



**PODVOVNÍCI ÚTOČÍ  
NA BD A SVJ**

**OPRAVY  
BYTOVÝCH DOMŮ  
V DOBĚ COVIDOVÉ**

**DLUŽNÍCI –  
STARÝ PROBLÉM  
V NOVÉ DOBĚ**

**ZATEPLENÍ  
ZATEPLENÝCH  
DOMŮ**

**ČSSD AKTUÁLNĚ  
K AIRBNB**

**MODERNÍ  
A EFEKTIVNÍ  
SPRÁVA BUDOV**

**TEPELNÁ  
ČERPADLA  
V TOPNÉ SEZÓNĚ**

**STAVĚT BYTY  
LEVNĚ UMÍ SBD**

**PROTIPOŽÁRNÍ  
ZABEZPEČENÍ  
BUDOV**

## Hydro REDUXA si vybírají stavitelé a architekti

SCHNEIDER construction: český výrobce hliníkových systémů pro stavebnictví přešel na nízkouhlíkovou alternativu



**SPOLEČNĚ  
PRO ČISTŠÍ PLANETU**



# ALUMISTR

ZÁBRADLÍ | ZASKLENÍ | ALTÁNY

jednoduchá manipulace

bezpečný provoz

snadná údržba

komplexní řešení

## Prostor pro život

ALUMISTR SE

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

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

# Slovo na úvod

Přátelé, lidé!

Letošní rok je jaksepatří podivný. Je ve znamení megastar, které jsme dali jméno covid-19. Takový to na začátku byl prskanec, mrňous, vlastně vir, který ať už utekl odkudkoli, oblíbil si nás, lidi, až moc. Ale kdo ví, je-li to opravdu pouhý vir? Bráno konspiračníma očima, může to být vetřelec z mezihvězdných dálav. Něco, co si řeklo, hele lidi, já si vyzkouším, co vydržíte. A zkusil to. Tak moc jsme se ho lekli, až jsme si kvůli němu rozhodli náš zaběhlý způsob života. Pravda, leccos tedy přehnal. Sahat nám, lidem, na zdraví, slabým, starým, nemocným brát to nejcenější. To se nehodí a pěkně nás to namíchlo. Zatím co on, ten vetřelec, s jistotou dávkou jízlivosti sledoval, jak se snažíme na něj vyvrát, dal si v létě chvilku na odpočinek a hupnul na nás znovu. A bavit se! Ani se nedivím, když vidí, jak svádíme jeden na druhého, co kdo špatně udělal, jak se hádáme o nošení roušek (to ho baví asi nejvíce!). S notnou dávkou zlomyslnosti předvádí další nepředvídatelné kousky a říká si: Chyťte si mě, když to dokážete. Ale, hele, ty viře či co to vlastně jsi, my tě chytíme! S tím se smíř! Možná nám ještě zkazíš letošní Vánoce. Možná bude mít v jesličkách Ježíšek vedle sebe mamču a taťku s rouškou, možná i přichází tři králové budou mít roušky (no, i když jeden bude asi bez roušky, protože nošení těchto věcí na obličej se mu příčí), ale na dohled už je kometta, která na svém hvězdném chvostu přináší vakcínu spásy.

Takže ty jeden covid-19: Dost si nám ublížil, a pokud o to ti šlo, povedlo se ti to. Jestli sis chtěl vyzkoušet, jak se v takové světové šlamastice budeme chovat, určitě jsi viděl dost a pravda, ne na všechno můžeme být my, lidé, pyšní. A pokud na tohle nechceš slyšet, pak ti doporučuji vlézt si někde do filmového archivu (tobě to vlezání kamkoli nedělá problém) a přehraj si pár filmů jako: Mars útočí nebo Den nezávislosti. Tak zjistíš, že my, lidé, nakonec vyhrájeme a ty a tobě podobní dostanou vždycky přes držku!



S vírou v dobrý konec, zdraví Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XVI

**Vydává**

Artedit, spol. s r. o.

**Vedoucí redaktor**

Vít Špaňhel

e-mail: vit.spanhel@seznam.cz

**Redakční rada**

mediální komise SČMBD

**Grafická příprava, zlom**

Artedit, spol. s r. o.

**Tisk**

Tisk Horák, a. s.

Ústí nad Labem

**Adresa redakce**

bytová družstva –SVJ –  
správa domů

Podolská 50, 140 00 Praha 4

**Vedoucí inzerce**

Vít Špaňhel

e-mail: spanhel@voccz.cz

ISSN 1805-4919

MK ČR E 18870

ze dne 19. 3. 2009

**Rozšiřování časopisu**

SČMBD a krajské rady

A.L.L. Production

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

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT  
STANOVISKO SČMBD

**NAJDETE NÁS NA**  
**www.scmbd.cz**

**PŘEDPLATNÉ ČASOPISU**

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

**ZA 150 Kč**

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

**ZA 270 Kč**

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

**ZA 375 Kč**

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

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

**Objednací lístek (zkopírujte)**

FIRMA: .....

JMÉNO A PŘÍJMENÍ: .....

ULICE: .....

MĚSTO, PSČ: .....

TEL./FAX: .....

IČO: ..... DIČ: .....

E-MAIL: .....

150 Kč

270 Kč

375 Kč

DATUM A PODPIS: .....

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

**Číslo 6 vyšlo v prosinci 2020,  
následující číslo vyjde v lednu 2021**

# Slovo předsedy



Vážené kolegyně a kolegové,  
v úvodu mi dovoluji vyjádřit vám všem podporu v současné, velmi nelehké době, která se jen velmi zvolna začíná lepšit a zdaleka ještě není vyhráno. Řada našich kolegů již onemocnění Covid 19 prodělala a mnoho družstev muselo z důvodu nemoci či karantény svých zaměstnanců přijmout nezbytná omezení svého provozu. Ale zvládají to a patří jim poděkování.

Podle nejčerstvějšího průzkumu si zhruba čtvrtina občanů myslí, že krize bude probíhat celý příští rok a pětina dotazovaných je dokonce přesvědčená, že bude pandemie probíhat několik let, případně neskončí nikdy. Téměř polovina dotazovaných je naopak optimistická a věří, že krize skončí ještě do letošních Vánoc, nejpozději do jara roku 2021. Moc bych si přál, aby k pravdě byla blíže optimističtější polovina národa.

Řada předsedů řeší v současné době problém s končícími mandáty statutárních orgánů, se svoláváním řádných či ustavujících shromáždění vlastníků, případně členských schůzí samospráv. Všichni to znáte a netřeba to rozvádět podrobněji. Bohužel se této nelehké doby snažili ve svůj prospěch zneužít podvodníci, kteří se pomocí zfalšovaných podpisů a zápisů pokoušeli o násilné převzetí některých společenství vlastníků. Na jiném místě tohoto čísla je problému věnováno více prostoru, takže jen základní informace.

Na rejstříky společenství vlastníků začaly být napříč ČR doručovány zápisy o hlasování mimo shromáždění vlastníků, na základě kterých byla snaha podvodníků u rejstříkových soudů prokázat, že původní statutární orgán – výbor společenství, byl odvolán a novým statutárním orgánem byl zvolen předseda společenství, kterým je účelově založená společnost s ručením omezeným. Zároveň mělo dojít ke změně stanov společenství a měla být odsouhlasena odměna pro tohoto „profesionálního správce“. Domníváme se, že dalším krokem by mohl být pokus o změnu dispozitivního práva k účtu společenství v bance a vyvedení finančních prostředků, či pokus o úvěrový podvod. Na toto podvodné jednání jsme upozornili všechny naše členy, na základě upozornění SČMBD reagovaly zavedením interních opatření i banky a rejstříkové soudy. Podle mého názoru jde o dobře vymyšlený podvod a není náhodou, že jsou napadána zejména velká společenství, u kterých lze předpokládat, že

zůstatky disponibilních finančních prostředků na účtech budou vysoké. Společenská nebezpečnost tohoto jednání je nepochybně vysoká. O to více mě zaráží neověřená informace, že při pokusu podat trestní oznámení na neznámého pachatele mělo být správcí sděleno, že vlastně k žádnému trestnému činu nedošlo, protože zápis díky součinnosti stávajícího statutárního orgánu a opatrnosti rejstříkového soudu nebyl proveden a škoda tak nebyla společenství způsobena. Chci věřit, je-li to pravda, že šlo pouze o ojedinělý názor někoho, kdo si nechtěl přidělovat práci, a že se tyto pokusy o podvody řádně vyšetří.

O tom, že důvěra některých předsedů je však v tomto okamžiku nalomená, svědčí slova jednoho z nich, která si dovoluji ocitovat: „*Tuneláři budou nejspíš navázáni na nebankovní finanční instituci, která jim v den zápisu půjčí vysokou částku, kterou pak bude tato instituce po nás vymáhat, protože je zapůjčila „v dobré víře“.* Tunelář si nebude půjčovat u bank, tam to trvá déle a mohlo by mezitím dojít k protiakci od postiženého SVJ. Bohužel jsme v tomto případě v roli ovcí v otevřené ohradě, kolem které krouží vlci. Patrně bude muset dojít k několika flagrantním vykradením SVJ, k rozmáznutí těchto případů televizí Nova, možná pak naši zákonodárci zareagují.“ *Vox populi, vox dei. Já ale doufám, že to půjde i bez Novy...*

V závěru předchozího čísla jsem vás upozornil na termín konference bytových družstev Fórum BD 2020, která se konala ve dnech 3. a 4. listopadu 2020. Z důvodu vyhlášených opatření se konal druhý ročník formou videokonference. Přihlášených účastníků bylo 78, což lze hodnotit jako poměrně slušnou účast. Akce byla uspořádána ve spolupráci České společnosti pro rozvoj bydlení, Svazu českých a moravských bytových družstev a Družstevního marketingového sdružení ČR za podpory Svazu nájemníků.

Před dokončením je sborník, ve kterém budou uvedena všechna témata konference. Řada z nich souvisela velmi úzce s aktuálním stavem a dopady pandemie koronaviru na bydlení a správu domů. Jeden z bloků byl věnován směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2018/2002/EU, která definuje nové povinnosti pro všechny státy EU, které měly povinnost ji implementovat do národních legislativ do 25. 10. 2020. Nezbyvá než konstatovat, že ze strany ČR nebyl tento termín splněn a ani zástupci MMR a MPO nedokázali říci, kdy bude implementace dokončena. Na vydání nových právních předpisů však netrpělivě čekáme, protože dálkovým odečtům měřidel tepla a teplé vody a měsíčnímu předávání informací o spotřebách se nevyhneme.

Největší pozornost a prostor byl, zcela logicky, věnován legislativě a otázkám podpory družstevního bydlení. Vzhledem k tomu, že pravidla pro podporu družstevního bydlení nejsou v tomto okamžiku stanovena, je vnímána jako jedna z možností, jak se mohou dostat méně příjmové skupiny a mladé rodiny k bydlení, spolupráce družstev s obcemi. Pozitivně se k této možnosti vyjadřovali zástupci družstev, obcí i bank.

*Přeji všem pevné zdraví. Jan Vysloužil*



# Rozdíly mezi družtevním a vlastnickým bydlením

<b>Bytové družstvo</b>	<b>Společensví vlastníků</b>
Důraz na <b>osobní složku (vlastní bydlení)</b> .	Důraz na <b>majetkovou složku</b> (vlastnictví nemovitosti).
<b>Jednodušší správa</b> (rozhodování nadpoloviční většinou o naprosté většině záležitostí).	<b>Komplikovanější rozhodování</b> o změnách v domě (velikost hlasu podle podílu, vázanost prohlášením, které nelze změnit bez souhlasu dotčených – v řadě případů všech – vlastníků).
Platí se <b>nájem</b> zahrnující náklady na správu bytu a provoz domu, splátku anuity, tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).	Platí se <b>příspěvky</b> na správu domu (bytu) a pozemku podle velikostí podílů (bytu), zahrnuje náklady na správu domu a pozemku a tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).
Na schůzi má každý člen <b>jeden</b> hlas.	Na shromáždění se hlasuje podle <b>velikosti podílů</b> .
<b>Jednodušší a levnější převod.</b> Postačuje předložení písemné informace bytovému družstvu. Družstvo může za převod požadovat <b>poplatek</b> . <b>Cena za převod</b> nemusí být nikomu sdělována. <b>Nehradí se daň</b> z převodu.	K převodu nutný <b>vklad do katastru</b> . Nezbytnost úředně <b>ověřených podpisů</b> . <b>Cena za převod</b> se uvádí ve smlouvě, která je veřejně <b>přístupná</b> ve sbírce listin katastru nemovitostí. Hradí se <b>daň z nabytí</b> nemovité věci 4 %*
<b>Daň z nemovitostí</b> platí družstvo jako vlastník nemovitosti.	<b>Daň z nemovitostí</b> platí vlastník jednotky (bytu a garáže).
<b>Podnájem podléhá souhlasu družstva</b> jako vlastníka bytu (družstvo může požadovat poplatek).	<b>O pronájmu</b> bytu rozhoduje vlastník sám. Má ale povinnost osobu nájemce včetně kontaktních údajů <b>ohlásit společenství vlastníků</b> (kdekoli z ostatních vlastníků má právo od společenství získat informaci o tom, kdo žije v pronajatém bytě).
Jakoukoli <b>rekonstrukci</b> bytu lze provést jen s <b>předchozím souhlasem</b> družstva.	Vlastník je povinen oznamovat <b>stavební práce v bytě</b> zasahuje-li do společných částí (nosné konstrukce, vzhled a tvar domu, společné rozvody), potřebuje <b>předchozí souhlas SVJ</b> . O nákladných rekonstrukcích (nad hranici určenou ve stanovách) rozhoduje shromáždění vlastníků.
Větší vliv na <b>osoby bydlicí v domě</b> (možnost vyloučení neplatičů nebo výrazně problematických spolubydlících a jejich následné vystěhování).	Prakticky nemožné „zbavit“ se problematického souseda (od 1. 7. 2020 je možné soudu <b>navrhnout prodej bytu</b> vlastníka, s nímž není soužití možné).

\* Neplatí při prvním převodu z BD na člena.

# Opravy bytových domů v době Covid(i)



V letošním roce jsme se všichni setkali se situací, kterou jsme nikdy nezažili a na kterou nebyl nikdo připraven. V souvislosti s pandemií koronaviru došlo na jaře k výraznému zásahu do fungování celé ekonomiky. Následné vyhlášení nouzového stavu a přijatá mimořádná opatření tak výrazně ovlivnila činnost řady subjektů. Je logické, že tato opatření měla i zásadní vliv na fungování bytových družstev (BD) a společenství vlastníků (SVJ). Protože nás tentokrát zajímalo, jak byly problémy BD a SVJ viděny z pohledu druhé strany – bankovního sektoru, položili jsme několik otázek panu **Ladislavu Kouckému**, který je v ČSOB pověřen řízením segmentu BD a SVJ.

