálně či zdravotně handicapovaných osob.

V plánu bude přijetí zákona o podpoře v bydlení, který nabídne obcím soubor volitelných nástrojů, jež umožní systematicky řešit bytovou situaci obyvatel. Zákon bude formulovat i způsob a pravidla financování. Mají být rovněž připraveny nové finanční nástroje na výstavbu dostupných nájemních bytů formou půjčky od Evropské investiční banky s garancí státu za úvěry. Čtvrtý rok volebního období chce vláda touto formou vybudovat 10 tisíc nájemních bytů ročně navíc.

Je slibováno uvolnění pozemků v držení státu a jejich převedení obcím za účelem bytové výstavby a související infrastruktury. V souvislosti s tím má dojít i k posílení role samospráv v územním plánování a podpoře bydlení.

Jako podpůrné nástroje jsou uváděny např. snížení DPH u výstavby či rekonstrukce bytů a domů, zkrácení odpisové doby na 20 let s cílem motivovat investory k výstavbě nájemního bydlení, sestavení cenových map pro výpočet obvyklého nájemného či zajištění zvýhodněných hypoték na první bydlení. V úvahu přichází ještě větší snížení povinné spoluúčasti žadatelů o úvěr, přímá pomoc státu se spoluúčastí a bonus za každé narozené dítě. No a protože jsme v Evropě s přívlastkem „zelená“, je slibována podpora výstavby bytů a domů s minimální spotřebou energií, fotovoltaických panelů na střechách, využívání dešťové vody, tepelných čerpadel pro vytápění i výstavba z recyklovatelných materiálů.

S jednotlivými návrhy nelze nesouhlasit, uvidíme ale, jaká bude realita. O dostupnosti bydlení v ČR se toho napsalo již mnoho. Intuitivně vnímáme, co to dostupné a sociální bydlení je, ale každý si pod tímto pojmem může představovat něco jiného. Rodina s malými dětmi vnímá dostupné bydlení úplně jinak než senioři se zdravotními problémy. V tomto volebním období rozhodně dostupné bydlení pro všechny, kteří bydlet potřebují, nebude. Jde o dlouhodobou záležitost, která se zhoršuje od počátku devadesátých let. Představa, že se o bydlení musí postarat každý sám za sebe a že vše vyřeší neviditelná ruka trhu vzala za své. Snad se nám podaří alespoň zastavit prohlubující se nerovnováhu na trhu bydlení.

Na jiném místě dnešního čísla je ale důkaz, že i za stávající legislativy a bez podpory státu to jde a že jsou družstva, která se do výstavby dostupných bytů ve spolupráci s obcí pouští. Poděkování a uznání patří SBD Pelhřimov v čele se svým předsedou, Ing. Jiřím Matiaškem, které ve spolupráci s městem Pacov realizovalo výstavbu nových bytů v lokalitě nad Sídlištěm Míru. Jsem rád, že jsem mohl být u slavnostní kolaudace a přeji novým družstevníkům spokojené bydlení a radost z jejich nových bytů.

Vážené kolegyně a kolegové, vzhledem k tomu, že další číslo vyjde až v roce 2022, dovoluji vám závěrem poděkovat za spolupráci v končícím roce 2021, popřál vám příjemné prožití svátků Vánočních, vše nejlepší v roce příštím a protože seriál s názvem COVID-19 bohužel nekončí, především pak všem pevně zdraví.

Jan Vysloužil

PACOV HLÁSÍ: HOTOVO!



Dobrá společnost ze zástupců firem a institucí, mající „na svědomí“ úspěšný projekt.

Byli jsme při tom, když 11. 11. 2019 v 11 hodin slavnostním poklepáním na základní kámen, byla zahájena výstavba bytového domu v Pacově. SBD Pelhřimov po letech začalo naplňovat „starou tradici“ stavebních bytových družstev. Byli jsme i při tom, když téměř na den 16. 11. 2020 byla slavnostně přestřižená páska a bytový dům byl připraven po kolaudaci k předání prvním uživatelům. Po celou dobu jsme průběh stavby na stránkách našeho časopisu sledovali. Nebude ale od věci připomenout si průběh stavby.

Dáváme slovo Ing. Jiřímu Matiaškovi, předsedovi představenstva SBD Pelhřimov.

„Od roku 2018 v nás zrála myšlenka postavit nový bytový dům. Naposledy naše družstvo vybudovalo 3 byty v polovině devadesátých let, a to formou půdní vestavby. Bylo nám jasné, že si na sebe bereme veliké břemeno.

Jako vhodnou lokalitu pro výstavbu jsme zvolili Pacov, ve kterém naše družstvo vlastní a spravuje řadu družstevních domů a i současných SVJ. Zástupci města nám vyšli vstříc s lokalitou pozemku. Urbanisticky je bytový dům koncipován do prostoru mezi panelové sídliště a zástavbu rodinných domů. Poté jsme oslovili projektanta – firmu Projekt Centrum NOVA, s.r.o. Pelhřimov a začali myšlenku realizovat. Ve spolupráci s architekty z OTA atelier s.r.o. přišel na světlo světa projekt bytového domu se 40 byty

a 12 garážemi. Dům je dělen na 3 sekce, každá se samostatným vstupem, výtahem a plynovou kotelnou.

Po získání pravomocného stavebního povolení a ukončení výběrového řízení jsme dne 11. 11. 2019 slavnostně stavbu bytového domu zahájili. Dodavatelem se stalo Sdružení Pacov, které spojilo stavební firmu AGOS stavební a.s. Pelhřimov a 1. Kamenickou stavební a obchodní firmu s.r.o..

Stavba probíhala v období rozšíření nemoci COVID-19 a o to více si vážíme přístupu dodavatelů, subdodavatelů, projektanta, dozoru, města Pacov a dalších účastníků výstavby bytového domu.

Dne 10. 11. 2021 jsme obdrželi kolaudační souhlas se stavbou a dne 16. 11. 2021 proběhlo závěrečné ukončení stavby.



č. 2 a 3: Krasavec z blízka i z nahladu

č. 4: Ke každému bytu náleží bytelná sklepní kóje

č. 5: Z prostorných balkónů je krásný výhled na pacovský kostel.



Bytový dům má 39 bytových jednotek (díky sloučení 2 bytů v jeden) a 12 garáží. V pěti NP byly vyprojektovány 4 byty 1+KK, 16 bytů 2+KK a 20 bytů 3+KK. Nad 1. NP byla v přední podélné a bočních částech domu navržena terasa, byty ve vyšších podlažích jsou opatřeny balkony. Cena jednotlivých bytů je po dokončení v rozmezí 1,5 mil. Kč až 4,2 mil. Kč. Byty jsou prodávány do osobního vlastnictví a do vlastnictví družstevního. V současné době je prodáno 19 bytů, z toho 5 formou družstevního financování, 7 bytů je smluvně zarezervováno a další 4 jsou rozjednány. Rád bych zmínil pomoc ČSOB, která nám vyšla vstříc s financováním družstevních bytů.

Přístupovou komunikaci s veškerými sítěmi vybudovalo město Pacov.

Za realizaci celého projektu děkuji předsedovi představenstva firmy AGOS Ing. Evě Vilímkové, řediteli firmy Ing. Martinovi Beranovi, hlavnímu stavbyvedoucímu p. Petrovi Neubergovi a stavbyvedoucímu Ing. Pavlovi Honzářkovi, za firmu 1. Kamenická bych jmenoval jednatele Ing. Pavla Drbala a stavbyvedoucího Daniela Hanzálka. Z projektantů je třeba poděkovat Ing. Jaroslavu Rybářovi, p. Martinovi Červenému, p. Petrovi Paňhovi, autorům studie Ing. Arch. Tomáši Henelovi a Ing. Arch. Ondřeji Fialovi. Jako stavební dozor odvedl velmi dobrou práci Ing. Jan Šlechta, velkou oporou byli i zástupci ČSOB p. Ladislav Koucký a Ing. Jaroslava Kučerová a zástupci města Pacov a to bývalý starosta Ing. Lukáš Vlček i současný starosta pan Tomáš Kocour.

Celá stavba stála cca 102 mil. Kč vč. DPH. Do této částky patří financování samotného bytového domu, parkoviště před domem, kontejnerové stání, chodník za domem, sadové úpravy a další parkoviště za domem.

Závěrem bych vyzdvihl důležitý fakt, že SBD Pelhřimov vše zvládlo vlastními finančními prostředky."

Konečnou podobu bytového domu přibližují fotografie domu a jednotlivé ukázky bytů a jejich vybavení. Za redakci našeho časopisu gratulujeme!





6

č. 6: Dům má čtyři vchody s byty, které vytápí samostatná plynová kotelna.

č. 7: Krásné schodiště můžete vynechat – dům má i moderní výtah.

č. 8: Byty jsou vybavené koupenou se sprchovým koutem, nebo vanou.

č. 9: Kuchyňský kout čeká jen na pěknou kuchyň.



8



7



9

Bytová družstva se stavět nebojí



Stále častěji s podporou nové družstevní bytové výstavby přichází nejen stát, ale v proklamacích i politici. Neubráníme se v této souvislosti zavzpomínat na roky let devadesátých (minulého století), kdy to byli politici z dnes stále existujících partají, kteří o družstevnictví hovořili s hlubokým despektem, jako o přežitku socialismu a jejich cílem bylo vymazání družstevnictví, včetně toho bytového, s povrchu České republiky. S hrdostí dnes můžeme říci, že jejich plány (zcela nesmyslné a krátkozraké, bez znalosti historického kontextu) se nenaplnily. Pravda, mnohé dobré se jim podařilo zdecimovat, ale družstevnictví tuto dobu „temna“ přežilo. Bytové družstevnictví a nová výstavba družstevních bytů zažívá renezanci a jako alternativa zdivočelých developerů, kteří nevědí kolik si za nový byt účtovat, nachází ohlas u populace, která chce své bydlení řešit schůdně a za rozumnou cenu. Družstevnictví má totiž jednu zásadu: z principu je

neziskové. Proto i nové byty staví za ceny bez developerské nenasyté marže.

V DOBRUŠCE ROSTOU NOVÉ ČTYŘI VILADOMY

Od prvního dubna letošního roku, kdy vešlo v platnost stavební povolení, jdou práce na výstavbě čtyř viladomů v Mírové ulici v Dobrušce v rychlém sledu. Zdejší Stavební bytové družstvo je důkazem, že stavět byty stále umí. Od tohoto čísla našeho časopisu budeme pravidelně v každém dalším vydání informovat, jak stavba pokračuje. Vše má být hotovo do konce roku 2022!

Požádali jsme o rozhovor předsedu představenstva Stavebního bytového družstva v Dobrušce pana **Karla Joukla**, abychom se dozvěděli základní informace o dosavadním průběhu stavby a důvod, proč se do stavby bytových domů pustili.



🔴 **Mnohá bytová družstva o možnosti pustit se do nové výstavby bytů ani neuvažuje, mnohá váhají a zvažují všechna pro a proti. Vzít na sebe rizika a kupu práce navíc, což takový projekt přináší, chce odvahu.**

Přijali jsme vše jako výzvu. Naše stavební bytové družstvo má se stavěním dlouholeté bohaté zkušenosti. Sice dvacet let k tomu nebyly podmínky, aby se opět stavělo, ale realizovali jsme alespoň nejruznější rekonstrukce a opravy našich stávajících bytových domů. Takže, výzva to rozhodně byla, a odvahu jsme neztratili.

🔴 **Zásadní otázkou při zvažování nové výstavby je zda bude o byty zájem a neméně důležitou otázkou je, kde vzít pozemek.**

To jsou opravdu dvě podstatné otázky. Naše družstvo registrovalo sedmdesát čtyři nebydlících členů, a tudíž byl předpoklad, že alespoň část z nich projeví o bydlení zájem. Pokud jde o pozemek, velmi vstřícný postoj k našemu záměru projevilo město Dobruška. Od začátku jsme s představiteli města spolupracovali a zprvu jsme chtěli novou výstavbu provádět společně, pod jedním, novým subjektem. Bohužel, nejruznější právní důvody a nakonec i nastavení podmínek financování nám tento záměr nedovolily uskutečnit. Z toho vyplynulo, že do výstavby jsme se pustili jako Stavební bytové družstvo samostatně. A opět musím poděkovat zastupitelům a vedení města Dobrušky, že tato varianta prošla. Celé stavební plocha je v majetku města a naše SBD ji má v řádné smluvní zápůjčce pro výstavbu. Až po realizaci stavby si naše družstvo odkoupí za cenu znaleckého posudku skutečně zastavěný pozemek pod bytovými domy a ostatní plochy vrátí zpět městu včetně vybudované komunikace, parkovacích ploch, chodníků, veřejného osvětlení a nové zeleně.

🔴 **Otázka financování je rovněž podstatná. Jak jste ji vyřešili?**

Podporu družstevní výstavby nabízejí různé banky. Úvěřujícím subjektem se stala po řadě konstruktivních jednáních Komerční banka a.s., pobočka v Hradci Králové, která nám poskytla úvěr 2,3 % s fixací na 25 let + 2 roky čerpání po dobu výstavby. Celková výše úvěru představuje 75 % nákladů na byt. Zbývající část pak hradili na specifický účet družstva noví nájemníci. Pro banku bylo rovněž důležité, abychom obsazenost bytů před čerpáním úvěru měli z větší části zajištěnou. Jak jsem už zmínil, oslovili jsme s nabídkou bytů především naše nebydlící členy družstva. Ne všichni se nakonec rozhodli si byt pořídit, a tak jsme zbývající byty nabídli veřejně i pro nečleny družstva, které jsme nově za členy postupně přijali. Zájem byl velký a s obsazením zbývajících bytů nebyl nejmenší problém. Dalších 16 žadatelů máme ještě v záloze.



🔴 **K úspěšnému průběhu výstavby patří i spolehlivá stavební společnost. Jak jste ji hledali a kdo stavbu nakonec provádí?**

Soutěž na zhotovitele stavby jsme svěřili specializované společnosti DRU Revit s.r.o., Praha, která oslovila pět vybraných a jimi prověřených stavebních společností formou uzavřené výzvy mimo režim ZZVZ (mimo režim zákona č. 134/2016Sb, o zadávání veřejných zakázek) a vítězem se stala společnost Chládek & Tintěra, Pardubice a.s.. Zatím, jak snímky z dronu dokazují, stavba probíhá bez zásadních problémů. Cílem je do konce letošního roku vystavět všechny čtyři domy v hrubé stavbě, provést základní vrstvy zakrytí střech proti sněhu a dešti, osadit všechny otvorové výplně, provést vyzdívky přiček v bytech tak, aby bylo vše zajištěno na zimní práce uvnitř objektů, jako je budování rozvodů vody, odpadů, ÚT, elektro a podobně.

