bytová družstva | SVJ | správa domů

SČMBD

Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev

ročník XX
5/2023

TABLO PŘEDSTAVENSTVA A KONTROLNÍ KOMISE SČMBD

POZOR NA PODVODNÉ ÚTOKY NA SVJ

NOVÉ PODMÍNKY NZÚ OČIMA ČSOB

ZÁSADNÍ ZMĚNY V OBORU MĚŘENÍ ENERGIÍ

BYTOVÉ DOMY PŘIPRAVENY NA FOTOVOLTAIKU

BEZVÝSLEDNÉ EXEKUCE NA SCÉNĚ

RENOVACE ODPADŮ BEZ BOURÁNÍ

FOTOVOLTAIKA A TEPELNÁ ČERPADLA V PRAXI

PŘEDOKENNÍ ŽALUZIE =ÚSPORA ENERGIE

SDÍLENÁ ELEKTŘINA ANO NEBO NE?

JAK SE VYPOŘÁDAT S NEPOŘÁDNÝMI NÁJEMNÍKY

NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM PODPORUJE TEPELNÁ ČERPADLA I FOTOVOLTAIKU

www.scmbd.cz

Zhodnoťte společné finanční prostředky ještě výhodněji

- Spořicí účet zdarma a bez podmínek
- Finanční prostředky kdykoliv k dispozici
- Příchozí a odchozí platby zdarma
- Individuální úroková sazba pro BD a SVJ
- Možnost založení Termínovaného vkladu s garantovanou sazbou a úložkou již od 6 měsíců

Založte si účet u Banky CREDITAS a získejte výhodné zhodnocení vašich finančních prostředků na spořicím účtu i termínovaném vkladu.

www.creditas.cz/firma/svj

BANKA CREDITAS

Chtějte víc od svých úspor

Slovo na úvod

…jako vysvětlení k následujícímu zveřejněnému tablu:

Mnozí to ani neví, jiní jen tuší. Ve výškové budově Svazu českých a moravských bytových družstev je devět pater kam vás doveze výtah. Nicméně, to kam vás vyveze výtah, není patro poslední. Po výstupu po schodech se ocitnete v patře desátém, na samém Olympu, kde povětšinou v zasedačce zasedá představenstvo SČMBD. Místnost strohá, pouze stoly a židlemi vybavená, leč vhodná na rokování na nejvyšší (i co do podlaží) úrovni. Měl jsem tu čest před dvaceti lety, když jsem začal pro svaz vydávat „náš" časopis, se do této místnosti podívat. Byl jsem okouzlen. Uvidět to, co se k vidění nabízí! Teď možná zklamu zvolené členy představenstva (byť i ti si samozřejmě zaslouží pozornost), ale můj obdiv sklidil nádherný výhled. Deset pater převyšuje okolní stavby i stromy a nabízí se tak úžasný pohled na Vyšehrad, stříbropěnnou Vltavu a na horizontu vše završuje silueta překrásných Hradčan. Ještě víc si pohledu užijete, vstoupíte-li na přilehlou terasu. To jsem ještě neřekl? Tak, k zasedačce náleží i velká, otevřená terasa. Místo jak stvořené na fotografování. Věřte nebo ne, už tenkrát, když jsem se zde ocitl poprvé, jsem věděl, že jedině tady bude nejlepší místo na fotografování. Ano, zde budu fotit nově zvolené členy představenstva svazu, aby portrét každého jedince vynikl na pozadí míst, kde kráčela (Vyšehrad) a dosud kráčí (Hradčany) naše historie a současnost. A tablo takto pořízené bude odrážet vážnost zvolené funkce.

Letos jsem již počtvrté za dobu vydávání časopisu (volební období je na čtyři roky, kdyby to náhodou někdo nevěděl ☺), před zmíněné pozadí postavil nově zvolené členy představenstva a pořídil portrét každého zvlášť. Nepamatuji si, že by při předešlých pořizování fotografií foukal vítr. Možná foukal, ale letos přímo dul! Výsledkem tohoto větrného ataku byly vlající vlasy především fotografovaných členek představenstva. Následky jsem musel řešit nekompromisně. Kde šlo použít fotografii z minulého tabla z roku 2019 (a dotyčná osoba byla opětovně zvolená do stávajícího představenstva), použil jsem ji, tam, kde se vítr nekontrolovatelně prohánělvlasy nově zvolených, se musel náš grafik proměnit v kadeřníka a počítačově zkrotit rozevláté vlasy. Nešlo to zcela ideálně, za což grafik každopádně nemůže, má můj dík. Teď je řada na mně, abych se omluvil všem, kteří na tablu mají příliš mnoho větru ve vlasech: Omlouvám se! Doufám, že moji upřímnou omluvu přijmou, zvlášť, když všem navíc z celého srdce popřeji, aby své nové pověření ve prospěch všech členů SČMBD vykonávali úspěšně.

Váš Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XX

Vydává
Artedit, spol. s r. o.

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

Redakční rada
mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom
Artedit, spol. s r. o.

Tisk
AKONTEXT, s.r.o.
Praha 4

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

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

ISSN 1805-4919
MK ČR E 18870
ze dne 19. 3. 2009

Rozšiřování časopisu
SČMBD a krajské rady

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 175 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 předcho zích 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: .....

☐ 175 Kč ☐ 270 Kč ☐ 375 Kč

Ceny uváděny bez DPH

DATUM A PODPIS: .....