### **📌 Jaké dopady měla mimořádná opatření z jara tohoto roku na chod BD a SVJ, a to zejména s ohledem na úvěrování oprav a rekonstrukcí bytových domů?**

Největším problémem, v rámci mimořádných opatření, byla nemožnost shromažďování většího počtu lidí. Činnost a rozhodování v řadě BD a SVJ, která právě na jaře pravidelně svolávají členské schůze a shromáždění vlastníků, tak byla do určité míry paralyzována. Přesto, že v rámci přijatých zákonů, bylo možné, počínaje 22. dubnem, hlasovat o důležitých věcech formou per rollam (a to i v případech, kdy tato možnost nebyla uvedena ve stanovách), bylo této formy rozhodování využíváno spíše poskrovnou. Zejména ta BD a SVJ, která měla v plánu si schválit nějakou rozsáhlejší rekonstrukci, či ji navíc ještě financovat úvěrem, měla i nyní problém. Rozhodnout totiž o investici v řádech milionů korun, nebo i o návazném zadlužení domu na řadu let, se bez osobní účasti lidí rozhoduje dost těžko. V takovém případě je totiž potřebné družstevníkům či vlastníkům podrobně vysvětlit, co vše má být opraveno, jak dlouho to bude trvat a jaká případná omezení to přinese. Navíc je jasné, že každého zajímá, kolik to bude stát, z čeho to budeme financovat, za jak dlouho se nám taková investice vrátí a hlavně – co to bude znamenat pro lidi v domě – budou muset přispívat více do „fondu oprav“? Toto vše přesně popsat, zdůvodnit a vysvětlit, pro následné rozhodování per rollam, je někdy až nadlidským úkolem. Na druhou stranu je však nutné zmínit, že problémy neměla jen ta BD a SVJ, která se teprve na investici připravovala, ale i ta, která ji právě realizovala. ČSOB se v té době setkala s řadou klientů, kterým jejich dodavatelská firma přerušila práce a kde bylo jasné, že do termínu, určeného pro dočerpání úvěru, nebude investice dokončena. Všem těmto klientům však banka vyšla vstříc – prodloužila jim období pro čerpání úvěru (v některých případech o stejnou dobu i období splácení úvěru) a umožnila tak (beze změny dalších podmínek úvěru), aby klienti neočekávanou situaci zvládli.

### **📌 Jaký vliv mělo vyhlášení nouzového stavu na platební kázeň BD a SVJ?**

Kdysi jsem publikoval článek s názvem „BD a SVJ prošla krizí se ctí“. Tehdy jsem popisoval, jak se BD a SVJ vzorně vypořádala s dopady finanční krize z let 2009 až 2010. Tehdy krize rovněž dopadla na celé hospodářství. Zatímco řada společností měla vážné potíže, spousty podnikatelských subjektů dokonce zkrachovalo, tak platební morálka BD a SVJ při splácení jejich úvěrů se nikterak nezhoršila. To bylo důvodem proč, když ČSOB na začátku krize letošní (a ještě před vyhlášením nouzového stavu), nabídla jak fyzickým osobám, tak podnikatelským subjektům možnost odložení splátek jejich úvěrů, se BD a SVJ tato možnost netýkala. Ze zkušeností z minula jsme byli přesvědčeni, že i tentokrát jsou BD a SVJ natolik stabilní, že jsou schopná i tuto situaci ustát. Další vývoj nám dal svým způsobem za pravdu. V rámci přijatých zákonných opatření, známých pod označením „lex covid“, byla bankám uložena povinnost umožnit odklad splátek úvěru o tři nebo šest měsíců v případech, kdy o to klient požádá. Takovým žadatelem mohlo být i BD. Bohužel zákon nějak opomněl, že by stejnou možnost měla dostat i SVJ. ČSOB ani v této situaci však na SVJ nezapomněla a byla připravena jejich případné

problémy též řešit. Pokud by se SVJ mělo dostat do problémů, byla banka připravena mu odblokovat existující dozajištění úvěru ve formě dvou měsíčních splátek, blokováných na účtu SVJ. Dle naší analýzy by takto odblokované peníze stačily SVJ na bezproblémové splácení úvěru po dobu 11 měsíců i v případě, kdy by počet neplatičů v domě narostl na třicet procent. Ve skutečnosti jsme toto řešení uplatnili pouze u dvou SVJ, která nás o pomoc požádala. O možnost odkladu splátek byl mizivý zájem ale i u BD – za celou dobu o odklad splácení svého úvěru u ČSOB požádala pouze tři BD. Když jsme si následně dělali analýzu těchto třech družstev, tak jsme zjistili, že v žádném z nich se nezhoršila platební kázeň jejich družstevníků, na svém účtu měla i s rezervou dostatek peněz a že k žádosti o odklad splátek tak měla zcela jiný důvod než ohrožení svého cash flow.

### **📌 Lze v oblasti financování oprav a rekonstrukcí v letošním roce vidět vůbec nějaká pozitiva?**

Je až paradoxní, že všechny problémy, se kterými se BD a SVJ musela v první polovině letošního roku potýkat, se nikterak výrazně nepromítly do snížení zájmu o opravy bytových domů – jen jejich realizaci o pár měsíců posunuly. Jako banka jsme zaznamenali, že nejvíce BD a SVJ se sešlo k rozhodování o realizaci plánovaných investic v červnu, kdy, v souvislosti s rozvolňováním protiepidemiologických opatření, proběhlo asi nejvíce shromáždění vlastníků a členských schůzí. Na nich se rozhodovalo o realizaci investic a v řadě případů i o jejich krytí úvěrovými prostředky. To je patrné ze skutečnosti, že v ČSOB jsme jen v srpnu tohoto roku uzavřeli úvěrové smlouvy s BD a SVJ v objemu přesahujícím půl miliardy korun. Navíc máme informace o řadě dalších BD a SVJ, kterým jsme dávali na jaře nabídky na úvěrování a která nás nyní žádají o jejich aktualizaci, neboť své rozhodnutí odložila až na září či říjen. Očekáváme tedy, že letošní podzim bude z pohledu zájmu o úvěrování oprav bytových domů možná rekordní. Současně věřím, že enormní zájem bude právě o úvěry od ČSOB neboť námi nabízené podmínky úvěrování BD a SVJ jsou nyní opravdu atraktivní. Nejen že při poskytnutí úvěru těmto klientům nabízíme možnost získání řady benefitů, ale od letošního roku jsme navíc navýšili hranici tzv. průměrné zadluženosti na jeden byt na 500 000 Kč. To ve svém důsledku znamená, že až do této hranice mohou SVJ získat úvěr zcela bez zajištění a BD zajištěný pouze biankosměnkou.

### **📌 Máte pro zástupce BD a SVJ závěrem nějaké doporučení?**

Všichni víme, že záměrem vlády je se z této krize „proinvestovat“ – a to i formou investic do bytových domů, které snad i v budoucnu budou dotačně podpořeny. Jen málo předsedů BD a výborů SVJ však zná radu řady ekonomů, kteří říkají, že nejvhodnější doba na krytí takových investic úvěrem je tehdy, když úrokové sazby z úvěrů jsou nižší, než kolik činí inflace. Ta doba, i díky opatřením přijatým Českou národní bankou, nastala právě letos. Zatímco úrokové sazby z úvěrů pro BD a SVJ spadly hluboce pod 2 %, inflace se stále drží nad 3 %. S ohledem na stávající situaci lze očekávat, že tento trend by měl ještě pár let vydržet.



# Jestliže máte problém s neplaticími nájemníky, s řešením situace neotálejte

Být v pozici pronajímatele se laické veřejnosti může jevit jako velice příjemné. Ti, kteří si tuto situaci vyzkoušeli či se v ní pravidelně nacházejí, vědí, že nejde o nic jednoduchého. Cílem tohoto článku je připomenout komplikace spojené se situací, kdy je nezbytné přistoupit k nucenému vyklizení. V poslední době se totiž množí případy, kdy se pronajímatelé nechají uchláchnout planými sliby neplaticů, na což následně draze doplácí. Exekuce vyklizením bytu a nebytových prostor je nejčastějším způsobem vedení exekuce k vymožení nepeněžitě povinnosti. Jde o velmi účinnou pravomoc, která byla soudním exekutorům svěřena.

Exekuce vedená vyklizením slouží jako efektivní nástroj pro vlastníky nemovitostí, kteří se rozhodli je nebo jejich části pronajmát jiným osobám. V momentě, kdy tyto osoby opakovaně neplní svou povinnost řádně a včas odvádět pronajímateli nájem a zdráhají se i po ukončení nájemního vztahu nemovitost opustit, lze je exekučně přinutit k opuštění neprávem obývaných prostor.

*„Vyklizení bývá nejčastěji uplatňováno proti neplaticím nájemníkům, nebo členům družstva, kteří jsou vůči němu v podobném postavení. Pozorujeme ale i případy, kdy úspěšně proběhne změna vlastnictví nemovitosti, ale bývalý vlastník v ní stále setrvává a odmítá ji opustit. Většina těchto případů vede zpravidla vždy k tomu samému – vyklizení,“ vysvětluje Vladimír Plášil, prezident*

**Exekutorské komory ČR.** Exekuce vyklizením je velice formalizovaný proces, jehož zvládnutí pro osoby bez právního vzdělání nemusí být bez obtíží. Proto si dovoluujeme níže podat stručné informace o průběhu procesu nuceného vyklizování.

Aby mohl exekutor vyklizení zahájit, musí ten, kdo usiluje o vyklizení jiného, mít k dispozici tzv. exekuční titul. Tím je v tomto případě pravomocné a vykonatelné rozhodnutí soudu, kterým soud stanovil povinnost nemovitost vyklidit. Nejčastěji půjde o rozhodnutí ve formě rozsudku vydaného v nalézacím řízení vůči povinnému či usnesení o příklepu soudního exekutora učiněného v rámci exekuční dražby. V prvním případě vystupuje v roli navrhovatele nejčastěji pronajímatel nemovitosti, v tom druhém jde o osobu, která získala vlastnické právo k věci na úkor exekučně stíženého dlužníka.

*„Výčet exekučních titulů byl v minulosti širší,“ upozorňuje prezident Exekutorské komory ČR: „Pokud se podíváme do minulosti, zjistíme, že dříve byl za exekuční titul považován i notářsky ověřený zápis se svolením k přímé vykonatelnosti. Do této praxe nicméně zasáhl Nejvyšší soud svým rozhodnutím, když judikoval, že notářský zápis jako exekuční titul k vyklizení sloužit nemůže. Tím se znemožnilo užívání praktického nástroje, který měl oproti soudnímu rozhodování četné výhody“ dodává k tomu.*

*Podle Plášila by se měla věnovat pozornost zejména případům, kdy se pronajímatelé nemovitostí spoléhají se na opakovaná ujištění bývalých nájemníků, že své dluhy v přiměřené době zaplatí a nemovitost opustí. „Po nějaké době začne pronajímatelům docházet, že je neplatiči obelstili, a začnou se vážně zajímat o způsoby, jak situaci řešit. V tu chvíli bývají často už ve velice nedobré postavení vůči dlužníku a jeho ostatním věřitelům. Neplatiči už třeba nemají vůbec žádný majetek, nebo beze slova zmizeli a nedají se je dohledat, nebo vůči nim byly zahájeny další exekuce. Pronajímatelé se tak vystavují riziku, že poté co vynaložili*





prostředky na soudní výlohy, nebudou jim uhrazeny ani náklady spojené s exekučním řízením. Náklady exekuce někdo nést musí. V podobných případech tato povinnost nakonec může dopadnout na samotné navrhovatele, budou-li zbytečně otálet," vyzývá k větší bdělosti všechny pronajímatele šéf exekutorů.

Pronajímatel zpravidla při zahájení vyklizení nemovitosti standardní velikosti složí zálohu nejčastěji v rozmezí pět až deset tisíc, která se následně stane nákladem exekuce. Exekuce vyklizením je časově i nákladově poměrně náročná. Je třeba zajistit náročnou logistiku – od stěhovací firmy, přes ostrahu objektu, po uskladnění vyklizovaných věcí, které se v maximu může protáhnout až na šest měsíců.

„Problém je, že pokud dlužník už nemá žádný majetek, který by v rámci exekuce bylo možné zpeněžit, nelze pokrýt ani náklady exekuce a tzv. černý Petr zůstane nakonec v ruce věřitele," konstatuje Vladimír Plášil: „Proto jednoznačně doporučujeme jednat co nejdříve. Neustálým odkládáním totiž pronajímatel riskuje, že se záloha stane nedobytnou." Jen tak lze podle něj dosáhnout uspokojivého řešení komplikované situace.

Samotný proces vyklizení probíhá standardně následujícím způsobem.

- Exekutor, kterého soud pověřil provedením exekuce vyklizením, uvědomí povinného o přesném datu, kdy vyklizení proběhne. Musí tak učinit s nejméně patnáctidenním předstihem.
- Pak přicházejí na řadu opatření, jejichž cílem je odstranit z nemovitosti všechny věci vlastněné povinným či příslušníky jeho domácnosti.
- Taktéž osoby musí být taktéž z objektu vykáznány, což je moderováno některými výjimkami, které exekuční řád připouští pro těhotné ženy, osoby upoutané na lůžko, či jinak omezené svým zdravotním stavem.
- Odstraněné věci se následně předají povinnému nebo zletilému příslušníku jeho domácnosti. Samozřejmě může nastat situace, kdy žádná taková osoba není k zastížení. V tom případě přichází na řadu právě až půlroční uskladnění, po kterém následuje veřejná exekuční dražba.
- U zjevně bezcenných věcí se nařídí jejich likvidace.

EKCR

## Proč mám platit za dlužníky?

Bydlím v domě společenství vlastníků jednotek (SVJ). Strach ve mně vyvolávají novinové a internetové články, rozhlasové a televizní reportáže o bankrotech domů SVJ kvůli nesplaceným dluhům. To opravdu my – poctivě bydlící a platící – musíme hradit nedoplatky za dlužníky? Jak se proti narůstajícím dluhům máme bránit? A proč stejný problém nemají také družstevní domy?

M. K., Litvínov-Janov

Společenství vlastníků jednotek je specifická právní osoba v tom, že sdružuje samostatné vlastníky bytů. Tito vlastníci jsou a jednu stranu nezávislí, ale na druhou stranu dlouhodobá nespolečenská spolupráce i jen jednoho z nich může omezit až ohrozit užívání a vlastnická práva ostatních. Společenství vlastníků jednotek jako právní osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku pak hradí náklady spojené se správou domu a pozemku a zároveň zajišťuje pro své členy služby spojené ze základních zájmů společenství je mít uhrazeny všechny nároky, které jsou vlastníkům jednotlivých jednotek předkládány k platbám, tedy měsíční platby příspěvků na správu domu a zálohy a samozřejmě doplatky dle jednotlivých vyúčtování. V případě, že někteří z vlastníků jednotek nehradí své závazky (časté je neplacení záloh za služby, jako jsou vodné stočné, teplá voda, úklid společných prostor, provoz výtahu, elektřina společných prostor, odpady atp.) vůči společenství řádně a včas, budou tyto finanční prostředky společenství chybět. Na druhé straně však vystupují dodavatelé těchto služeb, kteří mají uzavřenou smlouvu se společenstvím vlastníků jednotek jako samostatným právním subjektem a nezajímá je, zda společenství na tyto platby nemá dostatek peněz z důvodu, že někteří vlastníci jednotek zálohy neplatí. Pokud tedy dospěje společenství do situace, kdy je neschopno hradit své závazky, nastupuje zákonné ručitelství jeho členů, které je upraveno v ustanovení

§ 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) a které určuje, že za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Výše ručení není tedy omezena částkou, ale pouze velikostí spoluvlastnického podílu člena společenství na společných částech. Je tak pravdou, že podle současné právní úpravy v případě neplatičů v domě v podstatě dochází k přenesení povinnosti hradit platby za neplatiče na ostatní členy společenství. Jedinou věc, kterou lze doporučit v případě vzniku dluhů některého vlastníka, je neotálet a tyto dluhy vymáhat okamžitě, než částka dluhů bude tak vysoká, že bude ohrožovat schopnost dostát závazkům celého společenství. Naproti tomu, jedná-li se o odpovědnost členů družstva za jeho závazky, je tato odpovědnost ze zákona omezená. Pokud činnost družstva vede ke ztrátě, mohou být družstevníci finančně postiženi, a to tzv. uhrazovací povinností, která je zakotvena v § 587 zákona č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních korporacích). Dle ustanovení § 588 zákona č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních korporacích) se pak jedná o povinnost uhradit v případě ztráty družstva částku nepřesahující trojnásobek členského vkladu, určí-li tak předem stanovy. Ty přitom mohou určit uhrazovací povinnost všem členům nebo jen některým, například členům výkonných orgánů s ohledem na jejich vyšší vliv na hospodářský výsledek družstva. S výše uvedeného tak lze dospět k závěru, že z hlediska odpovědnosti za dluh je zřejmě výhodnější pozice člena družstva užívajícího družstevní byt, který za závazky družstva neručí nebo ručí jen v omezené výši. Avšak může – pokud přijde družstvo o majetek, přijdou družstevníci o bydlení velmi obdobně, jako mohou být postiženi vlastníci jednotek.