🔴 **Čtyři viladomy, co si pod tímto pojmenováním můžeme představit?**

V každém z těchto čtyř bytových domů se bude nacházet celkem 13 bytů ve velikostech: 5 bytů 3+KK (73 m²), 6 bytů 3+KK (74,4 m²) a 2 byty 4+KK (118,4 m²). Celkem zde SBD bude schopno uspokojit 52 žadatelů o nový byt. Celkový náklad na průměrný byt o ploše 74 m² získaný nyní z aproximativního výpočtu bude v ceně max. do 3,2 milionů Kč včetně DPH. Domy jsou projektovány jako tradičně zděné, bezbariérové a budou osazeny i moderními výtahy.

Jako první vstupní informaci, která měla poskytnout přehled o dosavadním průběhu výstavby družstevních domů, které realizuje Stavební bytové družstvo v Dobrušce, můžeme považovat za uzavřenou. Od čísla 1/2022 pak pravidelně budeme informovat o tom, jak vše probíhá. Děkujeme za rozhovor a těšíme se na spolupráci v roce 2022!

Připravil Vít Špaňhel

KONKRÉTNÍ PROPOČTY

ANUITNÍ SPLÁTKA

BJ 73 m²	10 366 Kč
BJ 74,3 m²	10 565 Kč
BJ 118,4 m²	17 140 Kč

VLASTNÍ VKLAD = 25 % CENY BYTU

784 750 Kč
795 500 Kč
1 272 800 Kč

DALŠÍ NÁKLADY

Fond oprav 10 Kč / m²
+ ostatní náklad (voda, teplo, služby,...)
3 000 Kč měsíčně

Milostivé léto v praxi bytových družstev a SVJ



Jan Mlynář, prezident
Exekutorské komory ČR

Stát může být čas od času benevolentní. Doba je složitá – koronavirová pandemie zasáhla mnoho lidí, což se samozřejmě významně projevuje právě mezi dlužníky. I ti poctiví, kteří jsou za normálních okolností odhodláni splácet své dluhy řádně a včas, mohou mít problémy s plněním svých závazků. Může se tedy jevit jako logické, že se jim stát snaží pomoci. Možná právě proto přišel s myšlenkou milostivého léta. Jakým způsobem se může tato právní úprava projevit v životě běžných bytových družstev a společenství vlastníků jednotek?

milostivého léta. Jakým způsobem se může tato právní úprava projevit v životě běžných bytových družstev a společenství vlastníků jednotek?

Slušný koncept, bolestivá realizace

Kde má vůbec koncept milostivého léta kořeny? Pokud bychom hledali opravdu podrobnou odpověď, museli bychom zavítat do Starého zákona. S milostivým létem se totiž setkáváme už v knize Leviticus, tedy třetí knize Mojžíšových. V té Hospodin svým následovníkům nařídil, aby se každý sedmý rok podělili s chudými o plody své půdy. Po uplynutí sedmi cyklů mělo dojít k propuštění všech izraelských otroků, navíc s plnou repatriací jejich majetku. Původním ideálem tedy bylo činit dobrodiní a být shovívaví.

Milostivé léto, jak jej známe z české reality dneška, zjednodušeně znamená odpouštění příslušenství dluhů těm povinným, kteří dlužní některému z veřejnoprávních oprávněných (věřitelů), pokud tito dlužníci uhradí jistinu pohledávky vymáhanou v exekuci a 750 Kč + DPH soudnímu exekutorovi. Zdůraznit je zapotřebí, že milostivé léto dopadá pouze na exekuce vymáhané soudními exekutory a neřeší správní a daňové exekuce. Běžný daňový dlužník proto na výhody milostivého léta nedosáhne.

Vztahuje se milostivé léto na bytová družstva?

V praxi se setkáváme s otázkou, na koho a na jaké exekuce milostivé léto dopadá. Zákon praví, že se jedná o exekuce, v nichž povinným (dlužníkem) je fyzická osoba a na druhé straně stojí tzv. veřejnoprávní oprávněný (věřitel). Z textu zákona je zřejmé, že se bude jednat typicky o pohledávky státu, územních samosprávních celků, obcí, státních institucí a dalších obdobných typicky veřejnoprávních subjektů. Problémy v praxi však může činit, že mezi dotčené věřitele spadají i právnické osoby, v níž má stát nebo územní samosprávný celek sám nebo s jinými územními samosprávnými celky většinovou majetkovou účast, a to i prostřednictvím jiné osoby.

Na tomto místě pomineme, že majetková účast státu a územních samosprávních celků může být poměrně obtížně v praxi zjistitelná, obzvláště v případech, kdy je příslušný vlastnický podíl držen skrze jinou osobu. Důležitou informací pro bytová družstva je skutečnost, že některá družstva mohou být většinově vlastněna obcí či jiným územně samosprávným celkem. Co to pro tato bytová družstva znamená? Nastínit lze dvě situace.

Situace 1: Bytové družstvo, v němž má většinovou majetkovou účast obec nebo kraj, vymáhá pohledávku například na dlužném nájemném vůči fyzické osobě, a to prostřednictvím exekuce vedené soudním exekutorem. V takovém případě povinnému (dlužícímu nájemníkovi) pro zastavení exekuce a odpouštění příslušenství vymáhaného dluhu (poplatky, úroky) postačí, aby soudnímu exekutorovi aktivně doplatil pouze jistinu pohledávky a pouhých 750 Kč + DPH. Tímto způsobem se efektivně zbaví veškerého příslušenství vymáhané pohledávky bytového družstva, exekutor ve zbytku exekuci zastaví a vydá usnesení o osvobození povinného od placení zbylého příslušenství.

Situace 2: Bytové družstvo či společenství vlastníků jednotek dluží za dodanou vodu společností, v níž má obec většinovou majetkovou účast. Obdobná situace může nastat například i u městských tepláren a dodaného tepla nebo například u elektrické energie dodané státem vlastněným dodavatelem. Zde je třeba podotknout, že bytové družstvo ani SVJ není fyzickou osobou. Přestože tedy dluží peníze veřejnoprávnímu subjektu, nemůže dle zákona výhod milostivého léta využít. Situace však bude opačná, pokud dlužníkem bude fyzická osoba – člen družstva, který bude moci v rámci vedené exekuce využít dobrodiní milostivého léta a doplatit pouze jistinu vymáhané pohledávky a částky 750 Kč soudnímu exekutorovi, a dosáhnout tak na možnost zastavení exekuce ve zbývající části a osvobození od příslušenství dluhu (například v podobě úroků z prodlení).

Dopady milostivého léta

Milostivé léto může mít nepříjemné dopady do hospodaření veřejnoprávních oprávněných. Kupříkladu obcím, které mají ústavně zaručené právo na samosprávu a které mají zákonnou povinnost při hospodaření s majetkem obce postupovat s péčí řádného hospodáře, je tímto uzmuťo právo vymáhat své pohledávky v celém rozsahu. Při naplnění podmínek milostivého léta mohou vymáhat pouze jistinu a nikoli příslušenství dluhu. Tím může docházet k protiústavním zásahům do práv obcí a je otázkou, zda se obce budou právní cestou bránit u Ústavního soudu. Totéž lze obdobně vztáhnout i na další subjekty v postavení oprávněného, na které milostivé léto dopadne.

V zastoupení Exekutorské komory ČR nelze také nezmínit, že v mnoha případech může dojít také k protiústavnímu zásahu do práva soudního exekutora na úhradu nákladů exekuce. Nelze totiž opomenout, že exekuce bývají vedeny delší dobu (mnohdy i několik let) a jsou na jejich vedení vynaloženy nemalé prostředky. Stát však soudnímu exekutorovi bez náhrady odepírá v dotčených případech právo na spravedlivou odměnu a na úhradu souvisejících nákladů.

Do budoucna by si proto měl stát velice dobře rozmyslet, zda se vydá obdobnou cestou řešení dluhové problematiky. Měl by se však dozajista vyvarovat dalších potenciálně protiústavních zásahů a zjevně nespravedlivých řešení. Exekutorská komora ČR neustále volá po tom, aby se dluhová problematika řešila zásadně na jejím začátku – tzn. důvody vzniku dluhů, dluhová prevence apod. Řešit až její konečné důsledky v podobě exekucí je složité, nákladné a, jak ukazuje případ milostivého léta, často nesystémové a diskriminační.

Investiční minimum 4. díl

V tomto díle se podíváme na možnosti, které se bytovým družstvům nabízí, pokud chtějí dosáhnout vyššího výnosu než toho, kterého lze dosáhnout pomocí dříve zmíněných finančních instrumentů. Tím se myslí především spořicí účty, nástroje peněžního trhu, jednotlivé dluhopisové emise a dluhopisové fondy. Vyšší výnos za cenu podstoupení vyššího rizika lze získat investicí do akcií. Zde platí, že v krátkodobém horizontu může být kolísavost, tedy případné propadnutí hodnoty vyšší, než u dluhopisů, avšak tento pokles je kompenzován vyšším očekávaným zhodnocením v delším časovém horizontu.

Jaké jsou tedy konkrétní možnosti, a co vše musí stavební bytová družstva zvážit předtím, než se rozhodnou nakoupit akcie daných firem, případně akciových fondů? První věc, kterou je třeba vzít v potaz je právě doba, po kterou si plánují finanční prostředky „zaparkovat“ v cenných papírech. Ačkoliv jsou akcie rizikovější nástroj, ne všechny firmy jsou stejně riskantní. Některé podniky existují již řadu let, mají relativně stabilní obchodní model a vyplácí pravidelně každý rok dividendu, aniž by museli investovat velké množství peněz do vývoje. U těchto firem se nedá sice očekávat strmý růst ceny akcií, ale zároveň nehrozí ani jejich zásadní propad. Příkladem takových společností mohou být telekomunikační firmy, podniky které vyrábí nápoje všech druhů, ale i banky. U takových firem lze mít i kratší investiční horizont anebo naopak se zaměřit na strategii „nakup a drž“ a pravidelně každý rok profitovat z dividendy a nesledovat aktuální kurz držené akcie. Na druhé straně se nachází takzvané růstové akcie, u kterých se předpokládá svižný růst tržeb a zisku v následujících letech a díky tomu i zvýšení ceny akcií daných firem. Firmy, které patří do této kategorie, obvykle žádnou dividendu nevyplácí a místo toho veškerý nebo alespoň většinu zisku, reinvestují zpět do společnosti k navýšení svých vlastních kapacit. Investici do těchto firem je tak často rizikovější, protože daná strategie podniku nemusí vždy vyjít.

Jak tedy správně vybrat, které akcie nakoupit? Řešením mohou být akciové fondy, které jsou obhospodařovány zkušeným portfolio manažerem. Jeden takový fond drží obvykle okolo dvaceti až padesáti různých akciových titulů. Díky tomu je dosaženo diverzifikace a jednotlivé podniky nemají v celkovém portfoliu takovou váhu, jako kdyby někdo vložil všechny své peníze do jedné firmy. Při nákupu akcií dvaceti různých podniků má v portfoliu jedna firma váhu průměrně pět procent. I kdyby tak nastal nejhorší scénář a podnik zkrachoval, investor nepřijde o vše, ale jen o daných pět procent. Navíc ztráta této jedné firmy může být kompenzována vyššími zisky jiné a hodnota akciového fondu by tak i přes případný krach daného titulu mohla vzrůst. Firmy totiž podnikají v tržním prostředí, a pokud se jedné firmě nedaří, tak to obvykle znamená příležitost pro konkurenta převzít zákazníky a vyšvihnout se nahoru.

Například pokud by existoval akciový fond, který by v roce 2007 investoval všechny své peníze jen do dvou firem – Blockbuster a Netflix, tak by jeho hodnota dnes byla více než stonásobně vyšší než v roce 2007, a to i přes to, že firma Blockbuster zbankrotovala. Proč? Protože ačkoliv

se Blockbusteru nepodařilo udržet svůj obchodní model, firmě Netflix se naopak dařilo nadmíru dobře, a od roku 2007 vzrostla cena firmy více než 250×. Netflixu se tak podařilo nejen udržet své zákazníky, ale přetáhnout i klienty Blockbusteru a dalších videopůjčoven po celém světě. Díky diverzifikaci tak mohl tento příkladový akciový fond snížit své riziko a zároveň svým investorům zajistit nadprůměrný výnos.

Různých akciových fondů nyní existuje nespočetně mnoho a liší se zejména svým regionálním zaměřením, tedy jestli investují do firem, které podnikají ve Spojených státech, Evropě, Asii, nebo i přímo v České republice. Dále v čem se akciové fondy odlišují je, zdali se specializují na výše zmíněné akciové nebo dividendové podniky. Vedení bytového družstva nebo SVJ si tak může někdy připadat až přehlceně, pokud se chce samo rozhodnout kam investovat, protože se mu nabízí nepřehledné množství akciových fondů. V takovém případě je vhodné se svěřit do péče profesionálů, kteří už mají vytipované konkrétní fondy s prověřenou historií a stabilním růstem. Můžete jim říct své přesné preference, co očekáváte, a navíc není ani nutné vkládat veškeré peníze do jednoho fondu. Je možné udělat takzvanou „dvojitou diverzifikaci“ a rozložit své peníze mezi více akciových fondů. Minimalizujete tím tak riziko případné ztráty a vždy je možné po roce nebo dvou prostředky rebalancovat. Tedy některý z fondů odprodat a jiný zase přikoupit dle aktuálních tržních podmínek, ideálně po konzultaci s finančním poradcem.



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

www.conseq.cz/wm

Stát zavádí povinnost datové schránky pro SVJ.

Ta se obávají pokut i nových povinností

Využívání datových schránek přináší řadu výhod, především zjednodušení komunikace s úřady a úsporu času, kdy není nutné vyzvedávat korespondenci na poště. Blížící se povinnost zřízení datové schránky pro SVJ jako vlastníky bytových domů nyní budí v jejich řadách obavy.



Od kdy platí povinnost datových schránek pro SVJ?

Poslanecká sněmovna schválila novelu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, která upravuje používání datových schránek. Významnou novinkou je rozšíření okruhu uživatelů, kam spadá také Společenství vlastníků jednotek (SVJ), kterým bude datová schránka zřízena od 1. ledna 2023 automaticky, bez jejich žádosti.

Datová schránka ukládá povinnost komunikovat jejím prostřednictvím s orgány veřejné moci, tedy městskými a obecními úřady, státním zastupitelstvím, policií i soudy, a více než deset let od jejího vzniku ji nyní používá necelých 1 324 000 uživatelů. Nově se povinnost datové schránky bude vztahovat na širší okruh uživatelů, včetně fyzických osob.