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

Číslo 4 vyšlo v říjnu,
následující číslo vyjde v prosinci 2023

Představenstvo SČMBD 2023–2027

Ing. Vysloužil Jan,
předseda představenstva SČMBD, SBD Škodovák, Plzeň

Ing. Kuča Petr, 1. místopředseda představenstva SČMBD,
SBD Hlubina

JUDr. Příkopová Pavla, místopředsedkyně představenstva SČMBD,
BDO Příbram

Ing. Válek Dalibor,
OSBD Bruntál

JUDr. Kvasnička Ladislav,
SBD Dyje Břeclav

Kovaříková Mária,
SBD Olomouc

Ing. Benátský Libor,
SBD Družba Brno

Šimák Pavel,
SBD Tábor

Šimečková Renata,
BD Zelený pruh

Ing. Veškrna Zdeněk,
SBD Třebíč

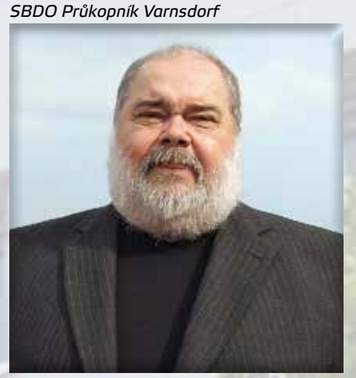
Matějka Miroslav,
OSBD Liberec

Ing. Zavadilová Marcela,
SBD Domažlice

Mareš Jan,
SBDO Průkopník Varnsdorf

Ing. Revenda Jiří,
SBD Vítkovice

Mgr. Duchtík Tomáš,
SBD Budovatel Zlín



Ryba František,
SBD Krušnohor Most

Ing. Kohoutek Miroslav,
SVJ Brožíkova 610, Hradec Králové

SČMBD

Kontrolní komise SČMBD

Ing. Sojka Jaromír Ph.D. ,
předseda KK, SBD Šumperk

Tvrdý Josef,
místopředseda KK, SBD Chomutov

Mgr. Kavan Lukáš,
SBD Rozvoj Opava

Ing. Koutníková Dana,
SBD Mír Brno

Ing. Hlaváč Drahomír,
SBD Slovácko Uherské Hradiště

Mlateček Josef,
SBD Hradec Králové

Nepevný Jindřich,
SBD Area Praha

Hladík Aleš,
SBD Život Mariánské Lázně

Kubů Roman, DiS.,
SBD Milevsko

Ing. Šebesta Lubomír,
SBD Nová huť Ostrava – Vyškovice

Ing. Karpíšek Stanislav,
SBD Bižuterie Jablonec n. Nisou

Slovo předsedy

Vážené kolegyně a kolegové,
před třemi lety jsme vás prostřednictvím časopisu i dalších informačních kanálů upozorňovali na praktiky podvodníků, kteří se pomocí zfalšovaných podpisů a zápisů pokoušeli o násilné převzetí některých společenství vlastníků napříč celou republikou. Pro připomenutí šlo o to, že na rejstříky společenství vlastníků začaly být 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 s touto změnou mělo dojít ke změně stanov společenství a měla být odsouhlasena odměna pro nového „profesionálního správce".

Dalším krokem mělo být nepochybně vyvedení finančních prostředků SVJ či pokus o úvěrový podvod. Ne náhodou byla proto předmětem zájmu podvodníků zejména větší společenství vlastníků s vysokými zůstatky finančních prostředků na bankovních účtech. Na základě upozornění SČMBD reagovaly v té době zavedením interních opatření i banky a rejstříkové soudy. Přes informace, že při pokusu o podání trestního oznámení na neznámého pachatele mělo být ze strany policie ČR správci 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, jsme pevně věřili, že šlo o zcela ojedinělý názor a vše bude nakonec řádně vyšetřeno.

Dnes se k této kauze vracíme zpět. Policie ČR šetřením zjistila, že během třech týdnů ve třetím čtvrtletí 2020 došlo k pokusu o násilné převzetí společenství vlastníků celkem v 194 případech, a to v Praze, Brně, Plzni, Českých Budějovicích, Hradci Králové a Ústí nad Labem. Slovy trestního zákoníku jsou dvě fyzické osoby trestně stíhány pro zkreslování údajů o stavu hospodaření a jmění podle § 254 odst. 2 trestního zákoníku. Snad se tedy oba podvodníci konečně dočkají zasloužené odměny.

Finanční prostředky SVJ jsou bohužel předmětem zájmu podvodníků neustále, v poslední době dokonce ve zvýšené míře. Cílené útoky na SVJ potvrzují i samotné banky. Bohužel jedinou obranou proti těmto útokům je zvýšená pozornost členů výborů a zaměstnanců družstva v pozicích správců při práci s elektronickým bankovnictvím. Nastavení denních limitů, odsouhlasování platebních příkazů více osobami prostřednictvím bankovních aplikací instalovaných na zabezpečených zařízeních, to jsou možnosti, jak čelit vlně kyberútoků.

Největším nebezpečím jsou potvrzovací SMS zprávy odeslané majiteli účtů na podvodné stránky útočníků v domnění, že komunikují s bankou. Doslova tak otevřou dveře ke svým účtům a zbydou jim jen „oči pro pláč". Právě v současné době jsme svědky celé řady úspěšných útoků a vyvedení finančních prostředků SVJ v řádech stovek tisíců Kč. Aby těch špatných zpráv nebylo málo, tak pojistitelé napříč trhem jsou ke krytí těchto rizik velmi zdrženliví a v zásadě jsou kryty jen specializovaným pojištěním v rámci kybernetických rizik.

I zde jsou však kryty pouze škody související s únikem či ztrátou dat, nikoli se zneužitím bankovního systému a ztrátou peněz. Pojištění odpovědnosti orgánu SVJ tato rizika nepokrývá a v současné době neexistuje na trhu pojistný produkt, který by tyto škody plnohodnotně kryl. Dle vyjádření spolupracující makléřské společnosti se ani nedá předpokládat, že by vzhledem k obrovské rizikovosti v dohledné době nějaký nový produkt vznikl. O vývoji situace vás budeme samozřejmě informovat.

V závěru mi dovolte vás upozornit na termín konání již pátého ročníku konference bytových družstev – Fórum BD 2023, která se bude konat ve dnech 22. a 23. listopadu v Praze, hotel Hermitage. Akce bude uspořádána s podporou MMR ve spolupráci České společnosti pro rozvoj bydlení, Svazu českých a moravských bytových družstev a Družstevního marketingového sdružení ČR za podpory Sdružení nájemníků.

Jan Vysloužil

Proč je konsolidační balíček důležitý více než kdy jindy

Jiří Havránek, poslanec za ODS člen rozpočtového výboru a předseda podvýboru pro bytovou politiku a výstavbu

Stát žije na dluh. Utrácí víc, než kolik má, a pokud s tím nic neuděláme, dopadne to s námi hodně špatně. Musíme s tím proto něco dělat. To je ta nejstručnější a zcela pravdivá odpověď na lehce provokativní nadpis mého komentáře.

Současná vláda převzala státní finance v hrozivém stavu. Pod záminkou covidu se ze státního rozpočtu stal pomyslný cedník, kterým prší veřejné zdroje všemi směry. Víme, že to ve skutečnosti bylo proto, aby si předchozí politická reprezentace naklonila lidi na svou stranu. A jsem vážně rád, že jí to nevyšlo. Nicméně nyní stojíme před rozvrácenými financemi, stále vysokou inflací a nemůžeme strkat hlavu do písku.

Pokud nic neuděláme, stát by hospodařil s neuvěřitelnými schodky v rozpočtu, jde o stovky miliard. Ty budeme muset stejně jednou zaplatit. Ročně jen na úrocích budeme platit přes 90 miliard korun, brzy to bude dokonce rovná stovka. To jsou ohromná čísla. Nic s tím nedělat, to znamená hrát hru „po nás potopa“. A to opravdu nechci.

Proto jsem se jako poslanec a člen rozpočtového výboru aktivně podílel na vyjednávání o konečné podobě celého balíčku. Stal jsem se jeho zpravodajem, což znamená, že bylo mým úkolem provést návrh legislativním procesem v Poslanecké sněmovně. Současný balíček je samozřejmě tvrdě vydřeným kompromisem, ale podle mého názoru naší zemi a jejímu hospodaření rozhodně pomůže.