Mgr. Simona KADLÍČKOVÁ, Mgr. Eduard BELŠÁN  
Belšán & Niebauer, advokátní kancelář

# Dlužníci každodenní problém



## „Dlužníka v činžáku nejde ani vyvěsit na nástěnku,“ říká právníčka svazu bytových družstev

Rozhovor Tisíce lidí z činžáků štvou neplatiči společných plateb. Správy domů posílají upomínky, ale jinak jsou tak svázány omezeními, že dlužník může na sousedy dělat dlouhý nos. „Neplatiče nejde vyvěsit ani na nástěnku,“ říká v rozhovoru pro portál FAEL.cz Kateřina Horáková, právníčka Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD).

## Kolik bytových domů řeší problém s neplatičím sousedy?

Neplatiče řeší bytová družstva a společenství vlastníků napříč celou republikou, ať už jde o Prahu, nebo menší města. Opravdu velký problém vzniká v domech s malým počtem bytů, v němž žije neplatič s vysokým dluhem nebo více neplatičů.

Jen členům našeho svazu dlužilo například před dvěma lety osmnáct tisíc neplatičů přes dvě stě milionů korun. Bez příslušenství. Zatímco v roce 2014 se nepodařilo vymoci třináct procent těchto pohledávek, čtyři roky poté to již byla bezmála polovina. Průměrný jeden dluh se pohybuje kolem čtyřiceti, šedesáti tisíc korun.

## Už na začátku roku poslaly ministerstvu spravedlnosti petici desítky tisíc lidí z více než devíti set bytových

## družstev a společenství vlastníků, aby s tím něco udělalo. Pomohlo to?

Ministerstvo považuje vše za vyřešené novelami nebo uvádí, že to či ono nespadá do jeho kompetence. Dříve jsme měli různá obranná opatření, jak se s neplatičím sousedy vypořádat. Byla možnost vypovězení dlužníka z družstva, platil se vysoký poplatek z prodlení platby, který neplatiče odrazoval, společenství vlastníků mělo zástavní právo k jednotce dlužníka. To vše bylo v roce 2014 zrušeno. Šance na vymožení dluhu klesaly.

## Jakou má správa domu možnost postupovat proti dlužníkovi?

V případě vymáhání pohledávek v exekuci nemají družstva a společenství vlastníků přednostní právo. Nejprve se uspokojují zejména pohledávky státu a bank.

Pozitivním je nárok bytových družstev a společenství na deset procent z částky získané prodejem dlužnickovy nemovitosti v exekuci, a to i v případě, kdy jde o nemovitost zatíženou hypotékou.

Těch deset procent ovšem v praxi pomáhá ve větších městech, v menších nikoliv. Tam deset procent z prodeje nemovitosti dluhy neplatiče často nepokryje.

## Jak se družstva vypořádávají s osobními bankroty dlužníků?

V červnu navíc vešla v platnost novela insolvenčního zákona, která má dlužníka chránit v jeho obydlí, ať jde o bydlení vlastnické, nebo družstevní.

Takže pokud dlužník vstoupí do osobního bankrotu, ná děje na deset procent z výtěžku mizí a je téměř jisté, že se dlužnickovo obydlí prodávat nebude.

Pohledávky z bytového domu, které dlužník vytvořil, se budou uspokojovat stejně, jako pohledávky kteréhokoli věřitele tzn., že budou výrazně redukovány.

Pozitivní je podřízení pohledávek z příslušenství, které převyšuje jistinu. Díky tomu by mohlo dojít k určitému zvýšení míry uspokojení našich pohledávek v rámci oddlužení. Jinak pro nás ale bohužel tato změna k žádnému zlepšování nevede, vzhledem k tomu, že se do oddlužení dostane větší množství dlužníků, než dosud.

## Jak postupovat proti neplatiči?

Vymáhat tyto dluhy může vedení SVJ (společenství vlastníků – pozn. red.) nebo bytového družstva co nejdříve. Kvůli ochraně osobních údajů ale třeba nejde zveřejnit dlužníka ani na nástěnce.

Družstvo nebo SVJ by mělo sledovat každou výchytku v platbách svých členů, v případě neplacení posílat upomínky, sjednávat splátkové kalendáře a sledovat insolvenční rejstřík, případně katastr nemovitostí, aby mohlo adekvátně reagovat, požádá-li dlužník o osobní bankrot, nebo pokud se chystá nucená dražba bytu. Vítejte z toho důvodu možnost evidovat i rodná čísla.

Jindřich Kolomazník

## Smlouva o obstarávání správy

Mezi SBD Krušnohor a naším SVJ je uzavřena smlouva o obstarávání správy domu. Při seznamování s jejím textem mě a některé další bydlící překvapila skutečnost, že za obě strany je podepsána čtyřmi osobami, jež jsou členy představenstva družstva. Dvě z nich podepsaly smlouvu za Krušnohor, druhé dvě za naše SVJ. Tyto druhé osoby ale v domě nebydlí a jejich podíl na správě domu a jeho řízení zřejmě prostřednictvím domovního výboru, jehož toto řešení odsouhlasili na shromáždění vlastníků, mám pocit s některými spolubydlícími, že jde pravděpodobně o jakýsi „střet zájmů“ funkcionářů družstva. Můžete vysvětlit právní stránku tohoto řešení? A existuje také jiné řešení realizace smlouvy o obstarávání správy domu, než řešení popsané?

**T. Z., Most**

Pokud se jedná o položený dotaz, je třeba si uvědomit jeho dvě roviny. První rovina je skutečnost (alespoň podle toho,

jak je položena otázka), že se proti rozhodnutí nikdo nebránil, tudíž zanikly jakékoli lhůty, ve kterých by bylo možné se domáhat neplatnosti příslušného rozhodnutí kompetentního orgánu. Pokud se jedná o předestřený konflikt zájmů mezi jednotlivými osobami, je třeba posoudit charakter smluvního závazku. Nicméně nelze a priori konstatovat, že by takové jednání vůbec mohlo být protiprávní. Téma jako takové je spíše na širší odbornou stať, než pouze na krátký příspěvek – stručnou odpověď v rámci rubriky Právní poradna. Nicméně jsem přesvědčen o tom, že tazatel se již na advokátní kancelář obrátil a po ukončení restriktivních opatření ze strany vlády a ústředních orgánů státní správy proti šíření pandemie koronaviru by měla být v advokátní kanceláři realizována schůzka. Nad to je ale třeba konstatovat, že konzultace tohoto charakteru je spíše akademicko-právní.

**Mgr. Eduard BELŠÁN, Belšán & Niebauer, advokátní kancelář**

## Kdo zodpovídá za údržbu chodníků?

Již brzo začne zimní období a tedy čas pravidelných hádek v našem domě o to, kdo se postará o odklizení napadaného sněhu a posyp zledovatělého povrchu chodníků u domu a schodů ke vchodům. Přístupové chodníky ke vchodům domu patří SVJ a na ně kolmo navazující chodníky jsou města. Poradíte nám kdo a jak se má v zimě o co postarat? Hrozí nějaké sankce, když zimní údržba chodníků bude zanedbávána?

**M. M., Litvínov**

Základní právní úpravou v oblasti pozemních komunikací je zákon č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, a vyhláška Ministerstva dopravy a spojů č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. V souladu s těmito právními normami odpovídá za stav pozemní komunikace zásadně její vlastník. Povinností vlastníka pozemní komunikace je pak zabezpečit úklid chodníku, zejména se jedná o odstraňování sněhu a náledí v zimním období, jako i zajištění bezpečného užívání této komunikace (v případě potřeby je tedy nutno zabezpečit i posyp zledovatělého chodníku či schodů). Zákon v souladu s Ústavou České republiky zmocňuje místní samosprávu k vydání prováděcího předpisu, který podrobněji stanovuje pravidla

pro zabezpečení schůdnosti na místních komunikacích. Litvínov rovněž vydal nařízení města č. 2/2004 – Rozsah, způsob a lhůty odstraňování závad ve schůdnosti místních komunikací. Zákon přímo neobsahuje žádné zmocnění k uložení povinnosti uklizení chodníků, nicméně vlastníci mají objektivní odpovědnost za škodu způsobenou stavem chodníku, a tedy i preventivní povinnost úklid zajistit.

S každým vlastnictvím jsou pak spjaty i různé povinnosti a omezení (v souladu se základní zásadou „vlastnictví zavazuje“). Vlastník místní komunikace je tak odpovědný i za škody, jež vzniknou z důvodu závady na schůdnosti nebo sjízdnosti této komunikace, pokud se mu nepodaří prokázat, že udělal vše, co bylo v jeho možnostech, aby předmětnou závadu odstranil, případně na tuto adekvátně upozornil. S tímto je pak spjatá i preventivní povinnost, v souladu se kterou je každý povinen si počínat tak, aby nedocházelo ke škodám. Pokud se tak jedná o chodníky přiléhající k domu patřící SVJ, náleží ze zákona právě tomuto povinnosti v zimě je udržovat. Shodný režim pak platí i pro schody ke vchodu do domu. Navazující chodníky, které jsou ve vlastnictví obce, má povinnost udržovat obec.

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

## Jak překontrolovat vyúčtování?

V našem domě byly nahrazeny původní zámky vstupních dveří čipovým systémem. Na shromáždění vlastníků byly odsouhlaseny náklady ve výši zhruba 250 tisíc korun (pět vchodů, deset dveří). Konečná cena však byla cca 324 tisíc korun (včetně DPH). V současnosti nefunguje kontrolní komise SBD Krušnohor. Jakým způsobem můžeme překontrolovat podklady pro konečné vyúčtování nákladů této akce?

**D. Š., Litvínov**

Máte samozřejmě právo nahlédnout do podkladů k realizaci projektu, tzn. můžete si tyto doklady a podklady projít.

Co se týká konečného vyúčtování, bude také hodně záležet na smluvní dokumentaci, která byla k dané zakázce uzavírána, aby mohlo být vyhodnoceno i do jaké míry je možné zúčtovat další náklady spojené provedením. Bez této dokumentace a podkladů pak věc dle mého názoru vyhodnotit nelze. Nad to je – dle mého názoru – možné obrátit se také na specializované úseky a oddělení družstva, které vám se situací prověřením pomohou.

**Mgr. Eduard BELŠÁN, Belšán & Niebauer, advokátní kancelář**

# Družstevníci umí postavit levnější byty i v Praze

60 až 65 tisíc za metr čtvereční – právě na takovou cenu se může dostat byt v hlavním městě. Garantují to družstevníci, kteří se na tom shodli na konferenci eFÓRUM BD 2020, která proběhla začátkem listopadu prostřednictvím internetu. Cesta k ceně, na kterou dosáhnou mladé rodiny i ti, kteří nechtějí nebo nemohou získat hypotéku vede přes spolupráci s obcí. Ukazují to pozitivní zkušenosti z jiných krajů. Magistrát hlavního města Prahy se ale k tomu staví stále nečinně.

Příklady úspěšných družstevních projektů z Dobrušky, Pelhřimova nebo připravovaného Valašského Meziříčí ukazují, že spolupráce bytových družstev a obce může být velkým přínosem pro ty, kteří chtějí bydlet. Zájem Jeseníka a dalších obcí navíc naznačuje růst zájmu o segment družstevní bytové výstavby. A váhání Prahy? „Pro laika nepochopitelné! Naše vize je správná – s trochou dobré vůle dokážeme pro Pražany stavět stovky bytů ročně za 60 až 65 tisíc korun za metr čtvereční. K bytům by se tak mohli dostat i mladé rodiny, senioři nebo lidé, kteří nedosáhnou na hypotéku,“ upřesňuje **Martin Kroh, předseda České společnosti pro bydlení** a dodává: „Další váhání je pro současnou reprezentaci neomluvitelným hazardem s důvěrou Pražanů, rozpačitě se rozhlížejících po dostupném bydlení. Všichni koaliční partneři totiž podporu družstevního bydlení před volbami slibovali! A zdá se, že skutek...utek?“

## Prodej městských pozemků developerům není řešením, obyvatelé to do města nevrátí

Současná celosvětová krize navíc ukazuje, jak je důležité vrátit i do centra a širšího okolí města život místních lidí. Vylidněná Praha je toho důkazem. Prodej městských pozemků developerům ale není řešením. Developer rozprodá byty a opět v nich budou většinou nájemníci nebo zůstanou ležet ladem.

„V českém prostředí stále narážíme na důvěru veřejného a soukromého sektoru, což je zásadní předpoklad pro úspěšnou spolupráci. První jiskřičky možných konceptů spolupráce se objevují spíše v malých než velkých městech. Zásadním rozdílem při přípravě družstevní výstavby je možnost dlouhodobého záměru a v případě velkého územního celku možnost řešit například i problémy gendriřkace, či starost o veřejný prostor. Je třeba však také podotknout, že stejně tak jako standartní developeri, i družstevní development naráží na dlouhé průtahy povolování staveb

*a celkovou situaci připravenosti pozemků na výstavbu, což realizační cenu nemálo zvyšuje,“ říká Anna Ježková za Coop Development.*

## Problém, který se dotkne každého, kdo letos koupil byt

totiž změnila pravidla na rozúčtování energií v bytech. Ty totiž zaplatí nový majitel za celý rok, přesto, že byt v přechodném roce ani nevlastnil! Že se změny dotknou lidí už od ledna ukázala diskuse v rámci online konference eFÓRUM BD 2020, kterou pořádala Česká společnost pro rozvoj bydlení spolu se Svazem českých a moravských bytových družstev a Družstevním marketingovým sdružením Česká republika.

V úterý 3. a ve středu 4. listopadu se konal druhý ročník konference, na kterou se připojilo více než osm desítek odborníků z oblasti bydlení z celé České republiky. Během dvou dnů nabídla osm tematických bloků a na třicet vystupujících panelistů. Ti se také shodli, že pravidla pro rozúčtování energií platí nově již od 1. července letošního roku, v platbách za energie se tedy odrazí již v roce 2021. „Pravidla jsou nově nastavená tak, že pokud jste majitelem bytu či družstevního podílu k určitému datu, zaplatíte za energie částku za celý rok i přesto, že jste byt koupili třeba v září a bydlíte v něm pouze tři měsíce. Dosavadní rozúčtovací praxe a většina smluv mezi prodávajícími a kupujícími totiž se změnou pravděpodobně nepočítala,“ vysvětluje Martin Kroh, předseda České společnosti pro bydlení.

Změny připravuje také Evropská unie, která připravila novou směrnici o sledování a měření spotřeb tepla a teplé vody, včetně povinnosti informovat častěji konečného spotřebitele o spotřebě. Zástupci bytových domů se tak musí rozhodnout, jak energie měřit, jak je průběžně vyhodnocovat a jak zajistit co nejefektivněji přenos informací vlastníkovým bytové jednotky či nájemci bytu.

# HALÓ, TADY PACOV VI.



1.

č. 1: Instalování měřáků

č. 2: Instalování sanitární techniky

č. 3: Lešení na instalaci zateplovacího systému



2.