Zřízení datové schránky je zdarma, některé související služby se platí. SVJ se obávají navýšení výdajů

Zřízení datové schránky je zdarma, ale pokud bude chtít uživatel dokumenty uchovávat, za službu si připlatí. Zprávy je možné například uložit do „trezoru“, jehož cena je podle počtu uložených zpráv od 120 Kč ročně (20 zpráv) po 29 500 Kč (5 000 zpráv). Stejně tak uživatelé zaplatí za odeslání zpráv dalším institucím, jako jsou banky, pojišťovny nebo třeba dodavatelé energií, ale i firmám či soukromým osobám. V těchto oblastech by tak mohl provoz datové schránky jednotlivým SVJ podstatně navýšit náklady. „Statutární orgány pravidelně komunikují s orgány veřejné správy, se všemi členy SVJ, ale i dalšími institucemi. Pokud by byla zavedena povinnost posílat úřední dokumenty pouze

skrze datovou schránku, očekáváme, že by se tyto úkony značně prodražily, a to v řádech tisíců korun ročně,” obává se Jan Vysloužil, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD), který zastřešuje i SVJ.

Datovou schránku si musíte hlídat

Většina dokumentů se navíc považuje za doručené do deseti dnů i v případě, že si je z datové schránky nikdo nevyzvedne. Existuje však možnost nastavit notifikační e-mail nebo SMS zprávu, která přijde na tři koruny. Nevýhodou datových schránek je automatické mazání přijatých zpráv, které zde zůstanou uloženy maximálně devadesát dní.

Co je povinné podávat přes datovou schránku? Nesplnění přinese pokutu

SVJ se zavazuje například činit podání vůči určitým orgánům skrze datovou schránku, čímž se vystavuje riziku pokut. Například u SVJ majících povinnost podat daňové přiznání – pokud přes datovou schránku podání neučiní, může být SVJ udělena pokuta až do výše 50 tisíc Kč. SVJ navíc může disponovat pouze jednou datovou schránkou, a vždy tak musí být pověřená osoba, která dokumenty roztřídí a rozešle k rukám zodpovědné osoby. V případě SVJ se jedná o statutární orgán, který může přístup do datové schránky poskytnout tzv. pověřené osobě. „Již nyní se až 15 % SVJ potýká s chybějícím vedením, přičemž bez řádně zvolených statutárních orgánů hrozí pořádková pokuta až 100 tisíc Kč. Další povinnost tomuto trendu neprospěje,” říká Jan Vysloužil. Datové schránky jsou dle něj navíc mnohdy problematické i v případech, kdy jsou statutární orgány obsazeny, neboť ve spoustě případů jde o lidi v pozdějším důchodovém věku. „Je třeba si uvědomit, že množství povinností SVJ i bytových družstev neustále roste, orientovat se ve všech novinkách a systémech tak začíná být náročnější i pro ty technologicky zdatnější,” doplňuje Vysloužil.

Jsou obavy z praxe oprávněné?

Jeho slova potvrzuje Jan Tichý, předseda SBD Benátky nad Jizerou: „Máme problém s tím, že nám ve funkcích často zůstávají senioři. Neumím si tedy představit, že by někdo ze stávajících funkcionářů chtěl, nebo v případě těch starších dokonce uměl, obsluhovat datové schránky. Musel bych na to přijmout pracovní sílu, a tu si nechat zaplatit – čili zvednout příspěvek na správu, nebo vypovědět smlouvy s většinou SVJ.”

Obavy i z krádeže identit SVJ

Doposud měla SVJ možnost komunikovat s veřejnou správou vybranými nástroji, které nebyly nijak zpoplatněny – ať

už se jednalo o e-mail, prostřednictvím online podání do Sbírky listin, přes webovou aplikaci ePodatelna či skrze technické nosiče dat. Povinnost zřídit datovou schránku podle Vysloužila nepřinese SVJ usnadnění jejich komunikace s úřady, ale naopak statutárním orgánům SVJ přibude nová povinnost, přičemž většina potenciálních uživatelů mnohdy neví, jak schránka funguje a k čemu ji mohou využít. Obávají se také možných rizik v podobě útoků, kdy se zloději identit nově zaměřili na SVJ. „Podstata podvodu spočívá v podání návrhu na zápis nového statutárního zástupce SVJ na rejstříkový soud. Cílem je snaha o získání

přístupu k finančním prostředkům, případně možnost uzavřít jménem SVJ úvěrovou smlouvu. V těchto případech bude nezbytné pravidelně kontrolovat datovou schránku, jinak může dojít k přepisu, aniž by si toho statutární orgán všiml. S řešením tohoto problému ale rychle přichází nově nabízené služby, které průběžně hlídají a neprodleně upozorňují e-mailem či SMS zprávou statutární zástupce na jakékoliv podání a probíhající změny v rámci rejstříkového soudu. Jde ale samozřejmě o služby zpoplatněné,” uzavírá Vysloužil.

Redakce Okolobyty.cz

Bytová družstva mají problém. Senioři prchají z vedení, mají strach

Na mizivý zájem vlastníků bytů a členů bytových družstev o správu jejich společného majetku a plánování rekonstrukcí a oprav domů si správcovská družstva stěžují dlouhodobě. Koronavirová pandemie a s ní související zakazy a změny ale tento trend podle jejich zkušeností ještě urychlily.



„Je to dlouhodobý problém, který se stále zhoršuje,” řekl Deníku předseda Českého a moravského svazu bytových družstev Jan Vysloužil. „Důvodem jsou neustálé legislativní změny i nově covid a nemožnost se kvůli němu scházet, a také obavy seniorů o zdraví,” uvedl.

Místa uvolněná seniory ve statutárních orgánech družstev ale mladí lidé obvykle zaplnit nehodlají. U společenství vlastníků proto tyto funkce stále častěji nahrazují různé správcovské firmy, malá družstva se ovšem obvykle bez činnosti z vlastních řad neobejdou.

Kupříkladu Stavební bytové družstvo (SBD) Praha, které zajišťuje správu pro společenství vlastníků a bytová družstva s asi 18 tisíci bytovými jednotkami již funkci člena statutárního orgánu vykonává na více než sedmině jím spravovaných subjektů. „Zkušenost s covidem prokázala, že to mnohým lidem přerostlo přes hlavu, a nechtějí už agendu spojenou s vedením družstva řešit,” řekl Deníku předseda představenstva SBD Praha Martin Kroh. „Mladší generace nemá tolik zájmu starat se o svůj majetek, a ráda to svěřuje někomu jinému,” konstatoval.

Podobnou zkušenost zaznamenal i Vysloužil v případě Stavebního bytového družstva Škodovák v Plzni, kde působí jako ředitel. „Ani u nás často lidé v důchodovém věku ve výborech nemají své nástupce,” posteskl si Vysloužil. V takovém případě společenství vlastníků využívají služeb „profesionálního správce”.

„Činnost statutárního orgánu tedy vykonává nějaká právnická osoba,” vysvětlil. Může se jednat o správcovské družstvo, realitní kancelář, případně najatý profesionál.

Statistiku si nikdo nevede

Žádnou statistiku toho, kolika družstev a společenství vlastníků se nedostatek zájemců o práci v jejich vedení týká, nikdo nevede. „Předpokládám, že to i jinde bude podobné,” míní Vysloužil. Tyto funkce totiž vyžadují zodpovědnost a ubírají volný čas, mnoho možností jak přimět vlastníky k plnění jejich povinností však jejich volení zástupci nemají.

Další úbytek starších členů z vedení společenství vlastníků Vysloužil očekává v příštím roce. Od ledna totiž i SVJ mají mít ze zákona zřízené datové schránky. „Někteří starší členové výborů si ale na takovou práci s počítačem už nechtějí zvykat,” obává se družstevník.

Naopak potíže by podle odborníků neměly být s přijímáním nových stanov, které by si měla nechat zaříditi řada bytových družstev pod dohledem notářů do konce letošního roku. „Vzhledem k tomu, že se změna týká pouze některých družstev, tak se neobávám, že by notářské kanceláře tuto agendu nestíhaly vyřizovat,” řekl Deníku prezident Notářské komory Radim Neubauer.

Nedostatek zájmu členů o společné záležitosti může být pro bytová družstva smrtící. „Na práci pro dům v bytovém družstvu se nedá zbohatnout ani uživit,” konstatoval šéf bytových družstev Vysloužil. „Právě na samosprávě, samofinancování a hlavně spolupráci členů ale bytová družstva vždycky byla založena,” dodal.

Jiří Janda

Kdo jsou to osoby blízké?



Při jednání na úřadech a také JEDNOTEK na správě družstva je často používáno sousloví „osoby blízké“. Toto označení je součástí různých dokumentů. Z mnoha osobních jednání mám ale pocit, že lidé nemají jasno v tom, o jak široký okruh osob se jedná. Můžete jej upřesnit?

R. B., Meziboří

Termín „osoba blízká“ představuje českou právní kategorii osob použitelnou pro účely soukromého i veřejného práva. Za osobu blízkou se považují přírodní příbuzní, manželé a registrovaní partneři, sourozenci, ale i jiné osoby, které by důvodně pociťovaly újmu druhého za újmu vlastní. V jistých kontextech mohou být za osobu blízkou považovány i právnické osoby. Základní definice osoby blízké se nachází v ustanovení § 22 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen jako „občanský zákoník“), který definuje osobu blízkou takto: Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen „partner“); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.

Druhý odstavce výše citovaného ustanovení pak zavádí konstrukci, podle níž se posuzuje stejně jako poměr osob blízkých i poměr k právnické osobě, je-li právnická osoba jinou osobou podstatně ovlivňována, což může platit jen s důsledky omezenými na ochranu majetkových práv třetích osob. Předmětné ustanovení zní následovně: Stanoví-li zákon k ochraně třetích osob zvláštní podmínky nebo omezení pro převody majetku, pro jeho zatížení nebo přenechání k užití jinému mezi osobami blízkými, platí tyto podmínky a omezení i pro obdobná právní jednání mezi právnickou osobou a členem jejího statutárního orgánu nebo tím, kdo právnickou osobu podstatně ovlivňuje jako její člen nebo na základě dohody či jiné skutečnosti. Pokud tedy zákon stanoví k ochraně třetích osob zvláštní podmínky nebo omezení pro převody majetku, jeho zatížení nebo přenechání k užití jinému mezi osobami blízkými, uplatní se i ve vztahu k osobám právnickým.

V porovnání s občanským zákoníkem z roku 1964 se tak za osobu blízkou od 1. ledna 2014 považují i osoby sešvagřené (např. manžel bratra nebo manželka sestry, ale také sourozenec manžela nebo manželky) a osoby trvale spolu žijící, pokud není prokázán opak. Registrovaný partner přibyl do výčtu osob blízkých již v roce 2006 změnou provedenou zákonem o registrovaném partnerství. Celá v zákoně

obsažená koncepce tak stojí na vymezení v první řadě osob blízkých, ve smyslu příbuzenského vztahu, a za druhé „jiných osob v poměru rodinném nebo obdobném“, které musejí subjektivně pociťovat újmu způsobenou jednomu jako svoji vlastní újmu. Na vyvratitelné právní domněnce pak stojí nově přibytá skupina osob blízkých, tj. „sešvagřené, nebo osoby, které spolu trvale žijí“.

Citované ustanovení občanského zákoníku o osobách blízkých má obecnou působnost, je využíváno i v jiných právních odvětvích v případech, kdy nemají své vlastní zákonné vymezení. Nová pravidla nového občanského zákoníku pak rozšířenému okruhu osob blízkých poskytují mnoho nových možností a práv, kterými – a to nelze pominout – je například:

- možnost získávat informace při hospitalizaci osoby blízké;
- domáhat se práva při zneužití jména nebo obrazu osoby blízké nebo vaší;
- právo prohlásit osobu blízkou za nezvěstnou;
- chránit svá práva nebo osoby blízké i po smrti;
- dočasně se nastěhovat do bytu osoby blízké i bez svolení pronajímatele nebo dočasně přijmout do bytu osobu blízkou, aniž by nájemce potřeboval pronajímatelův souhlas.

Výčet práv je samozřejmě situačně mnohem širší, pro základní představu o definici práv osoby blízké to však dle mého mínění zcela postačuje. Zajímavostí je, že mezi osoby blízké lze počítat i velmi dobrého kamaráda, jestliže by dotčená osoba (například při újmě na zdraví kamaráda) pociťovala svou vlastní újmu. Za osobu blízkou lze prohlásit také bývalou manželku ze zaniklého manželství, pokud by její újma byla dotčeným pociťována za vlastní; např. i s ohledem na citové strádání. To vystihuje smysl nového občanského zákoníku, tedy větší právní svobodu, ovšem, s vyšší mírou odpovědnosti k výkonu vlastních práv. Statut osoby blízké tak může mít poměrně zásadní následky. Osoba blízká má např. právo odmítnout výpověď, pokud by takovou výpověď mohla způsobit nebezpečí trestního stíhání dalším osobám blízkým. Nutno podotknout, že trestní zákoník osobu blízkou upravuje úžeji než občanský zákoník. Osoba blízká je dále jedním z pojmů v silniční dopravě, kde se často využívala při vyhýbání se postihu, ale dnes je z něho pojem s mnohem hlubším významem. Pojem osoba blízká se v právním řádu České republiky vyskytuje poměrně hojně a pro zachování jeho jednotnosti by měl být vykládán stejným způsobem. Je však vždy třeba zkoumat, zda konkrétní právní předpis neobsahuje své vlastní, pro danou oblast specifické vymezení pojmu (kupř. § 125 zákona č. 40/2009, trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nebo § 20 zákona č. 155/1995 Sb., zákon o důchodovém pojištění), z něhož je pak třeba vycházet.

Mgr. Simona KADLÍČKOVÁ
Belšán & Niebauer,
advokátní kancelář

Jak se hojí rány po tornádu?

Přišlo nečekaně a napáchalo škody za milióny. Devastace se dotkla i majetku ve správě a vlastnictví stavebního bytového družstva DYJE, Břeclav. O shrnutí stávajících prací na odstraňování škod jsme požádali JUDr. Ladislava Kvasničku:



„Nejvíce postižené bytové domy byly na adrese Na Řádku 889, 890 v Moravské Nové Vsi. Zde do současné doby se podařilo kompletně opravit stropy a střechy obou domů, což bylo nejpodstatnější. Tyto práce byly hotovy během 14 dnů. Podařilo se celkem operativně nasmlovat firmy a zajistit finanční prostředky.

Co se týká společných částí těchto domů, tak byly provedeny následující práce – dozdění obvodů stěn, včetně nového věnce, vystavění nových štítů, oprava vstupů na půdu, včetně stropů, kompletní nová střecha (vazba, krytina), včetně klempířských prvků a hromosvodů.

Dále byly provedeny výměny otvorových výplní (nová plastová okna, vchodové dveře, včetně nových parapetů a žaluzií), vybudování nových komínů, oprava elektroinstalace ve společných prostorách a v bytech, revize odpadního potrubí.

Další opravy v bytech byly prováděny ve spolupráci s vlastníky bytů. Dva byty v horních patrech nejsou doposud obydleny.

Ostatní bytové domy v této lokalitě (nebylo zde takové poškození) jsou v podstatě opraveny. Prováděny byly opravy hlavně střech, ve dvou případech musely být vystaveny nové štíty, lokální opravy fasády a související klempířské prvky. Ve všech bytech v této části se již bydlí.