Celý balíček stojí především na úsporách, na omezování výdajů státu. Obsahuje i změny daní, které chceme spravedlivě rozložit tak, aby dopad na lidi byl pokud možno co nejnižší. Například vůbec neomezuje sociální dávky, což se v minulosti opakovaně stávalo. Škrty jsou dvakrát vyšší, než jaké plánujeme nové výnosy. Zároveň mě těší, že jedním z efektů balíčku bude i tlak na snižování inflace. Ta tvrdě zasahuje pracovité a zodpovědné, kteří si spořili na horší časy. A právě plýtvavé výdaje státu byly jedním z jejích hlavních spouštěčů.

Musím upřímně přiznat, že projednávání resp. zpravodajování balíčku pro mne bylo vysokou školou politiky. Ne vždy to navíc byla procházka růžovým sadem. Do Poslanecké sněmovny jsem ale nekandidoval proto, abych před odpovědností utíkal nebo se jí vyhýbal. Věřím, že to lidé chápou a naše kroky v blízké budoucnosti ocení.

Srážky ze mzdy a bytová družstva

JUDr. Pavel Staněk, MBA, poslanec, místopředseda Mandátového a imunitního výboru, člen Ústavně-právního výboru a Výboru pro evropské záležitosti, zakládající partner advokátní kanceláře ARROWS

Jak pomoci bytovým družstvům s tím, když je ohrožují neuhrazené pohledávky? A fungují stále srážky ze mzdy?

S těmito dotazy se na mě obracejí zástupci bytových družstev z celé republiky. Bytová družstva totiž patří, stejně jako společenství vlastníků bytových jednotek, často k tzv. nedobrovolným věřitelům. Jejich pohledávky vznikají bez souhlasu věřitele. Jeden ze členů družstva přestane hradit pravidelné poplatky a rázem vznikají nepříjemné situace s různými právními aspekty. V praxi je mnohdy řeším i jako advokát.

Náročná doba se bohužel projevuje na bonitě některých družstevníků. Proto může častěji docházet k tomu, že je dražen podíl v bytovém družstvu. Jedním ze způsobu provedení exekuce, a koneckonců i insolvence v případě předlužení, jsou srážky ze mzdy. Patří k nejvíce využívaným, a současně nejméně invazivním způsobům. Jejich mechanismus však přestal být v posledních pěti letech účinný.

Proč? Kvůli růstu nezabavitelné částky, která se vypočítává z tzv. normativních nákladů na bydlení. Nezabavitelná částka dlužníkovi zůstává a ze mzdy lze srazit pouze to, co je nad ní.

Podívejme se na data: V roce 2018 bylo možné srazit dlužníkovi v exekuci, který má dvě děti a manželku a který pobírá čistou mzdu ve výši 25 000 Kč, celkem 7 879 Kč na nepřednostních pohledávkách. K 1. lednu 2020 byla srážka pouze 4 478 Kč. A letos činí jen 377 Kč. Dluh je přitom ve výši 200 000 korun.

Zatímco do poloviny roku 2019 se prostřednictvím prováděných srážek dařilo vymáhat pohledávky bytových družstev poměrně uspokojivě, po aplikaci změn se trend efektivity zcela otočil. Průměrná mzda sice rostla – v porovnání prvních kvartálů let 2019 a 2023 se zvýšila celkem o 24 %. O 29 % dokonce narostla minimální mzda. Ovšem srážky ze mzdy postupně, leč razantně klesaly. U čisté průměrné mzdy se v tomto období snížily o 53 % a u čisté minimální mzdy o 64 %.

Pro bytové družstvo to může znamenat vážnou komplikaci. Pokud vlastník družstevního podílu nehradí své závazky a jeho platební neschopnost musejí sanovat ostatní družstevníci, očekávají, že v exekuci či insolvenci se své pohledávky domůžou. Nicméně způsoby dříve spolehlivé a obvyklé dnes nefungují.

Ministerstvo spravedlnosti nyní již připravuje koncept, který by měl tuto chybu napravit. Vhodným řešením může být stanovení výše srážky procentem z celkového příjmu dlužníka. Variantou je i stanovení minimální výše srážky, která by byla pro dlužníky únosná a současně motivační – tj. 1 750 Kč, což je na úrovni 10 % minimální mzdy.

Tématem jsou také srážky v případě zaměstnanců a členů volených orgánů bytových družstev. Pokud tito čelí exekučnímu či insolvenčnímu řízení, má jim být z jejich mzdy či odměny strhávána zákonná srážka. Pro plátce mzdy však může být někdy poměrně složité určit správnou výši. I proto se uvažuje o zavedení Centrální evidence srážek ze mzdy, jejímž prostřednictvím může zaměstnavatel jednorázově poskytnout požadované údaje a exekutoři napříště budou před zasláním žádosti o sdělení informací zaměstnavateli čerpat z této databáze. Tento nový registr má odbřemenit zaměstnavatele od opakovaných odpovědí exekutorům.

V souvislosti se srážkami se zároveň nevyhneme ani debatě o tom, které pohledávky se mají uspokojovat jako první. Bytová družstva i společenství vlastníků jednotek už řadu let volají po úpravě, která by zařadila jejich pohledávky mezi přednostní. Osobně bych takový návrh podpořil, protože vnímám, nakolik nevýhodné je postavení družstevníků a jak náročný je proces získání svých prostředků zpět.

Změna podmínek pro výkon funkce v družstvu

Od 1. července 2023 nabyla účinnosti novela zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, která zásadním způsobem ovlivňuje podmínky pro výkon funkce volených orgánů v bytových družstvech.

Je důležité říci, že novela zákona se netýká pouze představenstva a kontrolní komise, ale nově i výborů samospráv a pověřených předsedů, což doposud nebylo povinné. Pro všechny tyto funkcionáře je tak kladen důraz na bezúhonnost (zejména jestliže jde o výkon správy cizího majetku, nebo pokud jde o trestné činy páchané v souvislosti s podnikatelskou činností). Funkcionářům nesmí být udělen zákaz k vykonávání funkce členů řídicího, kontrolního nebo správního orgánu právnické osoby a ani zákaz k vykonávání činností souvisejících s podnikáním. Zvolení funkcionáři současně musí mít čistý trestní rejstřík (to znamená, že nesmějí být odsouzeni např. pro trestný čin zpronevěry, podvodu, pojistného, úvěrového či dotačního podvodu, legalizace výnosů z trestné činnosti, lichvy, poškození věřitele, zvýhodnění věřitele atd.). Jedna z nejdůležitějších změn této novely se týká přímo majetku funkcionářů, kdy na jejich majetek nesmí být prohlášen konkurz vydaný v České republice a ani obdobné rozhodnutí orgánu veřejné moci jiného státu, aniž by byl tento konkurz zrušen. Úplný výčet podmínek výkonu funkce najdete v dané novele. S ohledem na výše uvedené byla v průběhu června zaslána všem předsedům samospráv a pověřeným předsedům písemná prohlášení, která se vyplní a vrátí na družstvo pouze za předpokladu, že zvolení funkcionáři nesplňují podmínky pro výkon této funkce. Předmětný formulář je nazván Prohlášení o nesplnění podmínek a existenci překážek pro výkon funkce. Tudíž pozor! Předmětné prohlášení vyplní pouze ti funkcionáři, kteří nesplňují podmínky výkonu funkce. Nezpůsobilý funkcionář tak musel o této skutečnosti informovat družstvo nejpozději do 1. srpna 2023. Zde mluvíme o tzv. informační povinnosti, kterou mají všichni funkcionáři družstva. Funkce takového člena orgánu družstva pak zaniká ke dni 1. října 2023. Pokud by byla do funkce zvolena nezpůsobilá osoba, hledělo by se na ni, jako by nebyla vůbec zvolena. Současně pokud by člen voleného orgánu ztratil způsobilost až v průběhu výkonu funkce, jeho funkce také zaniká. Informační povinnost se tudíž týká celého funkčního období zvolených funkcionářů. V praxi to bude vypadat tak, že již kandidát na funkcionáře bude muset před svou kandidaturou předložit čestné prohlášení o splnění podmínek pro výkon funkce. Zvolený funkcionář bude tedy také po celou dobu svého mandátu sledovat, zda neztratil způsobilost předmětnou funkci zastávat. Lze však předpokládat, že i přes přísnější podmínky bude drtivá většina (tj. 99 % zvolených) funkcionářů nadále splňovat stanovené podmínky předmětné novely zákona. Závěrem bych jen podotkl, že pro výkon funkce musí být současně splněny podmínky stanov OSBD Česká Lípa počínaje článkem 53. Vzory čestných prohlášení pro nové kandidáty do orgánu družstva již máme připravené.