3.

## PROVÁDĚNÉ PRÁCE NA NOVOSTAVBĚ BYTOVÉHO DOMU V PACOVĚ.

V měsíci září pokračovala stavba bytového domu kompletním dokončením střešního pláště včetně kompletace střešních světlíků a osazení VZT jednotek na střechu. Plynule pokračovali práce na hrubých rozvodech elektroinstalace, vzduchotechniky, zdravotnické a topení v blocích „B“ a „C“. V druhé polovině měsíce září byly zahájeny práce na provádění vnitřních omítek v bloku „A“. Dále bylo přestavěno fasádní lešení (původní lešení bylo demontováno) z důvodů provádění kontaktního zateplovacího systému. Fasádní lešení bylo provedeno z východní (vstupní strana do objektu) a jižní (štitové) strany. Po montáži fasádního lešení byly zahájeny práce na provádění kontaktního zateplovacího systému fasády dle projektové dokumentace. Současně s montáží fasádního lešení proběhla montáž stavebních výtahů. V měsíci říjnu se provedlo zateplení stropů minerální vatou v garážích. Ke konci měsíce října proběhlo dokončení vnitřních omítek v bloku „A“. Byly zahájeny práce na provádění vnitřních omítek v bloku „B“. V bloku „C“ se provádějí vyzdívkové a obezdívkové bytových jader, přízdívkové, zadržovací WC modulů, plentování a zahazování rýh po elektroinstalaci, plentování nosníků. V bloku „A“ se provádějí rozvody ÚT a rozvody vody v podlahách bytů a následně probíhá pokládka kročejové a tepelné izolace podlah-příprava na provádění samonivelačních potěrů (betonáž podlah). Pokračují práce na provádění kontaktního zateplovacího systému-výztužná tkanina, stěrkování.

V Pelhřimově 19. 11. 2020

Neuberg Petr

Hlavní stavbyvedoucí

# Covid 19 nahrává podvodníkům



## Členské schůze v ohrožení?

Starat se o vlastní byt a spolu se sousedy i celý dům je často řehole. Svě o tom vědí nejenom hrdinové Vlastníků, jednoho z nejpobulárnějších tuzemských filmů posledních let. Koronavirová epidemie přitom jeho autorům mohla přinést řadu podnětných nápadů na další pokračování.

Oproti nouzovému stavu na jaře se nyní členové společenství vlastníků jednotek či bytových družstev dokonce ani nemohou scházet na členských schůzích. Přitom jsou na nich povinni nejpozději do konce roku schválit svou loňskou účetní závěrku, mnohá si také musí zvolit nové statutární orgány.

## MUSÍME TO STIHNOUT

„Na jaře jsme se sejít nemohli, v létě by kvůli dovoleným nepřišlo dost lidí. Čekali jsme proto na podzim, ale zase budeme muset termín schůze posunout,“ řekl Deníku Miroslav Lébl, místopředseda malého bytového družstva z Mělníka. „Ještě letos musíme schválit loňské účetnictví a také zvolit nové představenstvo,“ konstatoval. Obává se proto, zda s kolegy stihnou do konce roku dostát všem svým povinnostem.

„My v tom také vidíme velký problém,“ řekl Deníku předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jan Vysloužil. Některá velmi malá bytová družstva o jednom domě sice mohou mít méně než deset členů a schůzi tak uspořádat směřjí, až dvacet družstevníků se výjimečně může sejít také venku. Pokud to stanovy dovolují, mohou zástupci vedení družstva obejít jeho jednotlivé členy a nechat si podepsat plné moci. „Ověřili jsme si u notářů, že by se to mohlo takto odehrát v náhradním režimu. Na plných mocích nemusejí být ověřené podpisy,“ uvedl Vysloužil.

## SPEKULANTI A PODVODNÍCI NEZAHÁLELI

To, co v předcházejícím textu bylo uvedeno jako jedna z mála možností, jak v těžké pandemické době uspořádat povinné

schůze družstevníků a vlastníků, se ukázalo jako velmi inspirativní k podvodům, což bohužel na vlastní kůži zažilo několik SVJ i bytových družstev. Proto řada článků v novinách na tyto nekalé a velmi vážné situace upozorňovala. Není ke škodě si je připomenout.

## Ve stavu nouze přibývá podvodů s hlasováním družstev a SVJ

Ve stavu nouze přibývá pokusů o podvod s hlasováním bytových družstev a společenství vlastníků jednotek (SVJ) mimo shromáždění. Na rejstřík společenství vlastníků chodí falšované zápisy. Podvodníci uvádějí, že výbor společenství byl odvolán a do funkce předsedy jmenována jimi účelově založená společnost. U rejstříkového soudu dále tvrdí, že se změnila stanovy společenství a pro ně byla odhlasována odměna. ČTK to sdělil předseda Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) Jan Vysloužil. Jak uvedl, žádný podvod zatím nebyl dotažen do konce.

Kvůli opatřením proti šíření koronaviru se v současné době schůze nemohou konat za fyzické přítomnosti vlastníků. Na významu tak nabývá varianta rozhodování mimo schůzi, tzv. per rollam, tedy například e-mailem nebo přes videokonferenci. Zákon z letošního jara, takzvaný lex covid, umožňuje hlasovat per rollam i společenstvím, která to nemají ve stanovách.

„Po zjištění, že pokusy o podvod jsou páčány napříč celou Českou republikou v desítkách případů, jsme informovali Vrchní soud v Praze, bankovní asociaci a postižená SVJ podala trestní oznámení. Velká družstva rovněž informují statutární orgány SVJ v jejich správě s upozorněním, aby včas vyzvedávaly doporučené dopisy, případně aby si dobrovolně zřídily datové schránky, prostřednictvím kterých s nimi budou rejstříkové soudy komunikovat,“ uvedl Vysloužil.

Podle něj totiž nelze vyloučit, že podvodníci si ohlírají i schránky SVJ, ze kterých by mohli výzvy k vyzvednutí doporučených dopisů odcizit. „Máme informace, že na základě našeho upozornění jsou informovány jednotlivé rejstříkové soudy a interní opatření přijímají i banky,“ podotkl Vysloužil.

Jak dále uvedl, na listinách byly podpisy úředně ověřené a vše vypadalo důvěryhodně. Na podvod se přišlo více způsoby. Buď podvodníci nedodali všechny nezbytné dokumenty prokazující řádné doručení pro hlasování per rollam a soud vyzval původní výbor k doplnění dokumentů. Dalším případem je to, že podvodníci dodali všechny dokumenty a pouze nezaplatili poplatek za provedení změn v rejstříku společenství. Soud pak vyzval původní výbor k zaplacení.

V jiných případech bylo vše provedeno a zapláceno formálně správně a na původní výbor již došla informace o provedení změn v rejstříku a běžela odvolací lhůta. Pokud by v této odvolací lhůtě původní výbor nereagoval, byl by podvod dokonán, uvedl dále Vysloužil.

„Domnívám se, že dalším krokem by mohl být pokus o změnu dispozičního práva k účtu SVJ v bance a vyvedení peněz či pokus o úvěrový podvod,“ doplnil předseda SČMBD.

Podle něj jde o poměrně dobře vymyšlený podvod zneužívající současné situace a není náhodou, že jsou napadána velká SVJ, kde je předpoklad, že jejich disponibilní zůstatky na účtech budou vysoké. „Při počtu více než 65.000 SVJ v ČR je to zřejmě pro podvodníky velmi lákavé. Podvody se dějí po celé republice včetně největších měst,“ dodal Vysloužil

### Podvodníci útočí na bytové domy

Notáři nemusejí od léta kontrolovat změny ve stanovách společenství vlastníků, ta se tak stávají novým terčem „tunelářů“. Způsob, jímž vlastníci bytů spravují v bytových domech své společné záležitosti, se od 1. července výrazně zjednodušil. Společenství vlastníků už nemusejí shánět notáře, pokud chtějí měnit své stanovy. To jim sice ušetří starosti i peníze, do čela společenství se ale mohou snadno dostat podvodníci, kteří získají přístup k penězům našetřených ve fondu oprav. Situaci jim usnadňuje i koronavirus – kvůli protipandemickým opatřením mohou „esvéjčeka“ hlasovat i korespondenčně.

Stanovy jsou pro vlastníky bytů takovou malou ústavou. Řídí se podle nich každodenní chod společenství a rozpočítávají příspěvky na společné náklady v domě – výtah, světlo na chodbách anebo popelnice.

Notářů je na rozdíl od advokátů jen omezený počet. V Praze jich podle webu notářské komory sídlí 102. V Brně ale už jen 24, v Plzni 20, v Českých Budějovicích deset a v Liberci pouze pět. O to větší po nich bývala při změně stanov shánka. Jejich úlohou bylo ověřovat totožnosti lidí, jichž se zápis týkal. Nejčastěji šlo o členy vedení bytových společenství – předsedu a místopředsedu výboru.

### Pozor na bílé koně

Přítomnost hrozby podvodů potvrdila pro LN i jedna z firem, která se v hlavním městě zabývá správou bytových domů – SBD Praha. „S pokusy o podvodný zápis změny v orgánech bytových společenství jsme se setkali už v září a v říjnu. Bezprostřední souvislost s letní novelou občanského zákoníku, která společenstvím uvolnila režim pro změnu stanov, v tom ale nevidím. Případy, které jsme našim klientům pomáhali řešit, totiž nastaly u bytových společenství, která již stanovy pomocí notářské ho zápisu měnit nemusela,“ odepsal LN vedoucí právního, oddělení SBD Praha Marek Letocha.

Podle něj se však ukázalo, že zřejmě nepůjde jen o ojedinělé pokusy. „Proto jsme všem klientům zaslali vysvětlení, v čem pokus o takový podvod spočívá, a informaci, že se jím zabývá policie. Šlo tedy o upozornění, varování a výzvu klientům k větší ostražitosti ohledně zápisů u rejstříkových soudů, včetně návodu, kde si mohou aktuální stav zápisu zkontrolovat,“ dodal Letocha.

K podvodným změnám ve stanovách bytových společenství nedochází jen proto, že je to od července bez notářských zápisů jednodušší. Podvodníci využívají i na jaře narychlo schválené proti-covidové zákony. Ty právníckým osobám, mezi něž kromě firem patří i bytová společenství, umožňují hlasovat místo na valných hromadách a schůzích per rollam (korespondenčně – pozn. red.).

Aniž by se kvůli tomu bytoví vlastníci museli sejít, může touto cestou dojít ke změně stanov společenství anebo

alespoň správcovské firmy, která se stará o jeho majetek. Cesta k penězům společenství se podvodníkům nejčastěji otvírá, jakmile se jim podaří dosavadní kolektivní orgán – výbor nahradit jen jedním člověkem, dosazeným bílým koněm.

Podle Letochy SBD Praha společně s dalšími správcovskými firmami na tento problém již písemně upozornily ministerstva spravedlnosti a pro místní rozvoj, bankovní asociaci a také nejvýznamnější banky. „Od svých klientů zatím nemáme informaci, že by některý takový pokus o podvod byl úspěšný,“ uvedl pro LN.

### Notářská komora k tématu napsala:

**„Za poslední necelé čtyři měsíce výrazně přibýlo vytunelovaných fondů oprav, kde měly bytové domy naspořeno i několik milionů korun. Zákony související s covidem-19 umožňují navíc změny stanov odhlasovat i bez fyzické přítomnosti majitelů bytů. Lze je proto snadněji podvrhnout. Důležité je kontrolovat, zda nebyl za předsedu společenství vlastníků dosazen tak zvaný bílý kůň, jehož prostřednictvím se naspořené prostředky vyvádějí.“**

prezident Notářské komory ČR Radim Neubauer

### Sledujte datové schránky

Pražský městský soud, který vede veřejný rejstřík, do něhož se zapisují všechny změny ve vedení bytových společenství sídlících na území hlavního města, však podle televize CNN Prima News prověřuje již nejméně 90 takových pokusů o změnu v jejich statutárních orgánech.

Společenství by proto měla sledovat své datové schránky. Právě do nich totiž soudy zasílají informace o změnách, které zapsaly do rejstříku. Jakýkoli nesoulad by měla oznámit soudu i policii.

Tomáš Nahodil, LN

### Varování pro SVJ. Zloději míří na stovky účtů

Společenství vlastníků jednotek jsou v posledních týdnech terčem rozsáhlého podvodu. Základem je zfalšování voleb, krádež identity a nakonec pokus vybrat peníze z bankovního účtu.





Majitelé bytů to nejspíš znají: Společenství vlastníků jednotek si na svém shromáždění volí statutární orgán, který se pak stará o všechno důležité. Může jít buď o kolektivní orgán – takzvaný výbor společenství, nebo jednočlenný – pak mluvíme o předsedovi. Předsedou se může stát i společnost s ručením omezeným. Pro řadu SVJ je to velkou výhodou: Když vlastníci nemají čas věnovat se náležitě správě domu, svěřují ji do rukou profesionální firmě. A právě téhle možnosti se v posledních týdnech snaží zneužít podvodníci. Zfalšují hlasování ze shromáždění – buď rovnou prezenční listinu a zápis ze shromáždění, nebo uskutečněného formou per rollam, tedy oběžníkem. Předsedou nechají zvolit „svou“ společnost s ručením omezeným. Následně vyrazí do banky, kde požádají o změnu dispozičních oprávnění, aby se dostali k penězům na účtech.

### Nastrčené osoby

Ohrožena jsou přitom i společenství, jejichž statutárním orgánem je podle stanov výbor. „V tomto týdnu se na nás nezávisle obrátila dvě taková SVJ. Podvodníci tedy změnili i stanovy,“ říká Jan Eisenreich, vedoucí právník advokátní kanceláře Ladislav Drha, která v reakci na tyto kauzy zprovoznila web [alarmsjv.cz](http://alarmsjv.cz).

Ke změně stanov totiž není potřeba vyhotovovat notářský zápis. „Narážíme na lidské kapacity – v Česku nemáme tolik notářů, aby zvládli obsloužit 70 tisíc SVJ, které budou třeba naráz potřebovat změnit stanovy tak, jako tomu byl v roce 2014,“ dodává právník.

V čele společností s ručením omezeným, které se ve funkci falešných předsedů objevují, jsou zřejmě bílí koně. „My víme o třech takových subjektech – jedna z firem má sídlo v Praze, jedna v Ostravě a jedna ve Vlašimi,“ říká Eisenreich. Tento typ podvodu se podle něj objevil zejména v posledním měsíci. Jenom v hlavním městě je podle informací z Městského soudu v Praze zatím devadesát podezřelých případů.

### Na tohle taky pozor

Na situaci reagují i některé banky, přinejmenším preventivně. Například ČSOB sice zatím žádnou stížnost od SVJ ohledně manipulace s účtem nezaznamenala, hned po 23. září, kdy byly v Česku zaznamenány první případy, přijala opatření, která mají zamezit podezřelým změnám v podpisových vzorech SVJ. Jejich konkrétní podobu nechtěl mluvit Patrik Madle zveřejnit, aby nedal návod podvodníkům.



### Vybírejte si schránku

Proč je pro podvodníky jednodušší útočit na SVJ než třeba na obchodní společnost? Společenství vlastníků často vedou „laici“, kteří nemají na správu tolik času, a není to jejich hlavní činnost. Zástupci SVJ by proto měli řádně přebírat poštu, nebo si zřídit datovou schránku a pravidelně ji kontrolovat. Vyplatí se také průběžně sledovat rejstřík.

„Ihned poté, co se o případném podvodu SVJ nebo bytové družstvo dozví, je potřeba kontaktovat banku, informovat ji o vzniklé situaci a požádat, aby neměnila dispozici s účty. Dále je třeba uvědomit rejstříkový soud a podat trestní oznámení,“ zdůrazňuje Eisenreich.