K dnešnímu dni bylo na těchto domech proinvestováno cca 3 mil. Kč, vše je doposud kompletně hrazeno z pojistného plnění od Pojišťovny Kooperativa. Zde je třeba zdůraznit velmi vstřícný a operativní přístup uvedené pojišťovny, jelikož po provedené prohlídce byly pojistné události řešeny tzv. rozpočtem, takže jsme měli během krátké doby k dispozici potřebné finance. Nečekalo se na fakturaci. Dále byly získány finance od ČČK a to ze dvou projektů – „Střecha“ – na každý poškozený dům 40 000 Kč a „Posudek“ – na každý poškozený byt 5 000 Kč. Rád bych se ještě zmínil o zajištění dalších finančních prostředků mimo pojišťovnu. Za prvé bych chtěl poděkovat uvedeným bytovým družstvům, které nám darovali nemalé finance – Zelená hora Žďár n. Sázavou (10 000 Kč) a SBD Třebíč (20 000 Kč).

Vzhledem k nedostatku kapacit v letošním roce, plánujeme příští rok ještě opravy fasád a zateplení, kanalizace a dalších „drobnějších“ věcí. (Objem financí za tyto opravy lze nyní těžko odhadovat.)

Děkujeme za informaci. Stav oprav po škodách způsobených tornádem na majetku SBD Hodoňan zjišťujeme a budeme informovat v příštím čísle.



Kotrmelec vpřed i vzad je stále jen kotrmelec



Už i střední třída si zoufá nad tím, že byty jsou pro ni nedostupné. Stále levné hypotéky způsobují, že v kombinaci s inflací ceny pořád rostou. Čekal bych, že obzvláště před volbami přijdou hnutí a strany s něčím, co stojí za volbu. Nic moc, zato spousta nápadů, které – pokud se realizují – nás hodí o padesát let zpět. Hesla a populismus převažují nad zdravým rozumem a snahou o vybalancovaná řešení.

Pokud chce stát řešit to, že bytů je oproti poptávce málo (nikoliv proti počtu obyvatel), tak má smysl budovat infrastrukturu jako jsou silnice a železnice, a pak ať stát staví také byty. Ať se chová jako developer.

Hlavu a patu má i budování sociálních bytů s nižším nájemem – takové jsem viděl ve Velké Británii a jsou běžné i v Rakousku. Státní výstavba je sice také poněkud návrat k centrálnímu plánování a není zdravé, když stát supluje trh, ale pořád lepší než stavět program na vyvlastňování a pokutách.

Na cestě ke znárodnění

V 70. letech budoval stát paneláky. V 90. letech nad nimi leckdo ohrnoval nos. Teď taková „králíkárna“ o ploše 75 m² blízko metra stojí klidně sedm milionů korun. A ukazuje se, že život na sídlišti může být příjemnější než v leckterých novodobých projektech.

Chybou není ani podpora družstevního bydlení. Osobně si myslím, že se u nás zase uchytlí. Poroste počet lidí, kteří nedosáhnou na hypotéky, a družstevní bydlení pro ně bude rozumnější volba.

Ale kontrolovat, zda někdo nemá prázdný byt a napálit mu za to sankci pět tisíc měsíčně? Nebo určovat, co je už nadměrný byt a vlastníkově nařizovat, kdo v něm má bydlet? Či enormně zdaňovat vlastníky od určitého počtu bytů,

i když je jasné, že všichni tuto hrozbu obejdou tím, že byty rozdělí v rodině či do firem?

To všechno je teď vážně hozeno na stůl, a to všechno už tady bylo – nejprve velké znárodnění a pak malé. A výsledek? Černý trh a zdevastované domy.

Pokutování prázdných bytů je nesmysl i proto, že existuje mnoho životních situací, u nichž je oprávněné, že vlastník má byt prázdný. Takže pokuta za prázdnotu by musela mít řadu výjimek. Pracuji v cizině, mám byt v Praze. Je prázdný? Dostanu pokutu? Byt si přece držím na to, až se vrátím zpátky. Důchodkyně jde do Alzheimer centra a už se nevrátí. Byt je ale její. Ještě neumřela a její děti s tím nechtějí a ani nemůžou nakládat. Je byt prázdný?

A jak rozlišovat majitele, kteří zdělili byt po rodičích či prarodičích, v daném městě nebydlí a jezdí tam na víkendy a byt čeká na vnoučata nebo naopak čerstvé babičky na to, až půjdou do důchodu a přestěhují se tam?

Lídr sociálních demokratů Jan Hamáček řekl, že strana ve volbách snad vybere svou zatáčku smrti. Tak s takovou písničkou, jako pokuty z neobsazených bytů nebo určování, kdo už má moc, a kdo málo, se bude ze škarpy hrabat dlouho. Stačí si přece uvědomit, že sociální demokracie ani za osm let ve vládě nesplnila svůj vládní slib o tom, že se bude řešit sociální bydlení.

Města mají mít své byty

Mimo jiné právě vláda sociálních demokratů prodávala městské byty ve velkém. A zde je jádro problému. Každé město na západ od nás si drží určitý počet městských sociálních bytů.

Byl jsem se nedávno ve Vídni podívat na Hundertwasserhaus: projekt, který budil svým vzhledem obrovské emoce a lidé ho nesnášeli, teď ho jezdí obdivovat. Tento projekt vznikl v 80. letech jako sociální bydlení, aby Vídeň pomohla svým občanům.

Překvapuje mě, že uběhlo teprve třicet let od chvíle, kdy se Česko politicky vymanilo ze socialismu, a najednou se zde kladou ve veřejném prostoru otázky, zda nevyvlastňovat, jak to prosazují aktivisté v Berlíně, kteří zřejmě nechtějí zůstat jen u zásahu do velkých realitních firem.

Jsou určité situace, kdy připouštím, že tlak státu na soukromého vlastníka je odůvodněný: třeba když v podstatě neznámá firma koupila bývalé vyšehradské nádraží v Praze a nechává ho léta zdevastované bez jakékoli vůle s ním něco dělat. Nebo když se vlastník hospodářského dvora či zámku, třeba ve Středočeském kraji, nestará o své další vlastnictví, jako jsou rybníky a les. Ale pákou by nemělo být sebrat mu to. Jsou i jiné nástroje. Cukr a bič. Podpora, i finanční, či také třeba zvýšená daň z nemovitosti, o které se někdo dlouhodobě nestará. Budiž. Ale něco někomu sebrat, to není žádná politika, nýbrž pirátství, loupež. A národní správce, ten se bude starat hlavně o svůj pupek, nikoliv o veřejné blaho.

Další věc je, že volební programy jsou vlastně na nic, protože lze předpokládat, že z voleb vyjdou opět koalice ve své podstatě protichůdných stran.

Já bych tedy hlasoval pro toho, kdo buduje infrastrukturu, aby se mazaly rozdíly mezi regiony, a kdo už pro to něco dělá, třeba ve své obci.

Přehnaná ochrana nájemníků

Zároveň je také fakt, že až přehnaná ochrana nájemníků je důvodem, proč mnozí vlastníci nechtějí pronajímat byty, aby jim je někdo nezničil. Když nájemník neplatí, či devastuje byt, trvá rok dva, než soud rozhodne o exekucím vystěhování, a pak další měsíce, než k tomu dojde. A vlastník jen solí a nájemník-neplatič vybydluje... Proto ať se ochránci spotřebitelských práv nediví, že si někteří vlastníci dokážou elegantně poradit i rychleji než přes soud.

Jestliže majitel bytu má byt raději prázdný, nežli by měl příjem z nájmu, pak je třeba hledat chybu v občanském zákoníku, který obecně poměrně silně chrání nájemníky, a činí tak uzavírání nájemních smluv majitelům poněkud neatraktivním. Buď chceme masivní ochranu nájemníků, nebo pružný a funkční trh nájmu. Oboje najednou nelze.

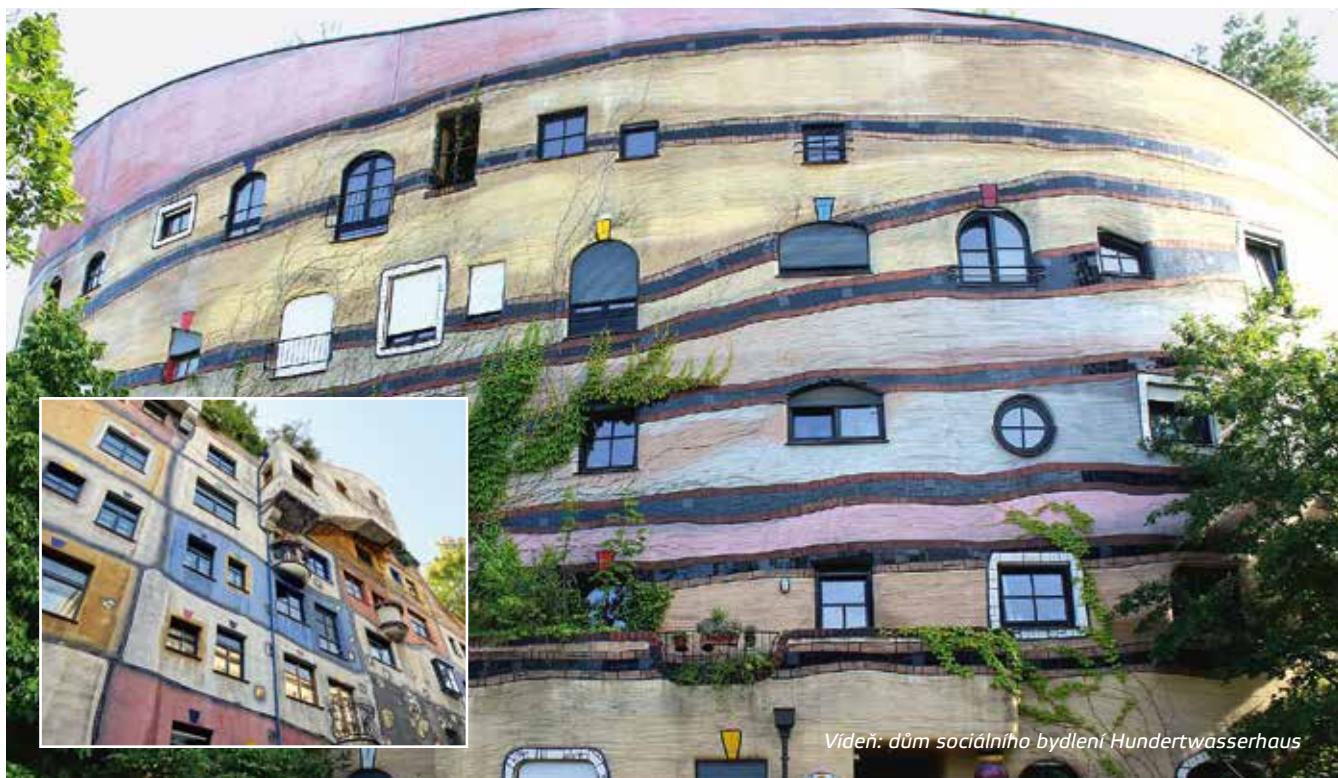
Za komunistů platilo: vlastnit nemovitost nemůžeš! Nyní by podle sociálních demokratů mělo platit: vlastnit nemovitost můžeš, ale pokud v nich nebydlíš, musíš je pronajmout. Jinak tě potrestáme.

Pirát Bartoš nedávno sdělil: Ti, kteří se bojí byt pronajmout, by ho měli po volbách svěřit do správy obce, která se mu o nájemníka postará. Prý zajistí i případnou náhradu škody!

Magistrát v Paříži to řeší tak, že pokud je byt trvale neobsazen déle než rok, platí majitel penále ve výši téměř obvyklého nájemného. Vyhne se tomu právě tehdy, když dá byt k dispozici magistrátu. Mají tam i jiné zvláštnůstky. Třeba když stojí auto na ulici na jednom místě déle než týden, považuje se vozidlo za nevhodně zaparkované a hrozí pokuta či odtah.

Tohle tedy fakt nechci... Jsme stále ještě svobodná země. Doufám, že jí zůstaneme.

Vladimír Brůna, uznávaný investiční odborník



Vídeň: dům sociálního bydlení Hundertwasserhaus

Berlín chce byty vyvlastňovat, Španělsko dotovat.

Nedostupné bydlení řeší celá Evropa



Ceny nemovitostí a nájemné v evropských městech prudce rostou. Není proto divu, že se ze samostatného bydlení – pro mnohé nedosažitelného snu – stává důležité politické téma. Evropská města i státy proto začínají hledat cesty, jak ze současné krize ven.

Berlíňanům už došla trpělivost. Zastupitelé města se nejprve pokoušeli dostat ceny bydlení pod kontrolu tím, že zmrazili rychle rostoucí nájemné. Když ale rozhodnutí zrušil ústavní soud, místní se rozhodli pro radikálnější řešení – vyvlastnění velkých realitních společností.

V referendu, které tam proběhlo minulý měsíc, s tímto postupem – například vůči firmám Deutsche Wohnen a Vonovia – souhlasilo více než 56 procent obyvatel. Město tak má získat okolo 250 tisíc bytů, na náhradách by naopak mělo dotčeným společnostem vyplátit nejméně deset miliard eur.

Plebiscit má ale v Německu pouze poradní charakter a není pro Berlínské zastupitele závazný. Je teď tedy jen na politikách, jestli přání obyvatel vyslyší. Sociální demokraté (SPD), kteří mají v zastupitelstvu většinu, se ale již dříve stavěli proti vyvlastňování.

Problém s bydlením, který právě teď řeší Německo, je kvůli raketově rostoucím cenám nemovitostí a nájům čím dál výraznější i v dalších evropských městech.

Již před vypuknutím pandemie covidu-19 utratil každý desátý Evropan za nájemné více než 40 procent svých

příjmů. Podle studie Mezinárodního měnového fondu v roce 2018 průměrná domácnost v 17 evropských zemích nechala na nájemném čtvrtinu rozpočtu. Mladé rodiny stálo bydlení až třetinu. Společně se seniory tak právě mladí lidé patří ke skupině, která je současnou situací zasažena nejvíce.

Mladí vpřed

Téměř 77 procent Chorvatů ve věku 18–29 let ještě stále žije se svými rodiči, v Řecku je to 73 procent mladých a ve Španělsku kolem 65 procent. Tento podíl navíc každoročně stoupá. Často nejde o pohodlnost, ale jedinou možnost, kterou mají. Vlastní bydlení si mladí s nízkými příjmy jednoduše nemohou dovolit.

Jako důvod, proč stále žijí se svými rodiči, uvádí nedostatečné finanční zázemí 75 procent mladých Španělů, a tamní vláda se jim proto rozhodla vyjít vstříc. Mladí s nízkými příjmy do věku 35 let by podle návrhu levicové koalice z minulého týdne měli nárok na měsíční příspěvek 250 euro na bydlení až po dobu dvou let.