JUDr. Dalibor TICHÝ vedoucí právního a správního úseku OSBD Česká Lípa

INZERCE

Zveme vás na konferenci pro velká bytová družstva FórumBD 2023

Svou účast potvrdil ministr pro místní rozvoj, pan Ivan Bartoš, a předsedkyně Nejvyššího soudu ČR, paní Pavlína Brzobohatá. V programu nás čekají témata jako **družstevní bytová výstavba, energetika, fotovoltaické elektrárny, technická správa budov, digitalizace, umělá inteligence, inspirující projekty ve vybraných družstvech či aktuální situace na trhu bydlení.** Více na **www.forumbd.cz.**

Prosíme, vezměte na vědomí, že konference je uzavřená akce určena pouze pro velká bytová družstva, partnery a speciálně pozvané hosty. Pokud se řadíte mezi tuto skupinu, můžete se přihlásit prostřednictvím e-mailu: pacesova@forumbd.cz.

www.forumbd.cz

Program NZÚ od září s novými podmínkami

Od roku 2021 byla možnost čerpat státní pomoc z programu Nová zelená úsporám (NZÚ) rozšířena i pro bytové domy v celé ČR. Protože nejvíce bytových domů je ve vlastnictví bytových družstev (BD) nebo správě společenství vlastníků (SVJ), jsou tyto subjekty nejčastějšími žadateli o tento typ dotací. Program NZÚ primárně podporuje investice, přinášející úspory energií a současně má pomoci při masivnějším zavádění obnovitelných zdrojů energií, jako jsou tepelná čerpadla či fotovoltaické elektrárny. Od září tohoto roku došlo k úpravě podmínek předmětného programu. Čeho konkrétně se změny týkají a jak na jejich zavedení reagovala banka, jsme se zeptali pana Ladislava Kouckého, manažera pro BD a SVJ z ČSOB.

K jakým hlavním úpravám programu „NZÚ pro bytové domy" od září došlo?

Všechny podmínky aktualizovaného programu NZÚ mají za cíl dotační podporu nejen na některé oblasti navýšit, ale zejména dále zatraktivnit podmínky programu tak, aby byl do budoucna přístupnější ještě vyššímu počtu BD a SVJ. Mě osobně nejvíce zaujaly tři změny, které týkají právě případů, kdy žadatelem o dotaci je BD nebo SVJ. První změna navyšuje podporu při zateplování bytového domu. Tato změna je určitě vítaná, neboť ze zkušeností ČSOB plyne, že většina investic, které v minulých dvou letech banka úvěrovala (a současně bylo požádáno o dotaci z programu NZÚ), byla určena právě na zateplení objektů, popř. i navazující výměnu oken. Druhá změna cílí na bytové domy, ve kterých bydlí sociálně slabší občané. Nyní totiž tato skupina lidí většinou nesouhlasí s jakoukoliv investicí v domě z obavy, že případné navýšení příspěvku do „fondu oprav" by pro ně mohlo být již sociálně neúnosné. Nově se tedy v programu nabízí, že žadateli o dotaci by mohl být ještě navíc vyplacen určitý bonus, který by kryl část podílu nízkopříjmové domácnosti na investici. O tento bonus je však možné žádat pouze v případě, že BD či SVJ žádá o dotaci na zateplení. Poslední zásadní změnou je, že na rozdíl od dosavadní praxe, kdy dotace byla vyplacena až po dokončení investice, je dotace nově zálohově vyplacena na účet žadatele ihned po jejím schválení. Tyto prostředky tedy mohou být okamžitě použity na úhradu faktur dodavatele.

Očekáváte, že změna v termínu výplaty dotace bude mít vliv na jednání s bankou o úvěru?

Ano, určitě bude a banka se musela připravit na všechny možné alternativy, které mohou se změnou termínu výplaty dotace nastat. Až do června tohoto roku byl z pohledu úvěrování nastaven jednotný systém, který spočíval v tom, že úvěrem (popř. vlastními zdroji) byly uhrazeny všechny náklady investice a teprve po jejím dokončení, a převodu dotace na účet klienta, byla provedena částečná mimořádná splátka úvěru. Ve většině případů po provedení mimořádné splátky klienti požadovali, aby jim banka ponechala nastavenou výši měsíční anuitní splátky, ale aby jim zkrátila konečnou splatnost úvěru. Pokud nyní došlo ke změně termínu výplaty dotace, pak zásadní roli hraje skutečnost, kdy o dotaci bylo požádáno, resp. kdy byla schválena a vyplacena na účet žadatele

Jak tedy nyní nově funguje kombinace úvěru s dotací v praxi?

Vzhledem k tomu, že nové žádosti o dotace NZÚ bylo možné podávat až od září, tak zatím jsou zkušenosti s fungováním úvěru v souběhu s dotací minimální. Nicméně počítáme s tím, že velice často se budeme setkávat se situací, kdy klient při žádosti o úvěr již bude mít zažádáno o dotaci nebo ji již dokonce bude mít schválenou. V takovém případě je logické, že klient bude poptávat nižší částku úvěru, než jaké jsou očekávané celkové náklady investice s tím, že zbývající část nákladů profinancuje z dotačních peněz. Nebude tedy již nutné, aby banka dávala do podmínek úvěrové smlouvy možnost mimořádné splátky z dotace, ale klient musí počítat s tím, že podmínkou zahájení čerpání úvěru bude proinvestování obdržené dotace – banka musí mít jistotu, že celá investice je zdrojově pokryta.