Jedno SVJ se o podvodu dozvědělo tak, že do schránky obdrželo výzvu rejstříkového soudu se žádostí o doplnění podkladů. „Ve druhém případě se to bohužel dozvědělo až ve chvíli, kdy již byl nový statutár zapsán a do schránky přišlo rozhodnutí soudu o jeho zápisu. Naštěstí si to rozhodnutí vyzvedli ještě ve lhůtě pro odvolání – to jsme ani nepodávali. Zavolali jsme na rejstřík, podali zpětvzetí návrhu a k tomu trestní oznámení,“ říká Eisenreich. Podvodník už začal oslovovat banky s žádostí o změnu dispozic s účtem. Protože nevěděl, u které z nich má SVJ účet, oslovil jich rovnou víc.

Když společenství nevybírá poštovní schránku, nebo ji nemá řádně označenou či třeba neurčilo osobu pro přebírání pošty, nemusí mít takové štěstí a odhalit podvod včas. Jakmile je nový statutár zapsán, lze uvažovat o podání obranného návrhu proti zápisu. „Jeho úspěšnost je však sporná a bude odviset od konkrétní situace každého případu,“ říká mluvčí Městského soudu v Praze Markéta Puci. Poškozeným SVJ radí co nejdříve vyhledat pomoc advokáta.

„Byl dán podnět státnímu zastupitelství ke vstupu do podezřelých rejstříkových řízení a současně státní zastupitelství předalo podnět orgánům Policie ČR, které podezření již začala aktivně vyšetřovat,“ dodává Puci.

V případě, kdy ještě nenabyl zápis do rejstříku právní moci, je možné podat zpětvzetí návrhu. „Pokud již dojde k pravomocnému zápisu, pak je třeba to řešit žádostí o obnovu řízení – rejstřík by pak měl v rámci obnoveného řízení vrátit zpět daného statutára a také staré stanovy,“ říká Eisenreich.

Veronika Hejná



## Těsnící prvky

SILLEN



TRELLEBORG  
ENGINEERED SYSTEMS



B2

TLT D profil

TRELLEBORG  
ENGINEERED SYSTEMS

PRIMO

L5701

3967

## Průmyslové kartáče



Flexibilní kartáč  
STRIBO FLEX

## Těsnící lišty na sklopná vrata



ADS/GL 2005,  
Al/č. guma 35mm

## Těsnění dveří IDS



profil DBS

## Těsnění spodků dveří pro bezbariérové vstupy



EM SoundProof



51dB

Planet FT

SWISS MADE



Min. délka: 350mm  
Max. délka: 6000mm

# VELKOOBCHOD

28 LET NA TRHU PRO FIRMY A ŽIVNOSTNÍKY,  
DOVÁŽÍME PRO VÁS OD 13 PARTNERŮ Z EU

**OKENTĚS**  
pro řemesla a obchod

## S Purenitem bez tepelných ztrát

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



TAKTO NE



TAKTO ANO

Z akčního 16 stránkového Infoletáku č.4/2020 upozorňujeme:

AA270 aplikační pistole na PUR pěnu - typ Ultra

## MONTUJETE OKNA?



i3

illbruck  
making it perfect.

Pistole AA270  
za 1Kč

při odběru min. 4 kartonů  
pěn FM330, FM343  
nebo FM355  
(48ks pěn)



Platnost AKCE  
6. 9. - 10. 1. 2021

## Novinky 2020 a Infoleták č.4/2020

Okentēs, spol. s r.o., se od roku 1992 specializuje na oblast těsnících prvků a z centrály ve Valašském Meziříčí, poboček v Praze, Brně, Ostravě a dceřinky v Žilině obsluhuje český a slovenský trh. Letos postupně v infomateriálech představil řadu novinek, které v září souhrnně vydal v 64stránkovém Dodatku č.3. Souběžně pro podzim vydal 16stránkový akční leták.

Pro výrobce oken, dveří a servis dominují silikonové profily SILLEN. OKENTĚS je dlouhodobě hlavním partnerem řady zahraničních výrobců, TPTE a PVC profilů PRIMO, Schlegel (Q-Loan), a Trelleborg, který navíc dominuje v segmentu samolepicích EPDM těsnění pro stavebnictví a průmysl.

Pro bezbariérové vstupy s požadavky na protipožární odolnost, útlum až 52 dB vedou padací prahy Planet a Ellen Matic. Kartáče Stribo a Ellen na spodní část dveří a vrat doplňují kartáčky Schlegel pro posuvné aplikace. Samostatným a výrazným blokem je spolupráce s Tremco Illbruck především v oblasti montáže oken v systému Illbruck i3, nově pak i v segmentu protipožárních materiálů. Protipožární těsnění a materiály jsou předmětem dlouhodobé spolupráce s Pyroplex. Další novinky se týkají kování Cemom, speciálních metrů a pilek Komelon a produktů v oblasti pěn a tmelů TTK.

Více informací najdete na webu nebo si katalog s akčním infoletákem můžete vyžádat na [www.okentes.cz](http://www.okentes.cz) v sekci katalogy/infoletáky.



Odkaz na Novinky 2020  
vydané v Dodatku č.3:



Odkaz na nový  
Infoleták č.4/2020:



## Přechodové lišty pro vinylové podlahy

PRINZ

NENÍ LIŠTA  
JAKO LIŠTA



Podívejte se do Infoletáku, co při nákupu nad 4, 8 či 12 tis. Kč můžete v Seznamce získat za 1Kč

## Renovační těsnění pro plastová okna a dveře



**OKENTĚS**  
pro řemesla a obchod

Valašské Meziříčí • Ostrava • Brno • Praha • Žilina  
aktuální ceny, novinky a akce na [www.okentes.cz](http://www.okentes.cz)

# Moderní a efektivní správa budov – přidaná hodnota pro Vás

Jako každý rok se blíží odečty měřičů tepla a vody, které tvoří podklady pro roční vyúčtování energií. Se zhoršující se pandemickou situací narůstají i obavy SVJ a bytových družstev, zda budou schopni evidovat všechna potřebná data z měřicích přístrojů včas. Týká se to hlavně bytových domů, které jsou vybaveny zastaralými poměrovými rozdělovači tepla bez funkce dálkového odečtu a vyžadují návštěvu odečtové služby. Právě zpřístupnění bytů může být problém.

## Vyměnit měřiče? Vždyť fungují!

### Přesvědčit vlastníky bytů k výměně starých poměrových rozdělovačů tepla není jednoduché. Argument je jasný: Vždyť fungují!

Mluvíme o odpařovacích a digitálních poměrových rozdělovačů tepla bez rádiového modulu, které se instalovaly ještě v devadesátých letech. V porovnání s nejnovějšími přístroji jsou méně přesné, vyžadují vstup do bytů a přístup k datům je limitován. Vlastníci i správce mají informaci o spotřebě pouze jedenkrát ročně, a to ke dni odečtu, který je nutné realizovat v krátkém čase na přelomu roku. Zpracování dat a jejich manuální přepis do správcovských a rozúčtovacích programů je pracný a méně spolehlivý. Navíc digitální přístroje, které již léta přesluhují svou 10 letou životnost, mohou kdykoli vypovědět funkčnost a náklady

nebude možné rozdělit na základě skutečné spotřeby. Proto je rozumnější přístroje vyměnit, i když fungují.

Dalším důvodem pro modernizaci měřicích zařízení jsou i nepředvídatelné okolnosti, jakým je nouzový stav či karanténní opatření, které budou pravděpodobně součástí našeho života i v budoucnu. Už v době zpracování loňského vyúčtování se potvrdila výhodnost automatizovaných dálkových odečtů prostřednictvím sběrnic, které údaje z měřicích přístrojů odečítají průběžně, zcela automaticky a bez vstupu do budov či bytů.

## Investovat do technologií se vyplatí

Digitalizace se nevyhnula ani správě budov. Stále více správcovských společností investuje do přehledných správcovských programů, aplikací pro energetický management či elektronické komunikace s vlastníky budov, která zvyšuje kvalitu poskytovaných služeb a v neposlední řadě šetří i náklady.

Tématem těchto dní je instalace měřidel a poměrových rozdělovačů tepla s dálkovým odečtem, které mají být technickým předpokladem pro poskytování častějších informací o spotřebě podle směrnice EED Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2002 o energetické účinnosti. Právě díky novým technologiím, které jsou založeny na digitálním základě, bude možné doručit vyúčtování nebo informace o spotřebě konečnému spotřebiteli tak často, jak bude zapotřebí. Připravte se i Vy na den, kdy odečet jednou ročně již stačit nebude. Modernizace měření energií je jednodušší, než si možná myslíte.

## K měření na dálku máme nejbližší

Společnost ista je světovou špičkou v oboru měření, odečítání a rozdělení spotřeby energií, a to především díky špičkové inovativní technologii dálkových odečtů, která správcům i vlastníkům přináší maximální uživatelský komfort a významně pomáhá při snižování energetické náročnosti budov. Smart řešení dálkových odečtů je při přenosu i zpracování dat rychlé a vysoce spolehlivé. Díky pohodlnému online řešení budete mít kdykoli přístup k důležitým datům o energetickém hospodaření v budovách ve vaší správě.



*Poměrový rozdělovač doprimo® 3 rádio ukládá v paměti denní stavy, které jsou pravidelně odečítány sběrnicí dat.*

## Více, než jen dálkový odečet

Systém odečtů inteligentní sběrnice propojuje koncové měřicí přístroje do spolehlivé automatizované sítě pro přenos dat. Jádrem systému je sběrnice dat memonic®, která shromažďuje denní údaje z koncových měřicích přístrojů a přenáší je na server. Systém zabezpečuje elektronické zpracování dat a jejich přenos do systému rozúčtování i do jiných softwarových aplikací.

Na odečítání všech měřičů energií a tepla ze standardního bytového domu stačí jedna, maximálně dvě sběrnice. Není třeba instalovat další přídatná zařízení, provádět stavební úpravy, odebírat elektřinu navíc nebo být připojen na internet, což minimalizuje náklady na pořízení. Denní údaje o spotřebě a stavu měřičů jsou přístupné online. Majitelé a správci bytových domů mohou na internetovém portálu [www.ista24.cz](http://www.ista24.cz) sledovat informace o spotřebě a porovnávat je s minulými obdobími či s referenčními spotřebami. Navíc jsou varováni před neobvyklými jevy, jako je únik vody, nestandardní spotřeby nebo poruchy na měřicích.

## Technologie ověřená zákazníky

Díky digitální infrastruktuře má společnost ista vynikající pozici na to, aby mohla správce a vlastníky budov podporovat inteligentními řešeními. Dnes má ista v 22 zemích instalovaných přes 480 000 sběrnic, které navzájem spojují více než 28 milionů přístrojů. V České republice se sběrnice dat instalují již od roku 2011 a dnes odečítají 60 % všech měřicích

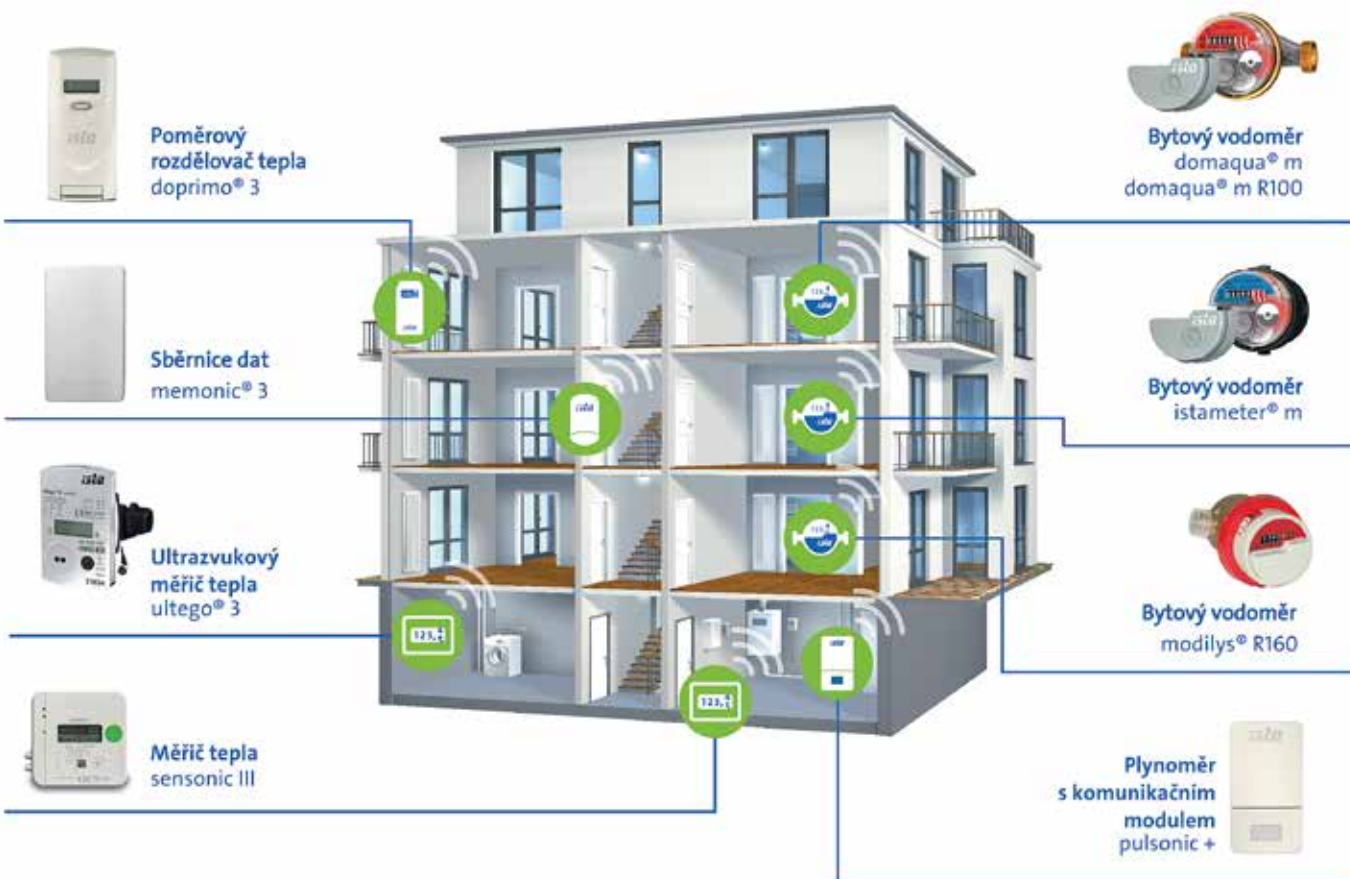


Data o denních stavech jsou pro správce i vlastníky přístupná online.

přístrojů po celé zemi. Digitalizace procesů odečtů a rozúčtování nákladů významně přispívají ke kvalitě poskytovaných energetických služeb. ista je světovým výrobcem spolehlivé měřicí techniky a specialistou na rozpočítání nákladů na teplo a vodu, které provádí pro více než 280 000 českých domácností.

Více informací produktech a službách společnosti ista najdete na [www.ista.cz](http://www.ista.cz).

ista Česká republika s. r. o.  
Jeremiášova 947, 155 00 Praha 5  
+420 296 337 511  
[ista@ista.cz](mailto:ista@ista.cz)



Sběrnice dat memonic® dálkově odečítá rádiové měřiče energií a vody.

# Airbnb jakožto svébytná problematika bydlení



I v době, kdy myšlenky nejvíce zatěžuje covid 19, jsou problematické i další témata, především ta, která souvisejí s bydlením. ČSSD má i na tuto oblast nejen návrh. Přinášíme materiál, který připravil JUDr. Ivan Příkrýl.