Podle Španělské centrální banky vzrostly ceny nájemného mezi lety 2014 a 2019 v celé zemi v průměru o 50 procent. Vysoké nájemné je dlouhodobě problémem zejména ve dvou největších španělských metropolích, Madridu a Barceloně.

Vláda chce proto kromě příspěvku zakročit také proti majitelům prázdných nemovitostí, kterým by nově hrozilo vyšší zdanění. Je také připravena zamezit pokračující privatizaci obecních bytů a regulovat nájemné v bytech držených velkými vlastníky.

Nová pravidla ale nemohou být vynucena centrální vládou, v silně regionálním Španělsku je musejí přijmout také úřady jednotlivých autonomních společenství a obcí. Hlavní opoziční strana, konzervativní Partido Popular (Lidová strana), která vládne v pěti regionech a v několika velkých městech včetně Madridu, již ale oznámila, že zákon v platnost neuvede.

Návrh se však nesetkává pouze s kritikou opozice, podle které se jedná o „bezprecedentní útok na soukromé vlastnictví“. Nelíbí se ani mnohým odborníkům, kteří tvrdí, že poukázky na bydlení povedou ještě k většímu zdražení.

Byty nad zlato

Organizátoři berlínského referenda staví na myšlence, že efektivní bytová politika nemůže fungovat, pokud jsou byty většinou ve vlastnictví soukromých společností, a nikoliv města.

Raketový nárůst cen nájemného v evropských metropolích se totiž objevil především jako následek privatizace obecních bytů. K té přistoupil i v té době zadlužený Berlín. Byty ale neprodával do vlastnictví nájemníků, skupovali je institucionální investoři.

Situaci v celé Evropě pak zhoršil zvýšený zájem společností o nemovitosti po ekonomické krizi v roce 2008. Z bydlení se stala výhodná investice s vysokým zhodnocením, která ale začala ohrožovat obyvatele samotných měst.

Spekulace s bydlením nezpomalila ani pandemie. Podle dat společnosti Real Capital Analytics byly v roce 2020 investice firem do obytných domů v Evropě rekordní. Tradičně se investice do nemovitostí soustředily spíše na kancelářské budovy a obchody, minulý rok však až 30 procent všech akvizic nemovitostí tvořily právě bytové domy. Přitom v roce 2015 to bylo jen 10 procent.

Přiliv peněz do evropského trhu s nemovitostmi není ničím novým, v posledních letech ale ještě zrychlil. Například v Německu se komerční investice do nemovitostí mezi lety 2010 a 2017 zčtyřnásobily. Do Irska zas až 78 procent všech peněz na trhu s realitami přichází ze zahraničí a investoři ze Spojených států tam skupují i celé nově postavené bloky budov.

Rakouské řešení

Že efektivním řešením nastalé situace může být právě velký bytový fond ve vlastnictví města, ukazuje příklad rakouské metropole. Z milionu vídeňských bytů jen asi polovinu tvoří byty s tržním nájemním, zbytek je ve vlastnictví města nebo asociací s limitovaným ziskem. Vídeň platí za vzor, co se týče bytové politiky. Pravidelně se navíc umísťuje mezi prvními v žebříčcích měst podle kvality života.

Privatizace městských bytů v Praze začala již v 90. letech a na jejím konci zůstalo české metropoli pouze pět procent bytů.

Sociální byty zde nejsou určeny pouze úzké skupině nejchudších, ale bydlí v nich značná část Vídeňanů. Dostupné městské bydlení navíc v důsledku ovlivňuje i tržní nájemné, které, ačkoliv je o poznání dražší, se stále drží na přijatelné úrovni.

Město začalo se svou současnou bytovou politikou již po první světové válce v období takzvané Rudé Vídně, kdy v místních volbách drtivě zvítězila sociální demokracie.

Vídeň i za pomoci progresivního zdanění začala s intenzivní výstavbou a ve městě v té době vzniklo celkem 350 bytových komplexů. Město se na rozdíl od dalších metropolí navíc nikdy neuchýlilo k privatizaci bytů a velký bytový fond si drží dodnes.

Velmi mírné podmínky pro pronájem obecních bytů navíc rakouské hlavní město ještě zjednodušilo v průběhu pandemie, aby tak pomohlo lidem, kteří kvůli ochranným opatřením přišli o příjmy. Zároveň využila byty, které by jinak zůstaly prázdné.

Co na to Češi

Podobným směrem, kterým již dekády kráčí Vídeň, se velmi opatrně rozhodl vydat i pražský magistrát. V minulém roce tak zřídil Pražskou developerskou společnost, která se má postarat o výstavbu obecních bytů. Projekty má zajišťovat samo město nebo je zadávat soukromým investorům.

Privatizace městských bytů v Praze začala již v 90. letech a na jejím konci zůstalo české metropoli pouze pět procent bytů. Zpomalující výstavba městských bytů se navíc v nulých letech zcela zastavila. Praha se tak ocitla v situaci, ve které skončila i řada dalších postkomunistických metropolí, například Budapešť či Bratislava, a do budoucna tak ztratila kontrolu nad vývojem cen bydlení.

Nová výstavba je sice již naplánována, je ale otázkou let, než budou dokončeny první byty, a ještě delší doby, než se změny promítnou i do cen bydlení. Mezi odborníky se často zmiňují i další problémy, jejichž řešení by mohlo Praze ulevit. Notoricky známým úskalím je třeba dlouhé stavební řízení, které je v Česku jedno z nejpomalejších na světě.

Mluví se ale také o zavedení progresivní daně z nemovitosti, která je jedna z nejnižších v rámci Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD). Právě za to je Česko ze strany OECD dlouhodobě kritizováno.

Nedá se ale předpokládat, že by se problém v nejbližší době podařilo zázračně vyřešit – ani v Praze, ani v dalších evropských městech. Závažnost tématu proto bude ve společenské debatě nadále růst. I do letošních voleb do poslanecké sněmovny se otázka bydlení zásadně promítla, a jestli se něco zásadně nezmění, pro ty příští už může být jedna z rozhodujících.



BYTOVÉ DRUŽSTEVNICTVÍ



MINULOST, SOUČASNOST, BUDOUCNOST



Výstava o historii i moderní podobě družstevního bydlení v České republice nabídne otázky i odpovědi

Jak šel čas s typickou výstavbou u nás a jaký vývoj, proměny i pády zaznamenalo družstevní bydlení do dnešních dnů? Odpoví unikátní venkovní výstava – *Bytové družstevnictví minulost, současnost, budoucnost*. Ve venkovním prostoru před Fakultou stavební ČVUT v pražských Dejvicích si ji mohou prohlédnout na šesti oboustranných panelech zájemci až do konce ledna 2022. K vidění jsou poutavé texty a historické i novodobé fotografie mapující družstevní výstavbu v České republice od dob Rakouska-Uherska po moderní bydlení. Organizátory venkovní výstavy jsou spolek DoDružstva z.s., Česká společnost pro rozvoj bydlení z.s. a Fakulta stavební, ČVUT v Praze. Expozice je přístupná denně zdarma.

Iniciátorem výstavy je spolek DoDružstva, který chce pomáhat k dostupnějšímu bydlení a ukázat veřejnosti, že družstevní výstavba není jen minulost, ale je v ní i budoucnost. „Denně komunikujeme s desítkami zájemců o družstevní bydlení a otázka, jak budou města podporovat dostupné družstevní bydlení a kdy budou hotové první takovéto projekty, je ta nejčastější. Věříme, že družstevní výstavba je dobrou možností, jak překonat současnou krizi bydlení a umožnit vlastní bydlení zejména mladým lidem, kteří si ho nyní často nemohou dovolit. Družstva nejsou reliktem minulosti, naopak věříme, že právě moderní technologie, které zásadním způsobem proměňují možnosti zadávání zakázek, jejich kontroly, možnosti sdružování, komunikace a hlasování lidí, možnosti financování realitních projektů, umožní návrat družstevní výstavby, avšak v novém kabátu,“ říká Jan Eisenreich, zakladatel spolku DoDružstva.cz.

„Současná laická veřejnost nezná nedávnou historii, kterou je potřeba připomínat. Současná bytová situace a přístup k vlastnímu bydlení nahrává družstevní výstavbě, což je vhodným připomenutím v současné popandemické době pro zajištění bydlení,“ upřesňuje doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc. z Fakulty stavební, ČVUT v Praze.

Výstava mapuje cestu družstevní výstavby napříč časem

Autorům expozice se podařilo vytáhnout zajímavosti z archivů a získat i novodobé snímky úspěšných družstevních projektů, které vznikly díky spolupráci s obcemi. V textech nabídne výstava vzpomínky pamětníků i odborníků, kteří se zabývají výstavbou i správou družstevních domů. „Divák se dozví o počátcích družstevnictví v dobách Rakouska-Uherska, jeho rozmachu z doby První republiky i o vzletech a pádech, které ho provázely v období socialismu. Prostor je věnován i současnému vývoji a trendům v družstevní bytové výstavbě. Tento celek je doplněn o informace a zajímavosti z družstevní historie, o stručné nahlédnutí do správy bytových družstev a zajímavé příklady bytového družstevnictví ze zahraničí,“ upřesňuje kurátorka výstavy Ing. arch. Anna Marie Černá z Fakulty stavební, ČVUT v Praze.



Podoby družstevní výstavby – Pražská ZOO, Petřínská rozhledna, Národní divadlo, soukromé vily i bytové domy

Zatímco první vůbec doložené družstvo na světě založili skotští tkalci v roce 1761, u nás začala vznikat zhruba o sto let později. Za první družstvo ve střední Evropě je považovaný Gazdovský spolek založený v roce 1845 na území dnešního Slovenska. **Nejstarším družstvem na našem území pak byl První pražský spořitelní spolek z roku 1847.** Skutečný rozvoj družstevních spolků všeho druhu ale začal až po roce 1848, kdy bylo zrušeno poddanství a robota.



Zajímavostí pak určitě je, že provoz a údržbu Národního divadla spravovalo družstvo. Podobně tomu je v případě Petřínské rozhledny, kterou postavilo také družstvo, a lidé zřídili právě družstvo, aby mohli založit pražskou Zoologickou zahradu. Důkazem, že družstevnictví bylo vyhledávaným způsobem zaopatření bydlení v různých společenských vrstvách obyvatel, je vila bratří Čapků na Vinohradech postavená v letech 1923–24. Dům se po svém dokončení stal místem setkávání legendárních pátečníků a po zahradě se proháněl malý foxteriér Dášeňka. „Přestěhoval jsem se do nového kvartýru, následkem čehož požívám jistých nebývalých rozkoší, jako je zahrádka, sluneční úpal a tak dále. Jinak je to tu pěkné, a hlavně nedobytné,“ napsal **Karel Čapek** v dopise své milence Věře Hružové (Zdroj viz níže). Vila dnes stojí v ulici Bratří Čapků na rozhraní Vinohrad a Vršovic. Expozice tak může nabídnout zajímavé dobové i současné fotografie.

Družstevní výstavba zažívá po roce 1989 renesanci, posledních deset let pak doslova boom

Družstevníci realizovali v posledních deseti letech skoro třicet projektů s více než dvěma tisíci novými družstevními byty, v nichž našlo svůj domov kolem pěti tisíc lidí. Ve většině projektů se angažovala velká bytová družstva, byť primát v počtu založených projektů patří Coop Development, družstvu. A družstevní bytová výstavba není jen Praha nebo krajská města jako Plzeň, Liberec či Pardubice, ale i menší obce jako jsou Milovice, Dobruška, Pacov nebo aktuálně Svitavy. V současné době se stále více o družstevní bytovou výstavbu zajímají obce, Praha a Brno připravují vlastní cesty k družstevnímu bydlení s podporou měst. Celkem v České republice žije ve družstevních domech a bytech milion lidí.



Ceny energií zdraží i centrální vytápění bytových domů Co s tím? Hledejte alternativy



Překotný vývoj na trhu s energiemi a surovinami, strmý růst cen energií – to jsou faktory, které dodnes ovlivňují život téměř každého v Česku. A dlouho tomu nebude jinak. Ceny už se dle odborníků nikdy nevrátí na původní hodnoty. Týká se to i bytových domů napojených na centrální zdroje vytápění. Jak se nastalé situaci bránit?

Ještě před rokem nikdo neodhadoval, že letos zažijeme tak strmý růst cen energetických komodit. Elektřina tehdy byla nevídaně levná a jen málokdo předvídal, že se to náhle změní. Dnes ale vidíme přesný opak.

Konkrétně ceny elektřiny by se měly pohybovat o desítky eur za megawatttahu výše, než tomu bylo před rokem, kdy dosahovaly hranice 45 eur. Podle odborníků je jasné, že minulá dekáda nízkých cen je definitivně pryč a už se nevrátí. Zřejmě se musíme připravit na to, že k úrovním z posledních let se pravděpodobně už nevrátí, ačkoli se po energeticky náročné zimě očekává postupná obleva nejen sněhu, ale i cen.

Proč stoupne cena tepla i u centrálního vytápění?

Zdražení postupně oznamované dodavateli se týká téměř každého. Také bytové domy s centrálním vytápěním čeká

výrazné zdražení tepla. Jelikož ceny energií raketově rostou, bylo by naivní předpokládat, že se současná turbulentní situace nedotkne tepla, které do bytových domů dodávají teplotenské společnosti. Jaká je aktuální situace s cenou tepla?

Ceny zemního plynu vzrostly oproti loňskému roku na čtyřnásobek, černé uhlí a povolenky, které si větší teplárny musí kupovat na každou vypuštěnou tunu emisí, zdražily meziročně o 100 %. I když teplárny nakupují část paliv a povolenek dopředu, výrazné zvýšení cen tepla je nevyhnutelné.

Má jít údajně o největší meziroční nárůst cen tepla za posledních 13 let. Dvouciferný nárůst ceny tepla v procentech nebude výjimkou, ale spíše pravidlem. Jakým způsobem by tedy měli uvažovat majitelé bytových domů, družstva nebo sdružení nájemníků? Vyčkávání a přešlapování na místě asi neodvrátí nepříjemné zdražení, je třeba se pohlédnout po jiných možnostech a zdrojích tepla.



Víte, že

Odpojením domu od teplárny se stáváte svobodnými v rozhodování, kdy a jak topit?



Víte, že

Bránit odpojování zákazníků od CZT je v přímém konfliktu s ustanoveními „Listiny základních práv a svobod“ a Ústavy ČR, podle které mohou být povinnosti ukládány jen na základě zákona.



Víte, že

Z logiky věci bude vždy vlastní lokální výroba tepla levnější než centrální dálkový systém v rukou soukromé společnosti?

Malé kotelny a tepelná čerpadla v majetku majitelů domů

Jako alternativa za teplo z velkých tepláren se nabízí malé kotelny na plyn, tepelná čerpadla nebo kombinace se solárními panely.