Jak bude banka postupovat v případě, kdy klient bude chtít čerpat úvěr dříve, než mu bude dotace poskytnuta?

Vzhledem k tomu, že BD nebo SVJ mají možnost požádat o dotaci nejen před zahájením investice, ale i v jejím průběhu nebo dokonce až po jejím dokončení, jsme připraveni i na alternativu, kdy klient bude investici a čerpání úvěru chtít zahájit dřív, než mu bude dotace zálohově poukázána na jeho účet. V takovém případě klient musí bance dopředu sdělit, že o dotaci NZÚ má požádáno (či o ni žádat chce) a jakou posloupnost čerpání úvěrových a dotačních zdrojů předpokládá. Jaké varianty pak v reálu mohou nastat?

- klient dotaci obdrží až po zahájení čerpání úvěru, bude mít zájem dotaci použít na úhradu nejbližších faktur a v úvěrové smlouvě sjednaný limit úvěru o poskytnutou dotaci nedočerpá. V reálu tedy začne čerpat úvěr, následně použije celou dotaci a zbývající faktury uhradí opět z úvěru. Za nedočerpání úvěru nebude klientovi hrozit žádný finanční postih a zároveň klient bude mít možnost, požádat banku o zkrácení konečné splatnosti úvěru při zachování výše měsíčné splátky.
- klient dotaci obdrží až po zahájení čerpání úvěru, ale na úhradu zbývají faktur nepoužije celou dotaci (část dotace mu zbude na jeho účtu). V reálu tedy vyčerpá větší část úvěru a jen část dotace na úhradu celkových nákladů investice. Úvěr tedy zůstane nedočerpán, klient navíc bude mít zájem následně požadovat provedení mimořádné splátky úvěru z dotačních zdrojů, které mu zbyly na jeho účtu; po nedočerpání úvěru a provedení mimořádné splátky bude klient nakonec žádat zkrácení konečné splatnosti úvěru.
- bez ohledu na to, kdy klient dotaci obdrží, tak ji použije na provedení mimořádné splátky úvěru až po jeho úplném dočerpání a současně požádá o zkrácení konečné doby splatnosti úvěru;

Pro klienta, ale plyne jednoznačný závěr: již při žádosti o úvěr musí bance dopředu sdělit, že o dotaci NZÚ požádal (či žádat bude) a že z tohoto důvodu chce mít v úvěrové smlouvě uvedenu možnost, použít dotační prostředky na provedení mimořádné splátky úvěru či úvěr nedočerpat v plné výši, a to bez hrozby jakékoliv sankce.

Velké změny v oboru měření energií

Digitalizace je velké téma v každém oboru, ale obor měření energií teď prochází velkými změnami, které jsou částečně způsobené i novými legislativními požadavky. Do 1. 1. 2027 by měli být všechny osazené měřiče (teplo a teplá voda) již jen dálkově odečitatelné a v platnosti je také novela zákona 67/2013 sb., která mimo jiné také řeší měsíční informovanost o spotřebě pro koncové spotřebitele. O komentář jsme požádali Jaroslava Plška, obchodního ředitele ista Česká republika.

J. Plšek – Máte pravdu, v oboru měření energií, ve kterém ista působí a českém trhu již 30 let se za relativně krátký časový úsek odehrál velký posun k digitalizaci. Služba automatického dálkového odečtu je tím nejlepším případem. Od 1. 1. 2022 platí povinnost instalace dálkově odečitatelných měřidel a do 1. 1. 2027 by měla být všechna instalovaná měřidla již dálkově odečitatelná. Pro klienty isty to ale zase tak zásadní změna není, jelikož technologii dálkového odečtu jsme na trhu představili již téměř před 12 lety a 88 % našich klientů již tuto technologii využívá.

Rozumím tedy dobře, že klienti si technologii pořídili dříve, než jim to ukládala zákonná povinnost?

J. Plšek – Ano, naši klienti technologii dálkového odečtu považují za velký přínos ve správě budov. Měření a vyúčtování spotřeby energií je digitalizované, automatické a přesné, data mají archivována a zároveň splňují požadavky GDPR. Elektronické zpracování dat také zaručuje přesnější rozúčtování energií. Další výhodou dálkového odečtu je dostupnost online portálových služeb.

Co si máme pod pojmem portálové služby představit a proč jsou tak důležité pro správce nebo předsedy SVJ?

J, Plšek – Portál zajišťuje především rychlý přístup k informacím – odečty přístrojů, analýzy, archiv dokumentů vyúčtování za předchozí období. Dále sledování spotřeby může vést i k tolik žádaným úsporám. Informace o spotřebách vody v jednotlivých bytech poskytované uživatelům vedou jednoznačně k úsporám a odhalování chyb – hlášení o zpětných průtocích vody, extrémních a nízkých nulových spotřebách umožní majitelům a správcům domů dostatečně rychlou nápravu. Navíc k portálu mohou mít přístup i jednotliví uživatelé bytů – což je důležité pro uživatele bytů a je v souladu s připravovanou legislativou České republiky.

S novou legislativou a trendem digitalizace přichází na trh i nové společnosti, které nabízení dálkové měření, nové softwarové systémy atd. Jak vnímáte novou konkurenci?

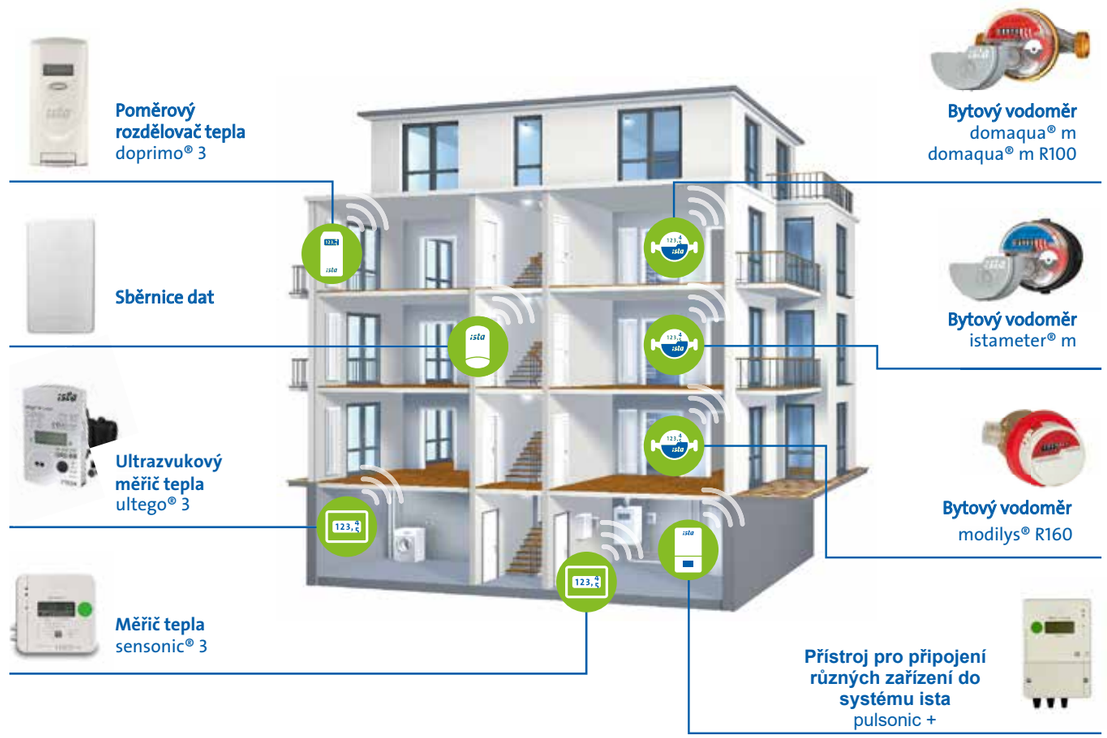
J. Plšek – Každý trh se vyvíjí a i v našem prostředí se objevují nové společnosti, které se snaží využít změn v oboru. Novou konkurenci monitorujeme a nepodceňujeme. Nicméně věříme, že jsme více než připraveni poskytnout stávajícím i novým klientům ty nejkvalitnější produkty i služby. ista má tu výhodu, že zajišťuje montáže vlastních přístrojů, disponuje vlastní technologií dálkového odečtu pomocí sběrnice dat, má k dispozici portálové služby, a navíc patří k největším rozúčtovacím společnostem v České republice. Klient má tedy takzvaně vše pod jednou střechou a nemusí jednat s více dodavateli nebo si některé důležité úkony provádět sám. Jsme připraveni nejen technologicky, ale i personálně poskytnout našim klientům kompletní balíček služeb. Naši klienti v nás mají důvěru již mnoho let a navíc vědí, že jim vždy pomůžeme být v souladu s aktuální legislativou.