## Kapitola první: Sdílení.

Sdílet lze mnohé. Majetek, soubory v počítači, auto, nástroje. Jde o to umožnit jinému se souhlasem vlastníka využívat určitou věc, službu anebo majetek. Sdílet můžete obrazovku, tiskárnu, také svoji polohu, pokud chcete, aby jiní lidé věděli, kde se nacházíte.

Odborná práce by pak přinesla třeba tuto úvodní definici, jak ji formuloval jeden student: „Sdílená ekonomika představuje novodobý trend, který se rozvíjí především v posledních letech a během příštích let a dekád by mohl hrát významnou a nezaměnitelnou roli v životě dnešních i následujících generací. Sdílenou ekonomikou se obecně označuje ekonomický model, kde lidé mezi sebou sdílí nevyužitá aktiva. Z praktického hlediska se jedná především o možnost nabídnout vlastní nevyužitý zdroj, které mohou generovat určitý příjem, nebo naopak takovou službu využít. Hlavní výhodou sdílení je pro uživatele možnost získat určitou

službu levněji než standardně a pro nabízejícího zhodnotit nevyužitý zdroj. Tyto služby mohou být rozděleny do různých kategorií, a to velmi podobně jako klasické. Většinou se jedná o finanční a dopravní sektor, dále pak bydlení i sdílení pracovní síly. Jednotlivé sektory tak v podstatě vytváří další ekonomický pilíř. Například mezi finanční služby se řadí peer to peer půjčky, což je způsob půjčování peněz mezi uživateli navzájem. Lidé vynechají obvyklou instituci (banku) a půjčí si finance mezi sebou, napřímo. To vede především k celkovému snížení nákladů na straně dlužníků a vyššímu zhodnocení finančních prostředků na straně investorů respektive věřitelů.“ (Diplomová práce “Sdílená ekonomika” Jana Dvořáka, veřejně publikovaná).

Další okolností je forma realizace sdílení. Mnohé z nich využívají možnosti informační společnosti, různé aplikace a také formy distančních smluv, tedy uzavírané jaksi „na dálku“. To činí službu bezprostředně dosažitelnou ale také anonymní. Ten, kdo sdílí cosi s někým jiným, zpravidla nepřijde do přímého kontaktu, když využívá službu zprostředkovatele.

Málokdo si uvědomuje, že jsme sdílenou ekonomikou obklopeni a že sdílené mohou být služba aut, koloběžky, jízdní kola, také vzájemná půjčovna Zonky funguje na principu sdílené ekonomiky. Je to třeba respektovat a není důvod sdílení považovat za nežádoucí jev.

Jsme ale lidé s různými vlastnostmi, a jak se tento princip rozvíjí, musí právo upravit podmínky tak, aby ten, kdo sdílí svůj majetek, byl chráněn před tím, kdo sdílení užívá, pokud by se ke sdílenému nechoval jako k vlastnímu. Proto nastal čas v mnohých oblastech dát sdílení jasná pravidla.

Nás zajímá sdílení domů či bytů, proto se budeme nadále věnovat pouze této oblasti.

### Kapitola druhá: Sdílené ubytování:

Sama aplikace neznámější platformy, Airbnb, uvádí toto:

„Sdílené pokoje jsou pro ty, kterým nevadí obývat prostory s ostatními lidmi. Když si rezervuješ sdílený pokoj, budeš spát v pokoji, který je sdílen s ostatními, stejně jako celý zbytek ubytování. Sdílené pokoje si oblíbili flexibilní cestovatelé, kteří hledají nové přátele a levné pobyty.“

Tyto věty evokují dotazy. Jde tedy výhradně o sdílení určitého prostoru společně s vlastníkem? Je sdílením i případ, kdy vlastník sám v bytě či domku nebydlí a celou nemovitost využívá ke krátkodobému ubytování?

Jsou to dvě samostatné větve téhož, ale velice odlišné.

Pokud ten, komu říkáme hostitel, bydlí trvale v bytě a jeho část poskytne hostu, pak odpadá řada problémů. Přímo kontroluje zacházení hosta v bytě, jeho chování, nakládání s vybavením, dodržování domovního pořádku a dalších pravidel.

Pokud hostitel dává k výhradnímu pobytu celý prostor nemovitosti pak rizika „poruch“ v chování hostitele jsou daleko větší. Host je do jisté míry v anonymitě, po návratu z vycházky, turistiky si chce mnohdy užít, koná různé párty a mejdánky. Když navštívíte mnohé domy v Praze, zejména v centru a mluvíte s ostatními nájemníky či vlastníky, nevyhází z údivu. Stav bytu „předtím“ a „potom“ je mnohdy tristní. Nefunguje přímý dohled hostitele. A ostatní jsou zoufalí a dosud bezmocní.

### Kapitola třetí: Zprostředkovatel:

Zde je nutné pochopit roli zprostředkovatele, vesměs IT platformy. Té vlastník prostoru nabízí svůj majetek ke sdílení a samozřejmě uvádí podrobnosti – kde se nemovitost nachází, jaké má parametry, vybavení, dostupnost, též kapacitu pro ubytované a podobně. A samozřejmě též pravidla pro transfer peněz a provizi zprostředkovatele.

Proto platformy jako je Airbnb není třeba nikterak regulovat. Jsou dle práva zprostředkovatelem distančních smluv, respektují podmínky hostitele, pokud překračují jeho možnosti, zprostředkování odmítne. Právní regulace by byla teoreticky možná, ale protože spadá pod právo EU tak velice složitá a vlastně nadbytečná. Služby informační společnosti jsou tedy upraveny Evropským právem. Je již částečně upravena v našem právu (480/2004 Sb.).

### Kapitola čtvrtá: Hostitel a host.

Předně si musíme uvědomit, jak se sdílené ubytování odlišuje od nájmu či ubytovacích služeb. Použití úpravy občanského zákoníku o ubytování (§ 2326), který jedná o přechodném nájmu a ubytovací službě není možné, ostatně také § 2235 odstavec 2 sdílené ubytování definuje jasně – jde-li o krátkodobý účel či o rekreaci. Služby sdíleného ubytování zprostředkované např. Airbnb nejsou totožné se službami ubytovacími. Tedy pravidla pro nájem bytu rovněž využít nejde, to určuje právě občanský zákoník, když říká, že ustanovení pododdílu o nájmu se nepoužijí, jde-li o přenechání domu či bytu k rekreaci nebo zjevně ke krátkodobému účelu.

Praxe, kdy se ročně pronajímají desetitisíce prostor v České republice, si tedy nutí přijetí právní úpravy pro obě strany distančního vztahu – nevěme je pojmy „hostitel a host“.



Jsou i extrémny. Jedna dáma nabízí zdánlivě ve svém bytě ubytování. Zadála data v roce 2008 a dodnes je jí 25 let. Prý miluje přírodu a propadla běhání. Později bylo zjištěno, že nesdílí nic „svého“ ale nabízí rovnou 70 bytů, pracuje pro realitní společnost a s týmem „nadšených studentů“ (asi věčných studentů) se stará o hosty (viz [www.novinky.cz](http://www.novinky.cz) 14. 1. 2020, autor Kateřina Mahdalová, Novinky). Jiné zdroje mluví asi o 14 000 bytů v Praze, které se ke sdílení přes Airbnb nabízejí. Původní záměr, dle překladu “air bed and breakfast” tedy “nafukovací postel se snídaní” se tedy jaksi přetrafoval.

Proto jsme zpracovali nový zákon, který určuje jasné podmínky, které musí dodržovat hostitel i host a také respektovat zprostředkovatel, aniž by jeho role byla jinak omezena.

### Kapitola pátá: Návrh zákona

Návrh zákona o podmínkách poskytování sdíleného ubytování, poslanecký tisk 1007 předkladatele Petra Dolínka a spol., si na stránkách Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR najdete snadno. Tedy jen stručný komentář.

Problémy sdíleného ubytování vznikají na obou stranách – hostitele i hosta. Sdílet něco znamená spoluužívat, nabízet svůj majetek k užití jiným, spolu s nimi. Rozdělit se, anglicky je pro to jedno slovo – share. V mnoha oborech nesmíte sdílet něco, co není vaše. Třeba u duševního vlastnictví. Problematiké je “sdílení” bytu, ve kterém je ubytovaný sám, bez přítomnosti hostitele. Proto na tento jev nahlíží návrh zákona přísnějšími kritérii. Návrh přísně dbá na dodržení konformity s ohledem na volný pohyb služeb, nebo osob. Jde o službu úplatnou, jejímž smyslem je dosažení zisku.

Sdílení je tedy chápáno jako způsob poskytnutí ubytování při současném užívání prostoru vlastníkem. Zákon připouští i samostatné užívání prostoru bez přítomnosti vlastníka, ovšem v mnoha okolnostech ho omezuje. Je vskutku diskutabilní, zda jde o trvalé podnikání, nikoliv sdílení. A z toho zákon vychází. Tedy nejdůležitější zásady:

- Zákon podrobněji vymezuje vzájemný vztah uvedených subjektů.
- Definuje podstatné náležitosti jejich vzájemného smluvního vztahu,
- Přináší „Řád sdíleného ubytování“, (ŘSU) za jeho dodržení odpovídá poskytovatel (hostitel), ten si může ale blokovat část finančních prostředků, žádat jakousi „vratnou kauci“ pro případ, že host všechna pravidla poruší.

- Být hostitelem je nepochybně živnost se všemi důsledky.
- Samostatné sdílení prostoru omezuje návrh na 30 dní v roce (s právem obce toto korigovat), společné sdílení časem omezeno není.
- ŘSU určuje oznamovací povinnosti – nejen cizinecké policii, ale i ve vztahu ke spoluvlastníkům nemovitosti, tedy SVJ, BD a podobně, včetně maximálního limitu osob které lze připustit.
- Určuje podmínky k užití bytu hosty. Dodržení nočního klidu i zapovězení nočních zábav hlukem rušící ostatní.
- Řád musí být zveřejněn v bytě i ve společných částech domu, ve kterém se byt nachází. Uvádí dobu nočního klidu i sankce za porušení.
- Obsahuje bezpečnostní informace například o uzávěru plynu, elektřiny, vody, kontakt na havarijní službu. Řád podléhá schválení obcí, též SVJ či družstva.
- Ubytovaný musí dodržovat i domovní řád, je-li v domě vydán. Bude vhodné tyto listiny mít nejen v češtině ale i v angličtině či jiných jazycích (příhraniční pásma atd.)
- Za porušení těchto povinností může obec udělit sankci až do 50 000 Kč.

Je nutné hájit práva ostatních bydlících. Proto, pokud bude opakovaně porušován uvedený řád sdíleného ubytování, pokud je byt v bytovém spoluvlastnictví či ve vlastnictví bytového družstva, může společenství vlastníků či členská schůze družstva užití zakázat, nebo jej korigovat.

### Kapitola závěrečná:

Předkládání návrhů zákonů upravujících všechny aspekty bydlení přísluší podle kompetenčního zákona ministerstvu pro místní rozvoj. To ovšem, bohužel, programové prohlášení vlády nenaplnuje. ČSSD jako koaliční partner chce docílit naplnění programového prohlášení vlády, ve které působí. Dvě právní normy předložené během léta doplníme dalšími nutnými úpravami, bude-li to třeba. Poslanecký návrh dává šanci ostatním politickým stranám spolupracovat na ni v rámci legislativního procesu a diskutovat nad návrhy. Bydlení je fenomén, který by si větší pozornost zaslouhoval. Aby se o našem mnohdy raritním bytovém právu již netočily komediální filmy. Ale vážně, aby plnilo svoji roli jako lidské právo na důstojný život.





# ARIDEON

## ÚPLNÁ SPRÁVA NEMOVITOSTÍ A KOMPLEXNÍ ÚKLIDOVÉ SLUŽBY

PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK,  
BYTOVÁ DRUŽSTVA A VŠECHNY DALŠÍ TYPY NEMOVITOSTÍ

- ⊗ Zajistíme pohotovostní servis 24/7
- ⊗ Garantujeme flexibilní přístup a otevřené jednání
- ⊗ Realitní činnost je pro nás samozřejmostí

### PROČ SVĚŘIT SPRÁVU VAŠÍ NEMOVITOSTI PRÁVĚ NÁM?

Vlastnictví zavazuje, ale nemusí svazovat – předejte nám Vaše starosti se správou domu a my je vyřešíme k Vaší spokojenosti. Zajistíme kompletní servis s minimální osobní účastí vlastníků jednotek nebo členů družstva. Naše společnost má odborníky s více jak dvacetiletou praxí v oblasti správy SVJ, BD a všech dalších typů nemovitostí. Tyto odborníky vám nabízíme pro komplexní služby v oblasti správy nemovitostí. Naši nabídku služeb ušijeme na míru potřebám Vašeho SVJ nebo BD, ať si budete přát kompletní servis nebo jen dílčí službu.

### REFERENCE



Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

# Chceme bydlet bezpečně?

## Co můžeme udělat pro to, abychom zvýšili protipožární bezpečnost staveb?



Příklad umístění a instalace systému ASES v elektrickém rozvaděči

V České a Slovenské republice lidé ve velké míře žijí v bytových domech, které byly postaveny v 60-tých až 80-tých letech minulého století. Materiálové možnosti pro realizaci těchto staveb v době projektování a výstavby byly značně omezeny. Elektrické rozvody staveb jsou dnes v mnoha případech nevyhovující a taktéž s podstatně vyššími nároky na odběr elektrické energie a jsou i poddimenzované. Stáří rozvodů, elektrických rozvaděčů, jističových skříněk přispívá rovněž k rizikům, které ohrožují bezpečnost vlastníků a uživatelů těchto staveb.

Elektrické instalace jsou zařízení, které způsobují nejčastější příčiny požárů v budovách, což je dlouhodobě statisticky vyhodnocováno. Nejpravděpodobnějším místem vzniku požáru v elektrické instalaci jsou ta místa, kde může docházet k poruchovým elektrickým jevům (zkrat, proudové přetížení, elektrický oblouk či jiskření), což může způsobovat vznik abnormálního tepla způsobujícího vznik ohně a kouře. Takovým místem je zejména elektrický rozvaděč, kde je soustředěno velké množství spínacích elektrických přístrojů připojených do elektrické instalace. Elektroizolační systémy (EIS) elektrických přístrojů zajišťující eliminaci vlivu běžných provozních elektrických jevů způsobujících tepelné stárnutí EIS a jeho vliv na požární nebezpečí mají samozřejmě určitou životnost. Proto při jejich dlouhodobém používání může dojít tepelným stárnutím EIS ke vzniku poruchových elektrických jevů způsobujících abnormální teplo a tím může dojít i ke vzniku ohně a kouře uvnitř elektrického rozvaděče s následným požárem.

Z výše uvedených důvodů je potřeba tyto problémy řešit proto, aby lidé bydleli bezpečně a snížilo se riziko možnosti vzniku požáru, kdy lidé přicházejí o střechu nad hlavou, celý svůj majetek, ale i o to nejcennější, a to je zdraví a život.

Je velmi pozitivní, že existují i společnosti, kterým protipožární bezpečnost není lhostejná. Z toho titulu vyvíjejí zařízení, které vytváří bezpečnost staveb.

Mezi tyto subjekty určitě patří společnost ASES GROUP RESEARCH, SE, která vyvinula automatický systém na omezení tepla s potlačením ohně a minimalizující vznik škodlivých zplodin. Je to systém, který chrání naše stavby před požáry, které jsou ve statistikách vysoko zastoupeny. Tento systém likviduje požáry, které vznikají z důvodu výskytu poruchových elektrických jevů (zkrat, proudové přetížení, elektrický oblouk, jiskření, aj.) v elektrických instalacích, zejména pak v elektrických rozvodnách. Na obrázku máme zobrazenou ochranu měřiče elektrické energie a ochranu jističů.