„Z našich dlouholetých zkušeností s realizací alternativ typu tepelné čerpadlo pro panelové domy nebo vlastní malá kotelna na zemní plyn, vyplývá jednoznačná výhoda a šetrnost těchto alternativ oproti zastaralé uhelné technologii, která je neudržitelná. Nejen z důvodu emisních povolenek, ale i nákladů na údržbu, poškozování životního prostředí nebo drahých investic do přechodu na alternativní zdroje,“ uvedl Michal Fiala, který se zabývá vývojem tepelných čerpadel.

Zkušenosti s realizacemi pro bytové domy má mezi dodavateli zejména plzeňská společnost AC Heating. Na trhu

vytápění tradičních paneláků tepelnými čerpadly má firma dlouholeté zkušenosti.

Technologie s tepelnými čerpadly instalované pro vytápění bytových domů v České republice jsou sami o sobě unikátem. Je to směr, kde je AC Heating na světové špičce, a to nejen technikou, ale především zkušenostmi. Úspory ve vytápění a ohřevu užitkové vody při využití tepelného čerpadla dosahují v průměru 60 %. Ruku v ruce s dalšími výhodami: nezávislé vytápění bez odstávek, žádné emisní povolenky ani kotelník, úspory na další opravy v domě nebo do kapes vlastníků bytů.

Pro více informací o možnostech tepelných čerpadel pro bytové domy pošlete nezávaznou poptávku nebo navštivte přímo odborníky na tepelná čerpadla v show roomu společnosti AC Heating v Letkově u Plzně.

TEPELNÁ ČERPADLA A+++

- Realizace vlastních kotelen na klíč
- Teplo za trvale výrobní náklady
- Nepřetržitý dispečink a automatická diagnostika
- Český výrobce
- Záruka 7 let
- Certifikovaná technologie ve zkušebně EHPA

AC HEATING
Staropltzenecká 177
326 00 Plzeň – Letkov

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

Kontaktujte nás!

AC HEATING®
absolutely clever heating



www.ac-heating.cz

Nová zelená úsporám – nová naděje



Další etapa Nové zelené úsporám (NZÚ) podpoří renovaci a výstavbu bytových domů i mimo Prahu. Nově také zahrne dotační program Dešťovka zaměřený na podporu využití dešťové vody. Žadatelé, kteří v žádosti zkombinují více různých opatření, například zateplení a výměnu kotle, získají bonus. Příjem žádostí do nové etapy začne v říjnu, plynule naváže na dosavadní program, uvedli dnes v Praze zástupci ministerstva životního prostředí (MŽP) a Státního fondu životního prostředí ČR (SFŽP). Zdroje programu do roku 2030 budou nejméně 39 miliard korun. NZÚ cílí na podporu energeticky úsporných renovací a staveb domů, podporu fotovoltiky a další ekologická opatření.

„U bytových domů je ta hlavní novinka, že už nebude podporována jejich renovace z programu IROP – z evropských fondů,” uvedl ředitel SFŽP Petr Valdman. „Budou spadat pod střechu programu Nová zelená úsporám. Bytové domy budeme financovat z NZÚ jak v Praze, tak na území celé České republiky,” řekl ČTK ředitel. „Standardní podpora bude od zateplení, výměny oken, rekonstrukce střechy zahrnovat i instalaci fotovoltických systémů,” doplnil.

Nově bude do NZÚ zahrnuta také Dešťovka, v níž lidé mohou žádat o příspěvek na opatření pro hospodaření s dešťovou vodou. Portfolio příspěvků se v NZÚ rozšíří také například o dotaci na ohřev vody pomocí tepelného čerpadla nebo výstavbu dobíjecí stanice pro elektromobily.

Podle zástupců MŽP a SFŽP pokračování programu cílí také na podporu kombinací několika různých opatření. Ministr životního prostředí Richard Brabec (ANO) dnes uvedl, že „všechno bude možné vyřešit” v jedné žádosti. Majitelé rodinných domů získají za každou kombinaci k dotaci bonus 10.000 korun, u bytových domů to bude 20 000 korun. Bonusy se sčítají. „V rámci jednoho projektu, jedné žádosti o podporu bude možné kombinovat dotaci na zateplení, na zelenou střechu, na fotovoltiku. Na hospodaření se srážkovou vodou, na výměnu zdroje vytápění prakticky na cokoliv na co si investor vzpomene, poznamenal Valdman. Zjednoduší se také podání žádostí, kterou bude možné vyřídit kompletně elektronicky. Nově

mohou lidé také získat dotaci pro úpravy trvale obývaných rekreačních objektů.

„Dále tu budou zvýhodněny ty, řekněme, sociálně hendikepované kraje – Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský,” podotkl Brabec. Pro žadatele z těchto oblastí podle ministra platí 10procentní zvýhodnění dotace.

Podle Valdmana bude nejvíce prostředků směřovat na zateplení rodinných domů. „Je to pro nás nejdůležitější část podpory,” poznamenal. Tady podle něj dojde k navýšení jednotkových cen. „Stále budeme v případě zateplení mířit na dílčí opatření, to znamená, aby mohla domácnost postupně realizovat kroky po letech, tak jak má finanční prostředky,” uvedl Valdman. Intenzita podpory na opatření u rodinných a bytových domů bude také nově zastropována na 50 procentech. Zjednoduší žádost o příspěvek na fotovoltaiku. „Bude možnost si přes naši kalkulačku na webu uzpůsobit výši podpory a požadovaný instalovaný výkon tak, aby se namodeloval skutečně na každou domácnost a bylo to hodně pochopitelné i pro laika, ne úplně zasvěceného do kilowattů, měničů a bateriových systémů,” popsal ředitel.

Do roku 2026 bude NZÚ financována z prostředků plynoucích z Národního plánu obnovy, později z podílu výnosů

emisních povolenek. Zatímco z plánu obnovy by do NZÚ mělo jít celkem 19 miliard, později se počítá se čtyřmi miliardami za rok. Brabec dnes nicméně uvedl, že v případě převisu zájmu bude možné i navýšení.

Přes NZÚ budou moci lidé s běžnými a vyššími příjmy žádat také o podporu na výměnu kotlů, kdy dostanou maximálně 50 procent způsobilých výdajů. Tuto novinku resort představil už dříve.

Petr Holub z poradenské společnosti Budovy21 dnes v zaslaném stanovisku ocenil zachování kontinuity programu a soustředění podpory rodinných i bytových domů z území celého Česka do jednoho programu. Výtku má však ke způsobu financování programu. „Ze zákona o emisním obchodování by na jeho pokrytí měly jít čtyři miliardy Kč ročně už od letošního roku. Národní plán obnovy by měl sloužit pouze k dofinancování na efektivně čerpatelnou alokaci, která je dle mého odhadu šest až sedm mld. Kč ročně,” uvedl Holub. Program také označil za „důležitý motor pro české stavebnictví.”

V programu Nová zelená úsporám bylo dosud schváleno 65 000 žádostí a vyplaceno deset miliard korun. Program byl spuštěn v roce 2014.

Právní poradna

Je možné potrestat krmiče holubů?

Mně i spolubydlícím velice vadí velké množství holubů vyskytujících se v bezprostředním okolí našeho domu. Jsou vidět na trávnících, dětském hřišti i stavebních prvcích. Holubi nám také létají na balkony a parapety oken. Zůstávají po nich výkaly. Víme, že tito ptáci jsou roznašeči nemocí. Bojíme se o zdraví své i dětí. Nepořádek po holubech denně uklízíme. K našemu překvapení jeden občan ze sousedství tyto ptáky krmí a zřejmě proto si náš dům oblíbil. Na naši opakovanou žádost, aby holuby nekrmil, občan nehlédí a směje se nám do očí. Proto se ptáme: Je možné takového občana za krmení holubů potrestat? Jak lze bránit jeho činnosti?

V. K., Litvínov

Předně je třeba říci, že vlastní krmení holubů není protiprávní, jakkoli je zcela nevhodné zejména s ohledem na to, že holubi působí značná znečištění objekt, mohou být též nositeli parazitů (např. roztočů). Pokud však kdokoli krmí holuby tím způsobem, že jim potravu hází na veřejné prostranství (např. na chodník nebo trávník), může se tímto jednáním z pohledu práva dopouštět přestupku proti veřejnému pořádku. Tento přestupek je upraven v zákoně č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, v platném znění, konkrétně pak v ustanovení § 5, odst. 1, písm. f) uvedeného zákona. V rámci přestupkového řízení může být potom přestupce potrestán pokutou až 20 000 Kč. Podle ustanovení § 5, odst. 1, písm. f) zákona o některých přestupcích fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že znečistí veřejné prostranství, veřejně přístupný objekt nebo veřejně prospěšné zařízení anebo zanedbá povinnost úklidu veřejného prostranství. Za veřejné prostranství jsou pak považována všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto

prostoru – viz ustanovení 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění. Rovněž pokud někdo druhému působí takzvané naschvály, může se dopouštět přestupku proti občanskému soužití podle ustanovení § 7, odst. 1, písm. c) 3 zákona o některých přestupcích a může být postižen pokutou ve výši až 20 000 Kč. Uvedené přestupky řeší ve své pravomoci především městská policie, která může po přivolání zakročit bezprostředně na místě páchaní přestupku a uložit přestupci sankci v podobě pokuty příkazem na místě (bloková pokuta).

Mgr. Eduard BELŠÁN, Mgr. Josef BENEŠ,
Advokátní kancelář, Belšán & Niebauer



Každý může mít balkon!

A jaký si můžete vybrat?

Dnes je nejvýhodnější investice do bydlení a mít nebo nemít balkon u bytu je velký rozdíl. Venkovní prostor balkonů Vás překvapí svou velikostí. Balkony se vyměňují staré za nové nebo se montují nově i na domech, kde balkony nikdy nebyly. Balkony se staly součástí bydlení, nabízejí soukromí a prostor k odpočinku na čerstvém vzduchu. Na svém balkonu si můžete pěstovat květiny, sušit prádlo nebo si jen tak užívat výhled do okolí. Komfort s bezpečně zavěšeným balkonem zažijete jen v případě, pokud se obrátíte na profesionály, které s výrobou a instalací balkonů mají bohaté zkušenosti a spokojené klienty.

Jaký balkon si vybrat?

Výroba balkonů je vždy zakázková výroba přesně podle statického posouzení, projektu a zvoleného provedení. Balkony mají vlastní rámovou nosnou konstrukci. Povrch konstrukce je opatřen žárovým zinkem a případně i následným barevným komaxitovým nástřikem. Tým profesionálů

Vám vždy pomůže s výběrem a provedením balkonu. Zvolíte si tvar, vyberete si výplň, případně zasklení, podlahu a doplňky. Rozměr a kotvení závisí na statickém posouzení únosnosti zdiva a na typu domu, kam se budou balkony instalovat. Ale není problém mít balkon přes 6 m široký a 1,5 m hluboký. Na Vaší volbě tvaru a výplně balkonu závisí výsledný vzhled.

Základem jsou tři tvary půdorysu NORMAL (obdélníkový), ARCUS (zakulacený), IDEAL (zkosené hrany). Nabídka výplní je široká, můžete vybírat od špruší, trapézového nebo hladkého plechu, bezpečnostního skla a různě je kombinovat.

S novým balkonem se výrazně zvýší komfort bydlení. Balkony jsou nedílnou součástí celkového pohledového dojmu, proto mají být krásné. Praktičnost a útulnost jsou klíčová slova při výrobě balkonů.

Nechte se inspirovat realizacemi výrobce balkonů firmy PEKSTRA spol. s r.o. na jejich stránkách www.pekstra.cz.

KOMBINOVANÁ VÝPLŇ

Kombinovaná výplň Vám zajistí originalitu balkonu a Vašeho bydlení. Kombinovat můžete všechny nabízené výplně.



TRAPÉZOVÝ PLECH

U trapézového plechu si jistě vyberete ze široké škály barev a vhodnou kombinaci s barvou fasády se celý Váš dům promění k nepoznání.



SKLENĚNÁ VÝPLŇ

Bezpečnostní vrstvené sklo Connex dodá balkonu luxusní vzhled. Sklo si můžete vybrat v provedení mléčném, čířém, bronzovém i barevném. Všechny varianty Vám prozáří balkon i byt.



TAHOKOV a DĚROVANÝ PLECH

Pokud se Vám líbí více vzdušnější výplň, pak si vyberte moderní dekorativní výplň z tahokovu nebo děrovaného plechu.



HLADKÁ VÝPLŇ

Pokud dáváte přednost soukromí, pak si vyberte hladký plech s barevným polyesterovým lakem. Díky výborné ohebnosti můžete mít balkon ve všech půdorysných variantách.



ŠPRUŠLE

Balkony s výplní ze špruší Vám neseberou ani trochu slunečního svitu. Všechny výplně balkonů mají nejvyšší kvalitu s certifikáty jakosti a vhodnosti pro balkony.



Teplo kvůli růstu cen paliv a povolenek výrazně zdraží, pomoci může vláda

Cena zemního plynu, černého uhlí a povolenek na emise skleníkových plynů raketově roste. Lidé se musí připravit na výrazný růst ceny tepla. Novela zákona o podporovaných zdrojích energie nově umožňuje vládě vrátit až tři čtvrtiny nákladů na povolenky teplárnám a jejich zákazníkům.

Ceny zemního plynu vzrostly oproti loňskému roku na čtyřnásobek, černé uhlí a povolenky, které si větší teplárny musí kupovat na každou vypuštěnou tunu emisí, zdražily meziročně o 100 %. I když teplárny nakupují část paliv a povolenek dopředu, výrazné zvýšení cen tepla je ale nevyhnutelné.

„Většina tepláren teprve pracuje na kalkulacích cen tepla na příští rok. Z vývoje cen energetických komodit a povolenek je ale evidentní, že nás čeká největší meziroční nárůst cen tepla za posledních 13 let. Dvouciferný nárůst ceny tepla v procentech nebude výjimkou, ale spíše pravidlem. Není to vůbec příjemné, ale ekonomickou realitu obejít nelze,“ uvedl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela.

Největší nárůst ceny tepla čeká teplárny, které k výrobě tepla využívají zemní plyn. Významně menší, ale stále výrazný bude nárůst cen tepla vyrobeného z uhlí, kde se zásadně projeví nárůst ceny povolenek a v případě černého uhlí také vlastního paliva. Některé teplárny budou kvůli vývoji na trhu netradičně zvyšovat cenu tepla ještě před koncem letošního roku, většina ale až od 1. ledna. Za dodávku tepla pro byt si lidé příští rok připlatí i několik tisíc korun.

„Pro vývoj cen tepla jednotlivých dodavatelů bude zásadní, jak se jim podaří nakoupit paliva a povolenky. Teplárny obvykle nakupují část paliva i povolenek dopředu, ale nárůst cen je tak extrémní, že ani ti nejopatrnější se zvýšení ceny tepla nejspíš nevyhnou,“ konstatuje Drápela.