Ještě se vraťme k nové povinnosti Měsíčních informací o spotřebě, jak je ista připravena?

J.Plšek – Od 1. 1. 2024 je v platnosti legislativní povinnost poskytovat měsíční informace o spotřebě tepla a teplé vody uživatelům bytů dle novely zákona č.67/2013 Sb. Povinnost předávat měsíční informace o spotřebě tepla a teplé vody je ale jednoznačně na straně poskytovatele služeb. Tím je myšleno SVJ/SBD atd. Naše společnost je ale připravena pomoci našim klientům tuto legislativní povinnost naplnit. Portálové služby společnosti ista jsme vyvinuli tak, aby umožňovali poskytování měsíčních informací o spotřebě dle aktuální legislativy. Navíc tuto novou funkci portálu ista24 již letos testujeme s vybranými zákazníky, mohu tedy potvrdit, že z naší strany jsme přípravu nepodcenili.

ista – již 30 let na českém trhu

Dálkový odečet, radiové technologie, rozúčtování nákladů za teplo a vodu, montáž vodoměrů a měřičů tepla, detekce úniku vody. S tím vším vám rádi poradíme.



Naše produkty jsou vždy skladem.
Poptávky zasílejte na **ista@ista.cz**

www.ista.cz I ista@ista.cz

ista

Vlastníci se umí dohodnout.

Na fotovoltaiku je připravena pětina bytovek v Česku

Výroba elektřiny ze slunce je stále dostupnější i pro bytové domy. Od začátku roku 2023 je pořízení a využívání fotovoltaiky na bytovkách administrativně méně náročné a díky dotacím z Nové zelené úsporám (NZÚ) i ještě výhodnější. Přesto je téma výroby vlastní elektřiny u bytových domů zatím spíše ojedinělé, výzkum českého ústavu STEM odhaluje názory, motivace a bariéry vlastníků bytových jednotek při rozhodování o pořízení fotovoltaické elektrárny (FVE).

Zjednodušení instalací FVE na bytových domech pro rok 2023

- Pro FVE do 50 kW instalovaného výkonu není nutné mít licenci pro výrobu elektřiny a odbornou způsobilost. Bytový dům si s limitem 50 kW zpravidla vystačí.
- Možnost využívat FVE na střeše v celém bytovém domě i bez tzv. sdružení odběrného místa.
- Dotace z NZÚ jsou od září 2023 nově rozdělené do tří kategorií:
  - Standardní výzva s podporou až 50 % na úsporná opatření.
  - Výzva pro sdružení vlastníků jednotek (SVJ) a bytová družstva podporuje veškerá opatření jako výzva standardní, ale umožňuje i čerpání dotace předem. Nebude tak nutné brát si například úvěr nebo jen nižší. Současně výzva podpoří i nízkopříjmové domácnosti (senioři, invalidita 3. stupně, příjemci příspěvku na bydlení) bonusem až 150 000 Kč.
  - Třetí kategorie se vztahuje na obce, které na bytové domy ve svém vlastnictví mohou získat až 70% dotaci, pokud se nemovitost využívá pouze k bydlení.

Podporovaná opatření v NZÚ

- Zateplení domu a výměna oken a dveří
- Výměna neekologického kotle
- Fotovoltaická elektrárna
- Systém na přípravu teplé vody
- Využití tepla z odpadní vody
- Venkovní stínicí technika
- Dešťovka
- Zelené střechy
- Systém řízeného větrání se zpětným získáváním tepla
- Dobíjecí stanice pro elektromobily
- Výsadba zeleně v okolí nebo ve vnitrobloku

Co si myslí vlastníci o sdílení energií v bytových domech?

Výroba a spotřeba elektřiny vlastní FVE se těší velké oblibě u rodinných i bytových domů. Téměř 90 % považuje technologii FVE za zajímavou a důležitou pro budoucnost, 85 % si myslí, že je bezpečná. Většina majitelů by dokonce zvažovala pořízení elektrárny, schází však konkrétní představy o tom, jak to přesně funguje a jak je investice nákladná. V debatách o pořízení FVE přitom převládají ekonomické argumenty, vlastníci tuto investici chápou pragmaticky a finanční stránka věci je naprosto zásadní. Investice do FVE bude zpravidla tou největší, jakou bytový dům doposud realizoval, její návratnost se dnes pohybuje nejčastěji mezi 5–10 lety. Životnost elektrárny je přitom 25–30 let.

Mapováním názorů majitelů jednotek došli výzkumníci k paradoxnímu zjištění. Při dotazu, jak by vlastníci na schůzi případně hlasovali, uvádí, že by byli pro realizaci FVE. Zároveň se ale domnívají, že ostatní by hlasovali proti a společnou investici do FVE by tak schůze neschválila.

Výzkum také nahlodává obecně uznávaný mýtus, že vlastníci se na schůzích nejsou schopni na ničem domluvit. Čísla přitom hovoří jasně, velká většina (79 %) majitelů bytových domech uvedla, že na jejich schůzích panuje dobrá či přímo pohodová atmosféra. 86 % lidí pak ze schůzí odchází spokojených s učiněnými rozhodnutími. „Tato zjištění ukazují, že i když jsou vlastnické schůze často brány jen jako zdroj stresu a konfliktů, je to spíše obecná nálepka. V realitě ale jednání dle respondentů v plamenech nekončí, naopak k řešení, které uspokojí většinu, dojdou," říká Martin Philipp, analytik STEM.