Tyto systémy se aktivují zvýšením teploty v chráněném prostoru (např. v elektrickém rozvaděči). Aplikací těchto systémů určitě zabezpečíme zvýšení bezpečnosti staveb, kde může docházet k požárům z důvodu chyby na elektrickém zařízení.

Ochlazovací hasící zařízení je schopné požár eliminovat, signalizovat, upozornit na požár určenou osobu a odpojit chráněný prostor od elektrického zdroje a tím zamezit opětovnému např. zkratu ještě před příjezdem hasící jednotky, což je velmi důležité. Iniciační parametry výrobku (teplota) jsou nastavitelné. Systém nepotřebuje zdroj elektrické energie a je aktivní 24 hodin denně bez obsluhy.

U tohoto ochranného elektrotechnického výrobku byla všeobecná bezpečnost, funkcionality a účinnost posuzována dle příslušných elektrotechnických ČSN u akreditovaných laboratoří.

Bližší technické informace o uvedeném ochranném elektrotechnickém zařízení najdete na webových stránkách [www.asesgroup.cz](http://www.asesgroup.cz).

Důkazem toho, že stavby je potřeba takovými systémy zabezpečovat, je i přiložená statistika požárů.

Kdyby místa, kde již došlo k požárům chránilo představené zařízení, škody by mohli být minimální.

Věříme, že vás informace o existenci takového zařízení oslovila, a že zvážíte instalaci těchto zařízení do vašich staveb, a to z jednoduchého důvodu. Abyste se cítili bezpečně.





# INVESTUJTE DO BYDLENÍ POŘIĎTE SI BALKON

JEDEN BALKON, DESÍTKY VARIANT PROVEDENÍ  
ROZŠÍŘENÍ BETONOVÝCH LODŽIÍ  
NEJVĚTŠÍ SAMONOSNÉ HLINÍKOVÉ A OCELOVÉ LODŽIE



**BALKONY ■ LODŽIE ■ ZASKLENÍ ■ ZÁBRADLÍ ■ MONTÁŽE ■ FINANCOVÁNÍ**

# Topná sezóna v paneláku je před námi

## Ne všichni si ale za topení zaplatíme stejně

Máme tady podzim. Po tropickém létě, kdy nás hlavně zajímalo, jak můžeme své domovy ochladit, se do popředí dostává téma, jak své domovy pohodlně vytopit. Někteří majitelé rodinných domů už trénují nohy na běh do koteleny, jiní zuřivě obvolávají plynáře, aby zajistili revizi kotle a ti, kteří svěřili teplo moderním technologiím, **tepelným čerpadlům**, čekají s nohama nahoře, až se zima zeptá. Obyvatelé bytových domů zase čekají, až se zeptá teplárna, nebo spíše rozhodne. Těší se, až se rozžhaví stoupačky a radiátory a dočkají se svého komfortního teplíčka.

A víte, že **komfort**, který drazo prodávají teplárenské společnosti, lze získat i **za poloviční peníze**? Většinu lidí připadá nesmyslné vytápět domácnost elektrickým přímotopem, protože je to nehorázně drahé. Přitom si ale neuvědomují, že za teplo z teplárny platí stejně nehorázné ceny.

Velká část obyvatel panelových domů ani netuší, že existují i jiné možnosti, jak pohodlně vytápět své domovy než jen dálkové teplo od centrálního dodavatele. A když přijde řeč na odpojení domu od teplárny, jsou nedůvěřiví. Jsou to často lidé důchodového věku a ti se změny bojí. Celý život jen pohodlně otáčeli ventilem radiátoru a platili. A budou platit dál, v průměru kolem 600 Kč/GJ, v některých měsících až 800 Kč/GJ tepla.

Podstatně méně budou platit všichni ti, kteří sebrali odvahu a rozhodli se **vybudovat vlastní kotelnu**. Nechtěli již platit za topení, které neodebrali. Chtěli nezávislost na ústředním vytápění. Chtěli zhodnotit svoji nemovitost a topit úsporně a ekologicky. To vše teď mají. Až se rozhodnou zahájit topnou sezónu, zapnou čerpadla a budou levně topit. Hned a bez starostí.



Obr. Děčín

K bytovým domům, které zvolily cestu odpojení se od dálkového tepla a šetří za vytápění nemalé částky, se v letošním roce přidala řada dalších napříč celou republikou.

### Panelový dům s tepelnými čerpadly v Praze

V letošním roce přešel v Praze na tepelná čerpadla již patnáctý bytový dům. Jde o zateplený panelový dům v Rytířově ulici, který má 8 pater a 16 bytů. Výběr vhodného dodavatele postavili na zkušenostech a provozních výsledcích ostatních bytových domů v Praze. Předpokládaná úspora je v tomto případě 63 % oproti původnímu dodavateli.

### Panelový dům s vlastní kotelnou v Příbrami

Na svoji první topnou sezónu s novou kotelnou čekají také obyvatelé panelového domu v Příbrami v ulici Čechovská. Celkem je zde 41 bytů, dům má 10 pater a je nezateplený. Realizace proběhla v roce 2020. Celý proces změny topného zdroje byl poměrně rychlý, zejména díky souhlasnému stanovisku teplárny s odpojením, takže nedocházelo ke zbytečným administrativním průtahům. Ve zpracované studii úspor vychází návratnost investice 6,5 let a **snížení provozních nákladů** na topení a ohřev TUV o 60 %.

### Realizace tepelných čerpadel na panelovém domě v Děčíně

Děčínský region také patří k oblastem, kde lidé v paneláku platí více za topení. Jsou domy, kde už to chtějí jinak. Na levné topení se připravuje i zateplený dům v Děčíně. Má 8 pater a 32 bytů. Realizace proběhne v roce 2021. Předpokládaná úspora je 51 % oproti původním nákladům na topení z CZT.



Obr. Praha



Obr. Milevsko

### Panelový dům v Milevsku

V jihočeském regionu také lidé řeší vysoké platby za topení. Hledají cesty, jak ušetřit. Řešením může být vlastní kotelná s tepelnými čerpadly. Na nové topení se tedy připravuje i bytový dům v Milevsku. 48 bytů, 9 pater, předpokládána úspora je více než 60 %. Realizace proběhne v roce 2021.

### Filozofie AC Heating

Společnost KUFI INT, s.r.o. výrobce a dodavatel tepelných čerpadel AC Heating, vnímá poskytování kvalitní technické podpory svým zákazníkům jako bezpodmínečně nutné. Pro zákazníky z řad SVJ je každá odstávka a nevhodné nastavení parametrů topného zdroje s tepelnými čerpadly velmi citlivé a týká se najednou mnoha domácností. Proto je zde dispečink.

Systém dispečinku a automatické dálkové diagnostiky **AC Heating**, který je standardní součástí dodávky tepelných čerpadel AC Heating byl vyvinut speciálně pro instalace na bytových domech. Umožňuje monitorovat celý topný zdroj i jednotlivé prvky otopné soustavy a předávat data do



Obr. Příbram

centrálního serveru. Ten zajišťuje automatické vyhodnocování veškerých stavů a veličin. Díky této online nepřetržité analýze dat je možné ihned reagovat na vzniklé stavy, kontrolovat bezchybný chod, a hlavně efektivně zajistit individuální nastavení otopného systému.

Tento přístup umožní systém optimálně nastavit a zajistit tak uživatelům úspory v řádu desítek procent.

### Trend pokračuje

Svěřit své teplo a pohodlí moderním technologiím se rozhodly další bytové domy v Praze, Brně, Liberci, Děčíně, Opavě, Novém Jičíně, Králově Dvoře, Kladně a Karlových Varech. Přidávají se tak ke spokojeným zákazníkům, kteří se změny nebáli a dnes topí levně a podle svých potřeb.

Nechte si i vy zpracovat bezplatnou **STUDIÍ ÚSPOR**, ať víte, co může vašemu domu přinést odpojení se od soustavy dálkového zásobování teplem.

**Těšíme se na spolupráci!**

*Za tým AC Heating  
Kateřina Chaloupková*

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

## Snižte své úspory na vytápění dodatečným zateplením domu. Je tu efektivní systém izolace na izolaci



V našich končinách se ve větší míře začaly budovy zateplovat v 90. letech. Ovšem tehdejší zateplení už často nemusí odpovídat dnešním standardům, neboť v minulosti bylo běžné využívat izolaci v tloušťce 50 až 80 mm, zatímco dneska se tloušťka pohybuje v rozmezí hodnot 140 až 200 mm, u pasivních domů jde až o 300 mm. Takové řádové rozdíly v izolaci pocítíte, až když se podíváte na účet za vytápění. Pokud patříte do skupiny vlastníků domu se starší a slabou izolací a chcete ušetřit za energie, může pro vás být řešením systém izolace na izolaci, kdy dům v podstatě „dozateplíte“. Více o dodatečném zateplení poví František Fajt, technický poradce divize ISOVER, Skupiny Saint-Gobain.

Zateplovací systémy, takzvané ETICS, stejně jako ostatní stavební materiály, podléhají neustále se zpřísnujícím normám a standardům. Co bylo dostačující například v 90. letech, s tím už v současnosti nepochodíte. „Postupné zpřísnění standardů souviselo a stále souvisí především s cenou tepla a efektivností zateplení. Platí tedy, že čím máte vyšší náklady na vytápění, tím je pro vás lepší zvolit zateplení domu ve větších tloušťkách izolace,“ vysvětluje František Fajt z ISOVERu. V roce 1990 byla průměrná dotovaná cena tepla 31,5 Kčs/GJ,

na což stačila tloušťka izolantu 50 až 80 mm. O pět let později se cena tepla zvedla na 163 Kč/GJ a postupně rostla dál a dál. V současnosti činí již 589 Kč/GJ. „Aby tedy bylo dosaženo co největší efektivity zateplení v poměru k ceně tepla, pohybují se dnešní standardy zateplení od 140 do 200 mm tloušťky izolantu, v případě pasivních domů je to až 300 mm,“ upřesňuje František Fajt. Co však dělat, pokud dům sice zateplený máte, ale jen slabou vrstvou izolace, a chtěli byste dosáhnout nižších nákladů na vytápění?



### Demontovat staré zateplení není třeba

Pokud se rozhodnete pro dodatečné zateplení, měli byste si nejdříve udělat revizi toho stávajícího. „Především byste měli zjistit, jak je na tom pevnostně, jaký byl použit izolant, zda minerální vlna, nebo polystyren. Dále si nezapomeňte ověřit, jaké požární předpisy musíte splnit, jestli jsou nutné požární pásy, nebo ne a tak podobně,“ říká František Fajt. Nejdůležitější je vyřešit statickou část, tedy jestli je vůbec možné nalepit na stávající zateplení další vrstvu izolantu. Posuzují se přitom dvě věci, přídržnost k podkladu a pevnost omítky, tedy zda se nerozpadá.

Pokud vaše staré zateplení nevykazuje žádné vady, je možné si jej ponechat, a vyhnout se tak jeho nákladné demontáži a následně likvidaci. „V tomto případě se stávající zateplení ponechá, vytvoří se nová vrstva izolantu tak, aby celková tloušťka zateplení odpovídala standardům. Na původní zateplení se nalepí další vrstva izolantu podobně, jako to známe u klasického zateplení. Nezapomeňte, že nové hmoždinky musí projít přes novou i starou vrstvu zateplení až do samotného podkladu. Poté se vytvoří klasická základní vrstva s perlínkou a probarvená omítka,“ vysvětluje snadný postup František Fajt z ISOVERu. Ovšem každý výrobce má svá technologická specifika, jako je například speciální způsob pro kotvení, proto je dobré respektovat jejich postupy.

### Jde to i bez kotvení?

Existují i systémy, kde není nutné celé souvrství prokotvovat. Je však nutné použít speciální zpevňovací kotvy, které přenesou zatížení do podkladu. „Na tyto lepicí kotvy pak nalepte polystyren, následné kotvení není nutné. Má to ale určitá omezení, tímto způsobem to nelze použít na stávající zateplení tloušťky větší než 80 mm,“ upozorňuje odborník z ISOVERu.

### Závěrem

Pro majitele domů zateplených v 90. letech jsou současné systémy zateplení na zateplení příležitostí, jak efektivně znovu zateplit své domy a výrazně snížit stále rostoucí ceny za vytápění. Určitě přitom není důvod obávat se složitosti. Certifikované systémy a postupy na trhu existují a téměř každý objekt lze efektivně dozateplit. Budoucí stavitelé domů se zároveň mohou poučit z historie vývoje cen energií a své stavby a zateplení již nyní plánovat a projektovat tak, aby i za desítky let bylo zateplení na jejich domu stále účinné a efektivní.



ilustrační foto

# Teplárenství bude stát pouze na třech zdrojích, ukázala konference

## Dny teplárenství a energetiky 2020

(Jedna z mála akcí, která se v letošním roce dokázala vyhnout „covidovým“ zákazům, byly Dny teplárenství a energetiky. S obsahem konference vás v krátkosti seznamujeme. Poz.red.)

**„Svůj boj o uhlí jsme prohráli,“** řekl při zahájení konference Dny teplárenství a energetiky 2020 předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela. Tím naznačil, že jediná noha, o kterou se naše tepelná energetika opírala desítky let, bude amputovaná. Nově přichází prostor pro plyn, biomasu a odpady.

*„Jsem v situaci, kdy musíme i přesto, že se nám to nelíbí, pravidla respektovat,“* řekl ve své přednášce, zprostředkované online, ministr průmyslu a obchodu Karel Havlíček. Zmínil, že i když Evropa deklaruje, že má vše v oblasti přechodu z uhlí na alternativní zdroje vyřešeno, není tomu tak. *„Je to nějaká vize a cíl, ale s ohledem na to, co proběhlo v rámci koronaviru, bude podle mého názoru každá země přehodnocovat své ambice,“* okomentoval současnou situaci ministr Havlíček.

Odborníci se na konferenci Dny teplárenství a energetiky shodli na tom, že plnit cíle Pařížské dohody není reálné. Ať už z pohledu dopravy, energetiky nebo průmyslu. *„Nejsem si jist, zda politické smýšlení současné Evropy skutečně zodpovědně domýšlí, co bude v roce 2050, možná i dříve, když o tom rozhodují lidé, kteří u toho rozhodně nebudou,“* řekl účastníkům konference ministr průmyslu a obchodu.

Není pochyb o tom, že ekologizace je správná myšlenka a je třeba v ní pokračovat. Je však nezbytné, aby byly nástroje ekologizace uplatňovány s respektem k jednotlivým zemím. *„Je to o rozumném útlumu uhlí,“* zdůraznil ministr. *„Emisní povolenka je nástroj takřka zdrcující. Můžeme se bránit politicky, ekonomicky, pokud ale bude růst cena povolenek a snižovat se jejich množství, jde o obrovský tlak.“*

### Kudy vede cesta?

Transformace musí být provedena v co nejkratším čase a pomoc je připravena, o tom několikrát ujistil hosty ministr Havlíček. Modernizační fond a fond obnovy jsou zdroje, kde by v co nejkratší době měli energetici najít dost finančních prostředků na přechod od uhlí. Zvláštní akcent přitom kladl opakovaně na slovo „rychlost“.

Jako prozatím nejschůdnější cesta se jeví technologie využívající energie z plynu. Memorandum podepsané mezi Teplárenským sdružením ČR a Českým plynárenským svazem nastínilo cestu spolupráce pro zachování soustav zásobování teplem.