I teplárny, které mají výhodně uzavřené dlouhodobé smlouvy na dodávky plynu za pevnou cenu, se však mohou dostat ze dne na den do složité situace. Objevují se první případy, kdy obchodníci s plynem, kteří příliš riskovali, nejsou schopni nasmlouvané dodávky paliva plnit.

„Jsou už první případy, kdy dodavatel plynu není schopen dostát svým závazkům a dlouhodobě nasmlouvané dodávky plynu ze dne na den ukončí. Teplárně pak nezbyvá, než nakoupit všechen plyn na trhu za několikanásobně vyšší cenu, než byla ta původní dlouhodobě garantovaná dodavatelem. Pokud se situace na trhu s plynem nestabilizuje, bude takových případů přibývat,“ obává se Drápela.

Růst cen tepla by v případě tepláren, které si musí nakupovat povolenky, mohla výrazně zmírnit vláda. Podle nedávno schválené novely zákona o podporovaných zdrojích energie může vláda teplárnám vrátit až tři čtvrtiny nákladů na povolenky. **K tomu však musí vláda schválit nařízení, které stanoví, jaký podíl nákladů se bude vracet a zajistit notifikaci veřejné podpory u Evropské komise. Dodavatelé tepla budou povinni o vrácené prostředky snížit náklad na povolenky v ceně tepla.**

„Poslanecká sněmovna vložila do zákona o podporovaných zdrojích ustanovení, které vládě umožňuje vrátit teplárnám až tři čtvrtiny nákladů na povolenky a Senát doplnil přechodné ustanovení, že se tak může stát už za letošní rok. Na těchto změnách byla široká politická shoda. Aby mohly teplárny vrácení části nákladů na povolenky zohlednit v ceníku na příští rok, potřebují mít nejpозději do poloviny listopadu jistotu, že peníze skutečně dostanou. Vyzýváme proto vládu, aby co nejrychleji schválila potřebné nařízení a jednala s Evropskou komisí,“ uvedl Drápela.

Vrácení části nákladů na povolenky narovná dlouhodobou diskriminaci domácností připojených na teplárny, které za emise oxidu uhličitého v ceně tepla platí, proti domácnostem připojeným na domovní kotelny, kde tyto emise zatím nijak zpoplatněné nejsou. Neutrpí ani ochrana klimatu, uhelné teplárny se budou muset zavázat k přechodu na jiná paliva do roku 2030. Z pohledu rozpočtu je opatření neutrální, protože se vrací lidem část dodatečných výnosů státu z prodeje povolenek.



Co činí chytrou omítkou chytrou

aneb dejte sbohem zelenání fasády

V létě se v oblasti bydlení otevírá mnoho témat. Ne všechna jsou ovšem radostná – komu by se například chtělo řešit nevzhledné zelenání fasád, kterému v nejteplejším období v roce přejí mimo jiné i letní deště? Častější prudké výkyvy počasí v průběhu celého roku celkově působí na stavební materiál, omítka je přitom první vrstva, která těmto proměnám čelí. Musí být proto odolná a kvalitní, ideálně chytrá. Takzvané chytré omítky za vás totiž budou dům zvenčí udržovat léta, navíc nejde o přehnaně drahé, ani krátkodobé řešení. Co přesně chytrá omítka vlastně je, vám vysvětlí odborník z divize Weber skupiny Saint-Gobain.

Údržba fasády ometáním, čištěním tlakovou vodou a následným přetřením je první možnost, jak se špíny na povrchu původní fasády zbavit, nicméně jednou za pár let tento proces musíte opakovat. Použití chytré omítky toho naopak hodně vyřeší za vás. Ke správné funkčnosti je samozřejmě nutná pravidelná údržba, ale jejich odolnost a dlouhá životnost činí tento úkon mnohem jednodušší.

Fasáda jako ochranný kabát

Estetická funkce je u omítek důležitá, nicméně ještě důležitější je funkce ochranná. Omítka má totiž především chránit celý objekt před vnějšími vlivy a zajistit jeho dlouhou



životnost, aniž by majiteli v průběhu let přidělávala starosti. Proto se nyní vývoj pastovitých omítek z pohledu ochranné funkce nejvíce soustředí na odolnost vůči zašpinění a růstu řas na fasádě. Chytré omítky jsou pro tyto případy ideálním řešením.



Chytré omítky jako klíčová vlastnost

Za chytré omítky považujeme ty, které díky svým vlastnostem dokážou odolávat jak rozmarům počasí, tak i nečistotám z ovzduší a růstu řas. Tyto vlastnosti ovšem nemají žádný negativní dopad na estetickou funkci – chytré omítky vynikají snadnou probarvitelností a dostupností nepřeberného množství barev i struktur. Principem jejich „chytrosti“ je zejména jejich chování při kontaktu s vodou.

„Dříve si odborníci mysleli, že ochranná fasádní omítka musí vodu především odpuzovat, tedy být takzvaně hydrofobní. Ale to nestačí. Hydrofobní povrch intenzivně odvádí srážkovou vodu z omítky, ale omítka stále zůstává na povrchu mokrá. Často dochází na hydrofobním povrchu ke shlukování kapek, které se zachytávají na nerovnostech fasády a jen velmi pomalu se odpařují. Tím vytváří živnou půdu pro růst mikroorganismů,“ komentuje důvody znečišťování fasád Ing. Tomáš Pošta z Weberu.

Mikrokapiláry v omítce umí přeměnit vodu v páru

Jedním ze způsobů ochrany chytré omítky proti růstu řas je suchý povrch. Tam, kde není kapalná voda, tam řasy nerostou. Navíc na suchém povrchu ulpívá mnohem méně nečistot z ovzduší. Nejčastějším zdrojem vlhkosti



na fasádě je voda zkondenzovaná kvůli nočnímu ochlazení. Zkondenzovaná voda není mnoho, ale ke kondenzaci na fasádě dochází skoro pravidelně. „S vlhkostí zkondenzovanou na fasádě si poradí systém mikrokapilár v omítce, které kapalnou vodu v krátké době přemění ve vodní páru

a omítka tak zůstane na povrchu suchá. Jde o způsob ochrany chytré omítky, který funguje dlouhodobě," vysvětluje Ing. Pošta.

Biocidy přímo v omítce zabraňují růstu řas

Dalším způsobem ochrany chytré omítky proti růstu řas je ochrana pomocí biocidů. „Chytré omítky obsahují biocidy ve formě mikrokapslí. Na povrch omítky se vyplavují řízeně, ve velmi malém množství. Jsou tak šetrné k životnímu prostředí," doplňuje další vlastnosti chytrých omítek odborník z Weberu.

Chytrá fotokatalýza pomáhá čistit okolní vzduch

Třetí způsob ochrany chytré omítky proti růstu řas je ochrana fyzikálně-chemická, nazývaná fotokatalýza. „Některé typy omítek obsahují tzv. fotokatalyzátor, který při dopadu UV záření na fasádu zajistí zničení organické nebo biotické nečistoty v kontaktu s omítkou. Tento způsob ochrany proti růstu řas využívá omítka v kombinaci s ochranou biocidy ve formě mikrokapslí," doplňuje výčet typu chytrých omítek Ing. Tomáš Pošta. Dále k ochraně této omítky přispívá také velmi nízký podíl organických složek. Tyto chytré omítky dokážou díky fotokatalýze čistit i nečistoty z ovzduší, a jsou tedy vhodné i do tak nehostinného prostředí, jako jsou centra měst zatížená hustou dopravou a jinými zplodinami.



TIP Weber

- weberpas aquaBalance – tenkovrstvá pastovitá omítka regulující vlhkost na povrchu fasády (systém mikrokapilár v omítce)
- weberpas excraClean – silikonsilikátová tenkovrstvá omítka s progresivním samočisticím efektem (omítka s biocidy ve formě kapslí)
- weberpas extraClean activ – modifikovaná silikátová omítka fotokatalytickým efektem (s fotokatalyzátorem v kombinaci s biocidy ve formě mikrokapslí)

PEKSTRA

BALKONY LODŽIE

www.pekstra.cz



Zvládne stavebnictví skokový růst cen materiálů i práce?



Za posledních pět let vzrostly ceny bydlení v Česku o více než polovinu. Jen rozdíl cen mezi minulým a letošním rokem činí 20 %. Byty chybí a stavby se kvůli krizi způsobené covidovou pandemií znatelně prodraží. Budou mít investoři chuť pokračovat v započatých projektech a na co se připravit v době skokového růstu cen materiálů i práce? O tom diskutovali hosté zářijového Saint-Gobain Fóra a shodli se, že příležitost leží v chystaných dotačních programech a v přesnějším plánování nových investic.

Ceny bydlení v ČR vzrostly za posledních pět let o 65 %, nejmarkantněji však rostou v Praze (průměrná cena za m² v ČR = 77 000 Kč, v Praze pak více než 100 000 Kč), navíc se stále potýkáme s plošným nedostatkem bytů. Téměř roční pozastavení výroby vstupních surovin pro stavbu pak způsobilo růst cen materiálů i práce. Mnoho investičních projektů se tak aktuálně potýká s velkými obtížemi. „Projevuje se sice snaha dohnat dobu covidu, ale zdražení je cítelné pro všechny. Vzrostla cena materiálu, kontejnerové dopravy i pracovní síly, které je stále nedostatek. Banky ale nepřestanou financovat především rezidenční projekty, které mají jistý potenciál. Poptávka i přes zdražování stále roste. Stavět se bude dál,“ říká Pavel Kliment z poradenské společnosti KPMG.

Vývoj cen na stavebním trhu je pravidelně monitorován a pro investory jsou tato data důležitým ukazatelem i pro budoucí investiční záměry. „Na jisté výkyvy je trh zvyklý, s tím stavebnictví běžně počítá, ale takto skokový nárůst cen tu nebyl dvacet let. To je mimořádné“, komentuje situaci Jan Blahoňovský, technický ředitel URS.

Nejvýraznější růst cen zaznamenaly suroviny jako železo, plasty a dřevo. Ceny základních materiálů užívaných ve stavebnictví – jde o polystyren, železářské výrobky, jako jsou betonové výztuže, měď, hliník, plechy – vzrostly o 100 %. Dřevo, u něž se kvůli kůrovcové kalamitě předpokládalo snížení, zdražilo nevýrazněji, o 150 %. Jen materiálové náklady na stavbu proto vzrostly zhruba o 15 % a v meziročním srovnání jde celkově o 6% nárůst cen v celém stavebním

sektoru. „I když se ve výsledku nejedná o vysoké číslo, je třeba si uvědomit, že téměř 50 % ceny stavby tvoří právě materiál,“ dodává Jan Blahoňovský z URS.

Na zdražování musí reagovat jak stavitelé, tak investoři, kteří se nyní potýkají s tím, že nejsou schopni dokončit stavby za původně stanovené rozpočty. „Ano, obce si stěžují, že nejsou schopny za dnešních podmínek dostat rozpočtům započaté investiční akce. Mnohé z nich jsou navíc navázané na dotační tituly. Svaz měst a obcí řeší, jak pracovat s tím, že dochází k navyšování veřejných zakázek,“ komentuje aktuální situaci Radka Vladysková, výkonná ředitelka Svazu měst a obcí, a dodává: „běžně se stává, že dodavatel dílo uprostřed ukončí a vezme na sebe raději finanční sankce, což ho vyjde levněji. Je to velký problém.“

I obcím se tak výstavba plánuje poměrně obtížně – čekají na budoucí vývoj událostí, což komplikuje rozhodování právě o zapojení se do dotačních programů. Stát jich chystá spustit od letošního podzimu dostatek, ale podmínky jsou pro obce mnohdy přímo rozporuplné. Jak uvádí starosta obce Hrádek nad Nisou: „Peníze jsou největší nejistota. Co platí dnes, nemusí platit zítra. Firmám se nedostává materiál, do nových zakázek se moc nehrnou. Flexibilita v čerpání dotace je nulová a podmínky dotačních programů nejsou vyhovující. Hrozí tak i to, že budeme muset dotace vrátit.“ V rámci dotačních programů jsou obce právě nejvíce kritické k tomu, že jsou složité, administrativně náročné, finančně mnohdy nevýhodné a ceny v nich zastropované.

**Na jisté výkyvy je trh zvyklý,
s tím stavebnictví běžně počítá,
ale takto skokový nárůst cen
tu nebyl dvacet let.
To je mimořádné**

„Letošek je nadstandardní výkyv, s tím si musí trh poradit,“ reaguje Petr Valdman, ředitel Státního fondu životního prostředí ČR, a dodává: „O zlepšení podmínek k čerpání dotací se stát snaží, již jsme umožnili financování z několika zdrojů, což obcím může výrazně pomoci při plánování investičních záměrů. Zájem o dotace je v Česku stále velký a rok od roku stoupá.“ Předpoklad je tedy takový, že o dotace se bude ve velkém žádat dál, když podle Valdmana čeká Česko „dotační smršť“. „Ale bude potřeba přenastavit rozpočtové ceny,“ dodává Radka Vladysková ze Svazu měst



a obcí, který se také dlouhodobě aktivně snaží ve spolupráci se státem o zjednodušení pravidel dotací.

„Opětovné rozběhnutí trhu trvá, ale krizí se proinvestujeme, trh si regulaci zařídí sám,“ komentuje současnou krizovou situaci ve stavebnictví Miloš Hutník z divize Weber Skupiny Saint-Gobain. Upozorňuje také na fakt, že na co bude třeba se kromě financí zaměřit, je také to, co za finance pořizujeme, tedy materiály a jejich kvalita. „Bude například na místě hledat nové možnosti konstrukce staveb, jako je třeba cesta suché výstavby pomocí lehčích, trvalých a také lépe recyklovatelných materiálů, jako je sádrokarton,“ uvádí příklad Radek Šafář z divize Rigips. Myslet je pak vhodné také na budoucí úspory a stavět z materiálů, díky nimž ušetříte třeba za energie, nebo jimi šetříte životní prostředí. Současným trendem ve stavebnictví jsou třeba zelené střechy, na něž je možné také čerpat dotace. „Na ní přitom už dnes můžete třeba propojit fotovoltiku se zajímavou faunou a flórou – střecha tak může být nejen hezká, ale užitečná Vám i přírodním tvorům,“ uvádí Josef Hoffmann, produktový manažer divize ISOVER.

„Co ještě čeká stavebnictví, je celkově lepší a efektivnější plánování projektů staveb. Také je – a to už dnes – nutné počítat s delší dodací lhůtou materiálů,“ dodává Miloš Hutník. Ohledně vývoje cen jde podle Hutníka pak o věštění z křišťálové koule.



Záludnosti při koupi bytu



Stanislav Křeček, veřejný obhájce práv, varuje: Kupujete-li byt, nepostačí vám smlouva ani výpis z katastru nemovitostí. Požadujte doklad o kolaudaci stavby! A pokud byt ještě nestojí, počítejte s „charakterovou otrlostí“ a platte jen velmi uvážlivě...