Jsou na FVE domy technicky připraveny?

Instalovat FVE na nezateplený dům se nejen nevyplatí, je to přímo ekonomický i logický nesmysl. Potenciál pro rozvoj solárních elektráren na bytovkách je v Česku přesto velký, asi pětina bytových domů (44 tis.) je v dobrém stavu a připravena na instalaci FVE. Kromě zateplení potřebuje solární elektrárna stabilní střechu a případné technické úpravy odběrných míst, které na místě vyhodnotí distributor.

Průběhové měření, které je pro sdílení klíčové, u instalací do 50 kW povinně a zdarma instaluje distribuční společnost.

„Kromě toho, že jsme vydali samotnou vyhlášku, která umožňuje sdílení elektřiny v bytových domech, mysleli jsme i na náležitosti s tím spojené. Po naší domluvě s provozovateli regionálních distribučních soustav tak jejich zákazníci nebudou hradit náklady na vyšší typ měření u vůdčího odběrného místa ani u odběrných míst přidružených. Distributoři se nebudou odvolávat na příslušné ustanovení energetického zákona a budou elektroměry instalovat zdarma," říká radní Energetického regulačního úřadu Martina Krčová.

Jak přesvědčit vlastníky?

Obecně dnes můžeme tvrdit, že vlastní FVE se vyplatí. Přesto mohou mít obyvatelé bytů oprávněné výhrady či obavy. Zkušení předsedové SVJ vědí, že základem je včasná a transparentní komunikace a trpělivé vysvětlování. Na různé skupiny obyvatel přitom mohou fungovat jiné argumenty, vždy se ale musí zakládat na pravdě.

Nejvíce uspějete s ekonomickými argumenty. Rodiny s dětmi spíše přesvědčí sleva na fakturách za energie, seniory zase skutečnost, že jejich byt dlouhodobě zvýší svou hodnotu.

Nejlépe fungují příklady. Pokud máte možnost zařídit návštěvu v bytovém domě, kde společnou FVE využívají nebo naopak přivést na schůzi člověka, který to vlastníkům vysvětlí, jděte do toho. Užitečné jsou i samotné zkušenosti obyvatel, kteří vám potvrdí, že jim skutečně chodí nižší účty za elektřinu a FVE funguje spolehlivě.

Konkrétní kroky k realizaci FVE

Na jaře jsme v Unii komunitní energetiky vydali manuál Jak na společnou fotovoltaiku u bytových domů. Obsahuje praktický návod, jak se na FVE shodnout, pořídit ji a provozovat. Nabízíme jej zdarma ke stažení. Oskenujte fotoaparátem na mobilním telefonu QR kód nebo do prohlížeče zadejte: www.bit.ly/fve-bytove-domy

Doporučujeme

Užitečné informace k FVE na bytových domech naleznete také na webu www.eru.cz.

Dotace pro bytovky poskytuje program Nová zelená úsporám, aktuální podmínky a výzvy naleznete na www.novazelenausporam.cz/dotace-pro-bytove-domy/

Zmíněná výzkum STEM o vlastnících bytů naleznete na tomto odkazu: www.bit.ly/bytovky-stem

Autor: Anna Michalčáková, Unie komunitní energetiky

INZERCE

Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu

ARTAV

Vás zve na seminář

AKTUÁLNÍ ZMĚNY V ROZÚČTOVÁNÍ TEPLA OD ROKU 2024

9. 11. 2023 od 09:00

Prezentují zástupci MMR, ČVUT, ARTAV a odborníci z praxe.

§ **Cílem semináře je seznámit majitele a správce bytových fondů s aktuální novelou vyhlášky č. 269/2015 Sb. a se změnami, které přináší do procesu rozúčtování nákladů, od ledna roku 2024, zákon č. 67/2013 Sb., který naplňuje požadavek evropské směrnice EED č. 2018/2002 na častější informování spotřebitelů o jejich aktuální spotřebě tepla a teplé vody.**

Témata semináře:

- Důsledky nárůstu cen energií na legislativu pro rozúčtování nákladů.
- Transpozice EED do české legislativy a očekávané změny v dalších letech
- Aktuální novela vyhlášky č. 269/2015 Sb.
- Studie k vyhodnocení dopadů při změně pravidel pro rozúčtování nákladů na vytápění.
- Praktické dopady novely zákona č. 67/2013 Sb., platné od 1. ledna 2024.

KDY: 9. 11. 2023, 09:00 – 13.00, registrace od 08:00
KDE: sál Svazu českých a moravských bytových družstev Podolská 50, Praha 4
CENA: Standardní cena 1400,- Kč
Členové SČMBD a DMS 1250,- Kč
První zástupce člena ARTAV zdarma, druhý 700,- Kč.

JAK SE PŘIHLÁSIT: Odkaz na on-line přihlašovací formulář a pokyny k úhradě vloženého naleznete na **www.artav.cz** v sekci „Aktuality".

Bezvýsledné exekuce na scéně

Vysoká zadluženost části české populace je téma, které rezonuje nejen odbornou, ale stále více i laickou veřejností. Informace o počtu zadlužených lidí, o počtu vedených či nově zahájených exekucí nebo insolvencí, informace o celkových dlužných částkách, o průměrné vymáhané částce, ale i dopadech takového zadlužení na společnost a ekonomiku státu se objevují v mediálním prostoru s železnou pravidelností. Je nutné přiznat, že taková situace neprospívá téměř nikomu. Dlužníkům, státu a ve svém důsledku ani věřitelům. Že je nutné problém řešit, je jasné každému rozumně uvažujícímu člověku. Klíčovou otázkou však zůstává jak.

Metod je bezesporu více a jejich podrobná analýza jde vysoce nad možnosti tohoto textu. Pro zjednodušení však lze uvažovat o řešení na úrovni příčin a následků. Český zákonodárce se v posledních letech vydal oběma cestami. Legislativně se podařilo upravit mnoho situací, které k nepřiměřenému zadlužování vedly (např. úpravy v oblasti spotřebitelských smluv, zastropování příslušenství a sankcí, ale také změna způsobu započítávání splátek apod.), což lze považovat za jednoznačně přínosné zejména do budoucna. Současně se zákonodárce snažil legislativně řešit i následky, tedy situace již nastalé, sahající do minulosti. Milostivé léto I., Milostivé léto II, Milostivé léto III nebo povinné zastavování tzv. bagatelních exekucí musel zaznamenat každý, kdo alespoň elementárně vnímá mediální dění, jinými slovy čte libovolný tisk, sleduje televizi nebo poslouchá rozhlas. Všem právě zmíněným způsobům řešení následků však vyčítá autor tohoto textu zejména jistou nesystémovost a zejména výraznou plošnost. Všechna uvedená řešení byla přijata ad hoc, tedy jako dočasná, výjimečná, zároveň však nerozlišující povahu, příčinu vzniku dluhu či osobu dlužníka a jeho přístup k věci. Nyní přichází na scénu další ze způsobů řešení chronické zadluženosti části populace, bohužel však řešení v mnoha ohledech nespravedlivé možná protiústavní, ještě více plošné a to bohužel i pro mnohé věřitele. Zastavování tzv. bezvýsledných exekucí.