Velmi jasné kontury má také přechod na technologie využívání energie z biomasy. Doba k použití této suroviny

samozřejmě nahrává. Energetické zpracování dřeva napařeného kůrovcem se jeví jako jedno z nejefektivnějších. Přípravovaná dohoda mezi tepláreníky a Sdružením vlastníků obecních a soukromých lesů ČR, které na konferenci zastupoval Konstantin Kinský, zaručí dostatek paliva pro zamýšlené projekty. *„Otázka zní, bude v budoucnosti biomasa? Ano,“* řekl Konstantin Kinský plénu ve své přednášce a informaci opřel o jasné exaktní argumenty.

Jako třetí, a ne nevýznamný zdroj, je energetické využití odpadů. *„Je opravdu škoda, že se odpady posouvají do roku 2030,“* řekl Richard Horký, jednatel firmy TTS energo z Třebíče k navrhovanému termínu omezení skládkování. Zdůraznil, že v teplárně v Třebíči by mohly tvořit až 30 procent výroby tepla. Poukázal na to, že by bylo dobré zohlednit usnesení hospodářského výboru, které navrhuje posunout omezení skládkování na rok 2028.

*„Dny teplárenství a energetiky, i navzdory omezením spojeným s koronavirem, proběhly úspěšně. Konference se ve dvou dnech zúčastnilo 913 návštěvníků, proběhlo 47 přednášek a prezentovalo se 101 firem,“* říká Aleš Pohl ze společnosti Exponex, organizátora akce a doplňuje: *„Rádi bychom vás již pozvali na 27. ročník největší akce v oblasti energetiky a teplárenství, která se bude konat 27.–28. dubna 2021,“* doplnil Aleš Pohl.



**SPOLEČNĚ  
PRO ČISTŠÍ PLANETU**



**VYRÁBÍME ZÁBRADLÍ  
ŠETRNĚ K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ  
ZANECHÁVÁME MINIMÁLNÍ UHLÍKOVOU STOPU**

**Na projektu bytového domu Elektra 1 a 2  
bude použit Hydro REDUXA**

Hydro  
**REDUXA®**  
Low-Carbon  
Aluminium

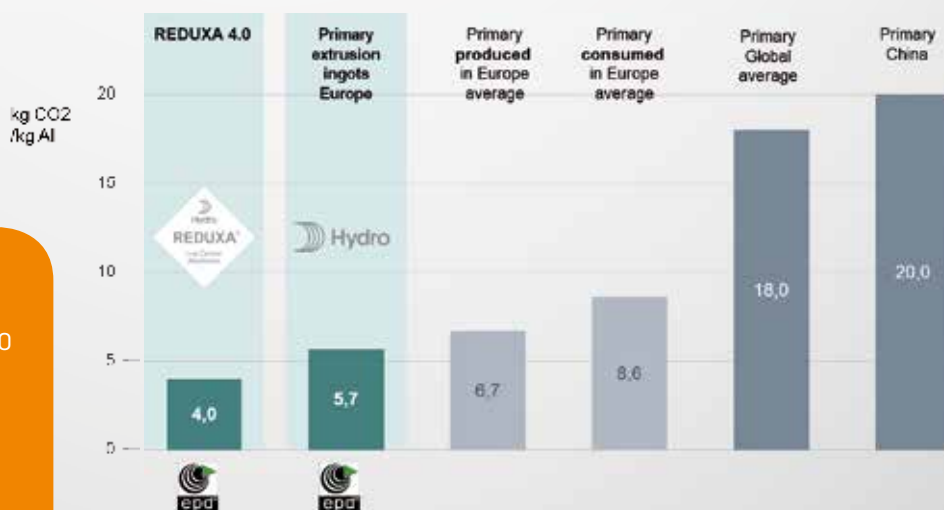
Hydro  
**CIRCAL®**  
Recycled  
Aluminium

## Ekologičtější výrobky Hydro REDUXA a CIRCAL

Více než **2 krát** nižší  
v porovnání s evropským  
průměrem

**4,5 krát** nižší než je  
světový průměr

### Hliníková stopa CO<sub>2</sub>e podle původu



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

# Nové efektivní horkovody rozvádí teplo v dalších městech

Výměny dožívajících parovodů hospodárnějšími horkovodními či teplovodními rozvody nezastavila ani nepříznivá epidemiologická situace. Teplárny letos vymění nebo zmodernizují v sedmi městech bezmála 12 km tras parních rozvodů. Je to sice méně než vloni, ale v řadě lokalit jde o poslední dokončovací etapy dlouholetých projektů.

Liberec letos už jen doladoval provoz nových horkovodů ve zkušebním provozu. Janské Lázně, Teplice a Písek přechod na horkovody letos víceméně dokončí. Příští rok to čeká Přerov. Pokračovat se bude v Brně a v Českých Budějovicích. Výměna parovodů za horkovody se připravuje i v dalších lokalitách.

**„Poslední roky jasně ukazují, že vedle ekologizace výrobních zdrojů patří mezi priority teplárenských společností také výměna dožívajících parovodů. Stále je však prostor pro urychlení tempa modernizace,“** říká ředitel Teplárenského sdružení České republiky Martin Hájek. Nové moderní rozvody, v nichž místo páry přenáší tepelnou energii voda, přinášejí citelné snížení ztrát. Spotřeba paliva může klesnout až o celou osminu, což přispívá ke stabilizaci ceny tepla a také ke zlepšení kvality ovzduší.

**„Mezi benefity pro zákazníky, kteří již využívají nové horkovodní výměňkové stanice, patří mimo snížení spotřeby tepla v zásobovaných objektech také možnost plynulé regulace potřebného topného výkonu či úspora čerpací práce díky technologii bez nutnosti vracení vzniklého kondenzátu,“** vypočítává přednosti horkovodních soustav Martin Hájek a připomíná, že moderní technologie horkovodních výměňkových stanic celkově přináší zákazníkům efektivní a úspornou distribuci tepla za zvýšení jejich komfortu a bezpečnosti.

Během minulých let se při výměně tepelných sítí rovněž osvědčila spolupráce s dalšími síťovými dodavateli (elektriny, plynu, vody či telekomunikací), se správci místních komunikací i dalšími dotčenými organizacemi. Ve vzájemné spolupráci se tak plánuje a využívá jedna stavební uzávěra. Tím se minimalizuje opakované nepříjemné omezování pohybu osob i dopravy.

## Příklady letošních projektů konverze a modernizace parovodů

V Liberci byl letos v květnu dokončen Projekt GreenNet I, zahájený v dubnu 2018. Bylo při něm vyměněno na horkovody 9,5 km parovodů, zrekonstruováno 29 výměňkových stanic a vybudována centrální výměňková stanice pára/voda. Realizací projektu došlo k úspoře ztrát 87 000 GJ v primární energii, což odpovídá roční spotřebě tepla pro zhruba 3250 domácností, a celkové náklady se pohybovaly kolem 320 milionů Kč. Teplárna Liberec aktuálně připravuje podklady pro další Projekt GreenNet II, kterým bude rekonstrukce parního napáječe TEXTILANA v celkové délce více než 10 km.

Teplárny Brno letos již jedenáctým rokem pokračovaly ve výměně zastaralých parovodů za horkovody. Díky optimalizaci se délka sítí zkrátí z původních 97 km parovodů na 66 km horkovodů. S letošními 2,85 km nových horkovodů







je již dokončeno téměř 51 km z plánovaných tras a zbývá ještě uložit 15 km horkovodů. Výhody nového horkovodního systému již využívá 495 odběrných míst. Horká voda tak nyní hřeje více než 90 % brněnských domácností, které využívají výhody centrálního zásobování teplem. Kompletně by měla horkovodní síť moravskou metropoli zásobovat teplem po přepojení všech 671 odběrných míst v roce 2027.

Největší rekonstrukce parovodů na horkovody ve skupině Veolia Energie probíhají letos v Přerově v délce 2 km. Veolia zahájila v Přerově rozsáhlý projekt rekonstrukcí v roce 2018, ukončen bude příští rok. Celkem se vymění potrubí o délce 22 km při investici 389 milionů Kč. Úspora primární energie letošní etapy je vypočítána na 3000 GJ. Příští rok bude rekonstrukce soustavy v Přerově pokračovat posledním 2,5 km dlouhým úsekem, což společně s už rekonstruovanými úseky v letech 2018 až 2020 přinese roční úspory primární energie v objemu téměř 21 350 GJ.

Horkovodní síť českobudějovické teplárny, měřící už 33 kilometrů, se prodlouží o dalších 1100 metrů podél Novohradské ulice. Stane se tak v rámci dvou etap, z nichž ta první skončí letos v prosinci. Během ní se pokládá 450 metrů horkovodu z teplárny k areálu ČD Cargo. Druhá etapa v příštím roce dovede horkovod k Dopravnímu podniku města České Budějovice. To umožní na horkovodní síť, která trvale snižuje tepelné ztráty, napojit také zamýšlenou rozvojovou výstavbu v městské části Mladé a v oblasti Zanádražní komunikace. Jen v letech 2015 až 2020 do výstavby horkovodů vložila českobudějovická teplárna téměř 460 milionů Kč.

ČEZ Teplárenská dokončí letos projekty konverze parovodů na horkovody ve dvou lázeňských městech. V nich jsou vždy projekty týkající se tepelných sítí mimořádně náročné. Topnou sezónu totiž hned střídá lázeňská sezóna, takže je zapotřebí dokonalé naplánování a sladění aktivit s potřebami lázní. V Janských Lázních budou letos vyměněny skoro 2 km tras parovodů. Náklady na celý projekt jsou vyčísleny na 115 milionů korun. Součástí investice jsou i dva záložní zdroje tepla (nová plynová kotelna bude sloužit v případech odstávky elektrárny v Poříčří) a vybudování hlavní výměňkové stanice. Celková výměna 4 km sítí přinese v Janských Lázních úspory 35 350 GJ/r. Roční snížení produkce emisí CO<sub>2</sub> o téměř 3 800 tun představuje měrné způsobilé výdaje na snížení emisí CO<sub>2</sub> necelých 30 Kč/kg CO<sub>2</sub> za rok. Staré parní trubky za nové horkovody vyměňuje ČEZ Teplárenská

také v Teplicích. V uplynulých dvou letech bylo nahrazeno nebo bude do konce roku ukončena činnost 1,8 km parních rozvodů. Modernizace sítí v severočeských lázeňských Teplicích přijde bezmála na 94 milionů korun a dotkne se 128 odběrných míst.

Dalším, kdo dokončuje dlouholetý projekt výměny parovodů, je Teplárna Písek. Ta v letech 2018 až 2020 zrušila 4,3 km parních tras, které nahradila a celou soustavu i rozšířila o 6,1 km nových horkovodů, z toho letos o 2,7 km. Ty dodávají teplo na vytápění a ohřev vody pro 4839 píseckých bytů a řadu dalších nebytových odběratelů. Celková úspora primární energie byla vyčíslena na 53 400 GJ za rok. Do projektů vymístění páry z Písku teplárna vložila zatím částku bezmála 300 milionů korun. Definitivní ukončení provozu parní sítě a odstavení poslední části parovodu je plánováno na rok 2022.

Teplárenské sdružení ČR bylo založeno v roce 1991, jeho členové zásobují teplem dálkově přes 1,1 milionu domácností, v nichž žije téměř 3 miliony obyvatel. Teplo dodávají nejen průmyslovým podnikům, ale také školám, nemocnicím, úřadům a dalším odběratelům. Vedle výrobců a distributorů dálkového tepla jsou jeho členy rovněž vysoké školy a organizace.

*Tiskový mluvčí: Pavel Kaufmann*



# Konferencia Správa budov CZ sa uskutoční v novom termíne: 6.–7. 5. 2021



Všetkých sa nás bytostne dotýkajú zmeny, ktoré zapríčinil COVID 19. Jednou z nich sú aj obmedzenia týkajúce sa stretávania sa, organizovania hromadných podujatí, medzi ktoré patrí konferencia Správa budov. Druhá vlna pandémie zapríčinila, že 3. ročník konferencie Správa budov CZ 2020 vôbec neuskutočíme v tomto ale až v nasledujúcom roku. Po dohode so Svazom českých a moravských bytových družstev sme sa rozhodli, že konferencia sa bude konať v novom termíne, ktorý bude 6.–7. 5. 2021. Nebude sa meniť miesto: aj budúročná konferencia bude v hoteli Akademie Naháč Chocerady.

Skúsenosti z posledných rokov ukázali, že spolupráca so Svazom českých a moravských bytových družstev je plodná, najmä čo sa týka odbornosti a skúseností družstevnej výstavby v ČR. Najobľúbenejšou prednáškou býva prednáška pani Ing. Brodeckej, ktorá nebude chýbať ani na budúročnej konferencii. Už tradičný generálny partner konferencie je spoločnosť ista ČR s.r.o. Problematika merania spotrieb a rozúčtovania je stále jednou z najpálčivejších tém práve v období, kedy sa menia legislatívne predpisy, ktoré sa týkajú diaľkového odpočtu v súvislosti s požiadavkami EED –

smernice európskeho parlamentu a rady 2018/2002/EÚ o energetickej efektívnosti.

Program konferencie je už viac menej pripravený. Po minuloročných skúsenostiach vieme, že chceme správcom, stavebným bytovým družstvám a predsedom SVJ poskytnúť najnovšie informácie z oblasti legislatívy, účtovných uzávierok a daní ako aj novinky z oblasti technického zabezpečenia budov a inovácií pri ochrane fasád v boji proti plesniam a riasam. Niektoré prekvapenia však necháme utajené, aby sa mali účastníci konferencie na čo tešiť.

Veríme, že sa konferenciu podarí uskutočniť naživo, nakoľko sme toho názoru, že niet nad osobný kontakt. Tešíme sa preto na stretnutie so správcami z Čiech aj Moravy, budeme však radi, keď sa tejto konferencie zúčastnia aj správcovia zo Slovenska. Spresnenia organizačného charakteru uverejníme v časopise Správca bytových domov č. 1/2021 ako aj na web stránkach [www.voc.sk](http://www.voc.sk) a [www.tzbportal.sk](http://www.tzbportal.sk). V prípade, ak by sa ani v tomto termíne konferencia nemohla uskutočniť „naživo“, uvažujeme o live – streamovej forme, avšak všetci vieme, že osobný kontakt je nenahraditeľný. Veríme preto, že sa v májových dňoch stretne osobne v plnom zdraví ako aj dobrej nálade.

*Eugen Kurimský, VOČ Slovakia s.r.o.*

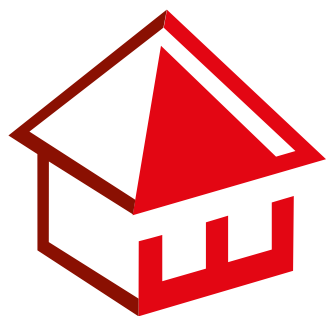


V.O.Č. SLOVAKIA s.r.o.

ve spolupráci s Fakultou stavební  
VŠB-TU Ostrava



Konference pro  
profesionální  
správce domů



SPRÁVA  
BUDOV CZ  
2021

3. ročník konference

6. - 7. 5. 2021

HOTEL AKADEMIE NAHÁČ  
CHOCERADY

★★★★  
Akademie  
HOTEL Naháč

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

Generální partner konference:

**ista**

Partneři konference:



Občanské sdružení  
majitelů domů v ČR  
www.osmd.cz

Mediální partner konference:

bytová  
družstva

SVJ

správa  
domů

Školská 23, Košice | e-mail: [voc@voc.sk](mailto:voc@voc.sk) | [www.voc.sk](http://www.voc.sk)

# I rekonstrukci můžete vyhlížet s úsměvem

Výhodné úvěry pro bytová družstva a SVJ



## Úvěrování bytových družstev a SVJ podporujeme atraktivními benefity

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