Koupili jste si za drahé peníze soubor místností a myslíte si, že vlastníte byt, ve kterém hodláte bydlet? Možná je to trochu jinak. V článku Prodám právo na byt. Zn. Draze (LN 25. 10.) píše autorka Kateřina Surmanová toto: „Developeri zpravidla uvolňují byty k prodeji, jakmile mají po kupě potřebná povolovací razítka, nasmlouvané dodavatele a zajištěné financování... Nejedná se o nelegální postup, ale je k němu potřeba charakterové otrlosti. Charakterové otrlosti? To je ovšem velmi slabé slovo.

Žádný byt ve skutečnosti v těchto případech ještě zatím neexistuje – poverti v lepším případě má developer potřebné povolení k jeho stavbě, ale to zdaleka neznamená nejen, že bude postaven, ale ani že bude po dostavění stavebním úřadem – jako nezbytná podmínka jeho užívání – také řádně zkolaudován. A zde bych rád upozornil na problém, o kterém se ani moc neví, ani moc nepíše. A ten může být zcela zásadní.

Bez povolení

Majitel domu v Praze 2 bez jakéhokoliv povolení, bez vědomí stavebního úřadu, jehož pracovníky ani do domu nepustil, nechal ve svém domě vystavět v půdním prostoru několik bytových jednotek, které vzápětí dychtivým zájemcům – dům je na velmi atraktivním místě – za drahé peníze prodal. Byty nejsou podle stavebního zákona zkolaudovány, tedy nemohou být ani užívány a stavební úřad zahájí s novými „vlastníky“ stavební řízení o kolaudaci nebo odstranění stavby.

Problém je v tom, že tyto „byty“ nikdy být zkolaudovány nemohou, neboť stavba je v památkové rezervaci a je vybudována v rozporu s památkovým zákonem. Ale na druhou stranu, občané mají nejen řádné smlouvy o koupi bytu uzavřené s majitelem nemovitosti, ale dokonce mají výpis z katastru nemovitostí, kde je toto „právo“ řádně podle katastrálního zákona zapsáno!

Jak je to možné? V našem právu totiž existuje rozpor mezi soukromým právem (občanským zákoníkem) a veřejným právem, který představuje současný, ale i nový stavební zákon. Zatímco podle stavebního zákona žádná stavba nesmí být užívána bez kolaudace, tedy bez schválení stavebního úřadu, občanský zákoník umožňuje, aby taková stavba byla předmětem prodeje. Podle nového občanského zákoníku „pojmy jako byt již nejsou zásadně vázány na existenci správního rozhodnutí stavebního úřadu“ a Nejvyšší soud soudí, s ohledem na smluvní volnost, že „občanskoprávní vztahy nemusí být totožné se vztahy stavebněprávními, založenými kolaudačním rozhodnutím“. Můžete si tedy, podle občanského zákoníku koupit byt, který podle stavebního zákona vlastně ani neexistuje a nesmíte jej užívat!

Chce to změnu zákonů

Zdaleka ovšem nejde o tento trochu unikátní případ z Prahy. Nejen že obdobných černých staveb, prodaných občanům jako řádné byty, je již několik, ale kterýkoliv stavebník nebo developer se může dostat do situace, že nejen že nebude moci rozestavěnou stavbu dokončit, ale že ji z mnoha důvodů nebude moci řádně provést kolaudačním řízením. A veškerá odpovědnost za nezákonný stav zůstane na „vlastnících“ takových bytů.

Jako právník chápu rozdíl mezi veřejným a občanským právem, ale nechápu, k čemu je takový stav pro občany dobrý. Nejsem samozřejmě jediný, kdo vidí, že je něco špatně. Předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního mi píše, že „současný stav je nevyhovující a podporuji Vaše úsilí o změnu“, a ministryně pro místní rozvoj soudí, že „k návrhu na vklad do katastru nemovitostí... měl navrhovatel předložit kolaudační souhlas“. Oboje však vyžaduje změnu důležitých zákonů. Dočkáme se? A do té doby: občané musí sami hájit a střežit svá práva.

Řešme špatnou sociální situaci, nabádá Ústecký kraj. Chce dva zákony

Vedení Ústeckého kraje chce řešit obchod s chudobou i mizernou sociální situací. Na podzim hodlá nové vládě předložit dva zákony – o dávkách na sociální bydlení a o sociálním bydlení. Krajská koalice tvořená ANO, ODS a Spojenci pro kraj se na tom už dohodla. Krajské zastupitelstvo je budou schvalovat v září.

Oba zákony by měly začít řešit problémy nejen ve vyloučených lokalitách na severu Čech, ale i v Moravskoslezském a Karlovarském kraji.

První normou má být už starší zákon, který leží dva roky v šuplíku ministerstva práce a sociálních věcí. Zákon o příspěvku na bydlení, který připravili tři hejtmani, starostové 30 obcí, neziskové organizace, ombudsman i téměř všech na ministerstva.

Princip zákona je takový, že dávky na bydlení, které napomáhají takzvané vnitřní migraci, kdy sociálně slabí přecházejí po třech čtyřech měsících z bytu do bytu a z obce do obce, by byly podmíněny dobrou spoluprací se sociálním odborem radnice, aktivním hledáním práce a povinnou školní docházkou potomků. Sociálně slabí by si už neměli jen chodit na úřad pro razítka.

„V zákoně je také konečně specifikováno, jaká kritéria by měl mít byt pro sociálně slabé z pohledu hygieniků. Už by se nemohlo stát, že by lidé žili v pronajaté garáži za nájem 13 tisíc korun, jak je to dnes,“ doplňuje náměstek hejtmana Jiří Kulháněk (ODS).

Výši nájmu určí obec

Obce by také mohly na rok stanovit nájem, který je v dané oblasti obvyklý, o což starostové usilovali řadu let.

„Obec může, v případě, že má v nějaké části města problém se sociálně slabými, po dohodě s úřadem práce na rok stanovit výši dávky na bydlení, jaká je potřebná. Jestliže vláda určí, že 13 tisíc korun jsou maximální náklady na byt 3+1 ve městě do 50 tisíc obyvatel, tak skutečný náklad v určité lokalitě může být 5 až 6 tisíc korun. Obec doloží, jaká v jeho městě je situace, a tu výši na rok určí. Tím pádem končí nepřiměřený zisk obchodníků s chudobou,“ přiblížil Kulháněk.

To by podle něj současně mělo zbrzdit migraci sociálně slabých, protože nájemci bytů by přestali vydělávat na zanedbaných bytech obrovské peníze, přestali by byty pronajímat lidem v hmotné nouzi, ale lidem, kteří je nevybydlí. „Pak budeme mít šanci s lidmi pracovat a postupně je třeba provést třemi stupni prostupného bydlení, které funguje,“ sdělil Kulháněk.

Ruku v ruce s tímto zákonem musí přijít i další nový předpis – zmíněný zákon o sociálním bydlení, který by přes obce zajistil, aby vůbec vznikalo bydlení pro sociálně slabé.

„Současně nebude nutné investovat obrovské peníze státu. Jakmile budou platit oba zákony společně, soukromému vlastníkovi se již nevyplatí přihlašovat do bytů sociálně slabé a dostávat nemalé peníze z úřadu práce. Už se mu vyplatí zapojit se do sociálního bydlení, kde bude mít stálý příjem, bude vědět, že s tím člověkem se pracuje a byt mu nikdo nezničí,“ přiblížil náměstek hejtmana.

Sněmovna není vstřícná

Pokud by podle něj zákony začaly platit, stát by nemusel utrácet miliardy korun za výstavbu bytů, protože v řadě měst jsou. „Bourat panelové domy a pak stavět byty pro sociálně slabé je postavené na hlavu,“ řekl Kulháněk.

Otázka ale je, zda vrcholní politici v parlamentu krajským samosprávám vyhoví. Nestalo se nikdy, že by kraj předložil zákon, který by pak Sněmovna schválila. Ve hře byl podobný zákon o vyloučených lokalitách, ale Sněmovna k takovým návrhům kraje nepřistupuje vstřícně.

Autor: Andrea Angermannová



**Systémy pasivní
požární ochrany Pyroplex**

PYROPLEX®
FIRE CONTAINMENT

Protipožární zpěnitelné pásy
Pyroplex pro výrobce dveří



Certifikace PAVUS
rozšířena o nové rozměry

Protipožární manžety pro
specializované montážní
firmy, které proškolíme



Potrubní pásy řady
200 a 400 s označením CE



Zpěňující Akrylový tmel
s označením CE



Protipožární tmely TKK



Provádíme **školení**
na montáž pasivních
protipožárních systémů
Pyroplex a Nullifire.
Více info na
www.okentes.cz.

**Systémy pasivní
požární ochrany Nullifire**

Nullifire

Protipožární pěna
a akrylový tmel



Protipožární deska
a protipožární zpěňující tmel



Protipožární provazec
a protipožární maltová směs



Keramická páska
a zpěňující potrubní páska



Protipožární
potrubní manžeta



Další specializovaná témata

S Purenitem bez tepelných ztrát

Víte, jak s Purenitem správně osadit okna a dveře u podlahy?



Montujete okna?

TwinAktiv
VV ME508



TP654 iillmod
TRIO 1050



Profily G2G - Samolepící těsnění mezi skla

Ukázka neviditelného spojení skel



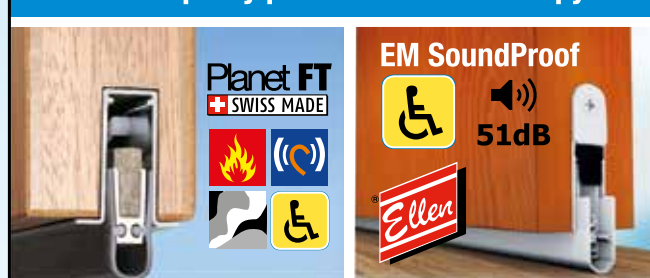
Profily G2G



Profesionální montáž obložek



Padací prahy pro bezbariérové vstupy



**Dveřní prahy s těsněním
STRIBO a lišty PRINZ**

Prahová Alu lišta



Alu práh úplný



**Alu práh úplný venkovní
s odvedením dešťové vody**



**Vyrovňovací, přechodové
a zakončovací lišty PRINZ**



Těsnicí prvky

Sillen

SILLEN

Silikonová
těsnění

B2

EURO 23

EURO 3216

Primo

PRIMO



ACF 6000 H



AC/EV 3967 KS

Trelleborg

TRELLEBORG
ENGINEERED SYSTEMS



L5701



SH 112



L5000

Schlegel



Těsnicí profil Q-LON 3110



FLEXIBILNÍ KARTÁČEK
POLY-BOND (PB) do „T“ drážky



FLEXIBILNÍ SAMOLEPÍCÍ
KARTÁČEK POLY-BOND (PB-HM)

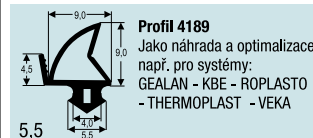
Silikonová těsnění Ellen pro renovaci PVC oken a dveří

Představujeme Vám těsnění, kterým můžete dodatečně utěsnit velký počet různých okenních profilů (jako např. systémy dodavatelů KBE, GEALAN, REHAU, SCHÜCO, THYSEN, VEKA atd.).

Koncoví uživatelé mohou ušetřit až 30 % ročních nákladů na topení, pokud odborně utěsní netěsná okna a dveře. „Mezera široká jeden milimetr na délce jednoho metru snižuje pokojovou teplotu o cca 1 °C.“ Tvary speciálních silikonových těsnění jsou zvoleny tak, aby mohly být použity u téměř všech typů plastových profilů. **Dodržujte především rozdílné šířky drážky. Šíře kotvy do T drážky profilu je rozhodující pro určení, zda je těsnění vhodné pro okna nebo dveře, které si přejete utěsnit.**

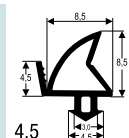


**Určeno pracovníkům z oblasti servisu,
renovace, montáže a výroby oken a dveří.**



Profil 4189

Jako náhrada a optimalizace
např. pro systémy:
GEALAN - KBE - ROPLASTO
- THERMOPLAST - VEKA



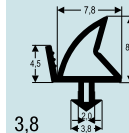
Profil 4246

Jako náhrada a optimalizace
např. pro systémy:
ALUPLAST - FINSTRAL
- KÖMMERLING
PLUS-TEC - THYSEN



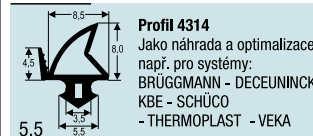
Profil 4384

Jako náhrada a optimalizace
např. pro systémy:
DECEUNINCK - KBE - L.B.
- SALAMANDER - VEKA



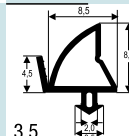
Profil 4289

Jako náhrada a optimalizace
např. pro systémy:
KÖMMERLING - REHAU
- SCHÜCO



Profil 4314

Jako náhrada a optimalizace
např. pro systémy:
BRÜGGMANN - DECEUNINCK
KBE - SCHÜCO
- THERMOPLAST - VEKA



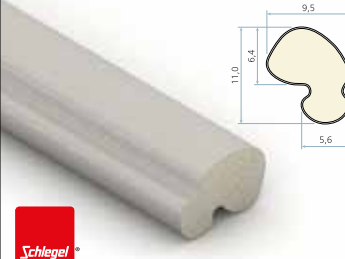
Profil 4385

Jako náhrada a optimalizace
např. pro systémy:
KÖMMERLING - REHAU
- SCHÜCO

Renovační profily QLON pro PVC aplikace

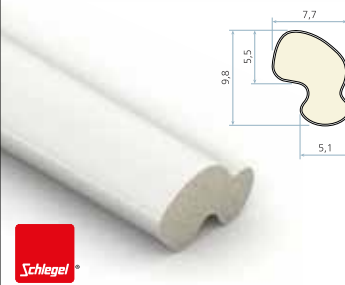
Tyto těsnicí profily slouží především k renovaci starších plastových oken, tedy k výměně starého těsnění.

Profil Q-LON 9646 - univerzální těsnění pro PVC okna



- Univerzální těsnění pro plastová okna, je vhodné pro většinu typů plastových profilů
- **Těsněná mezera:** 3,5–5,5 mm
- **Minimální hloubka drážky:** 5,1 mm
- **Šířka hrdla:** 3,6 mm
- **Balení:** návin 250 m, karton 500 m
- **Barvy:** černá, bílá

Těsnicí profil Q-LON 7307 - pro PVC okna



- Těsnění pro plastová okna, je vhodné pro PVC profily značek Rehau, Koemmerling, Deceunick, Moundal, Thyssen, Aluplast
- **Těsněná mezera:** 2,8–4,4 mm
- **Minimální hloubka drážky:** 4,8 mm
- **Šířka hrdla:** 3,2 mm
- **Balení:** návin 300 m, karton 600 m
- **Barvy:** černá, bílá



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.