Bezvýslednost

Za tzv. bezvýslednou je v souladu s exekučním řádem nutné považovat exekuci, ve které v posledních šesti letech (počítaných po vyznačení doložky provedení exekuce), nedošlo ani k částečnému uspokojení vymáhané povinnosti, a ve které není exekucí postižena nemovitá věc. Takových exekucí jsou v současné době desetitisíce až statisíce. Mezi nimi se bezesporu budou nacházet i pohledávky společenství vlastníků jednotek, bytových družstev, ale i pohledávky soukromých vlastníků bytových jednotek. Stručně řečeno, vymáhání pohledávek na nájemném, na poplatcích za správu bytu, ale i jakýchkoliv dalších pohledávek s bytovou jednotkou souvisejících, může být v případě více než šestiletého neúspěšného exekučního vymáhání zcela zastaveno. Za jakých okolností se tak může stát nebo stane, pojednává stručně další část tohoto textu.

Právní úprava zastavování tzv. bezvýsledných exekucí byla do stávajícího exekučního řádu vložena novelou, provedenou zákonem č. 286/2021 Sb. Dosavadní právní úprava zastavování exekucí tedy s účinností od 1. ledna 2022 obsahuje nová ustanovení odstavců 7 až 13, upravující procesní postup zastavování dlouhodobě bezvýsledných exekucí. Dále pak podle § 10 odst. 1 zákona č. 214/2022 Sb., o zvláštních důvodech pro zastavení exekuce a o změně souvisejících zákonů, se právní úprava zastavování bezvýsledných exekucí vztahuje i na řízení zahájená před 1. lednem 2022. Podle § 55 odst. 7 exekučního řádu platí, že úprava se užije v řízeních, kde po dobu posledních 6 let počítaných po vyznačení doložky provedení exekuce nedošlo k žádnému plnění. Právní úprava se nepoužije v případě, že exekucí je postižena nemovitá věc, ale ani v případě, je-li exekuční řízení podle zvláštního předpisu přerušeno nebo pokud další právní předpis stanoví, že exekuci nelze provést. Na rozdíl od právní úpravy Milostivého léta (I i II) není rozhodující, zda je povinným fyzická či právnická osoba či zda se jedná o pohledávku tzv. veřejnoprávní. Na rozdíl od právní úpravy zastavování bagatelních exekucí není rozhodující ani výše pohledávky, resp. výše vymáhané jistiny. Ustanovení § 55 odst. 12 dále definuje situace, za kterých neběží rozhodná lhůta. Jedná se o situace, kdy je exekucí vymáháno nepeněžité plnění, kdy probíhalo řízení o návrhu na zastavení exekuce, námitce podjatosti, návrhu na odklad, odvolání nebo jiném podání účastníka řízení či trval odklad exekuce části majetku, během něhož nelze exekuci provést a dále kdy byla exekuce jako celek odložena, nebo ji nebylo možné podle zvláštního právního předpisu provést.

In medias res

Jádrem celého procesu zastavování bezvýsledných exekucí je však samotný procesní postup, který administruje soudní exekutor, který ale z celého procesu nemůže vynechat osobu oprávněného. Dojde-li soudní exekutor k závěru, že byly splněny všechny předpoklady pro posouzení exekuce jako tzv. bezvýsledné, vyzve oprávněného, aby ve lhůtě 30 dnů sdělil, zda souhlasí se zastavením exekuce, nebo aby ve stejné lhůtě sdělil, že se zastavením exekuce nesouhlasí. Jestliže oprávněný vyjádří výslovný souhlas se zastavením exekuce nebo lhůta 30 dnů uplyne marně, exekutor exekuci zastaví. Nesouhlasí-li oprávněný se zastavením exekuce, vyzve ho exekutor ke složení zálohy na další vedení exekuce. Záloha na další vedení exekuce činí 500 Kč bez DPH. Ve výzvě je exekutor povinen oprávněného poučit o možnosti podat návrh na zproštění od složení zálohy na další vedení exekuce. Oprávněný je automaticky zproštěn od složení zálohy na další vedení exekuce, jde-li o exekuci k vymožení pohledávky na výživné pro nezletilé dítě, pohledávky za náhradní výživné podle jiného zákona, náhrady újmy způsobené poškozenému pracovním úrazem, nemocí z povolání, ublížením na zdraví nebo trestným činem, pohledávky z deliktu podle občanského zákoníku, bezdůvodného obohacení, pohledávky školy nebo školského zařízení z veřejné služby poskytované podle školského zákona, nebo pokud by zastavení exekuce odporovalo dobrým mravům, nicméně k návrhu oprávněného může exekutor výjimečně, jsou-li pro to zvlášť závažné důvody, rozhodnout, že oprávněný je zproštěn od složení zálohy na další vedení exekuce, také tehdy (zejména), odůvodňují-li to poměry oprávněného. K návrhu musí oprávněný připojit potvrzení o osobních, majetkových a výdělkových poměrech, kterým tyto poměry prokazuje, a které se podává na formuláři. Nepodá-li oprávněný návrh na zproštění od složení zálohy na další vedení exekuce, je povinen složit zálohu do 30 dnů od doručení výzvy ke složení zálohy na další vedení exekuce. Nesloží-li oprávněný zálohu na další vedení exekuce ve stanovené lhůtě, exekutor exekuci zastaví.

Složí-li oprávněný příslušnou zálohu, prodlužuje se v souladu s ust. § 55 odst. 11 exekučního řádu lhůta šesti let o další 3 roky. Takové prodloužení je však možné provést nejvýše dvakrát, neboť zákonodárce současně definuje maximální dobu, po kterou může být exekuce neúspěšně vedena na 12 let. Celková doba po vyznačení doložky provedení exekuce, po kterou nedošlo ani k částečnému uspokojení vymáhané povinnosti, nesmí v nepřerušeném trvání překročit po sobě následujících 12 let od vyznačení doložky provedení exekuce nebo posledního vymoženého plnění, nastalo-li později. Velmi podstatné však je, že dojde-li v rozhodné době byť jen k částečnému vymožení povinnosti, běží celá lhůta znovu od počátku ode dne následujícího po dni, v němž naposledy došlo k částečnému vymožení povinnosti. Trvá-li prodloužení exekuce, soud nemůže rozhodnout o zastavení exekuce pro nemajetnost a bude-li takový návrh podán, tak jej zamítne.

Trvá-li tzv. bezvýsledná exekuce v okamžiku posouzení již více než 12 let, vyplývá z příslušené právní úpravy povinnost exekutora takovou exekuci zastavit, aniž by oprávněného vyzýval ke složení zálohy. Zároveň je však nutné uvést, že takový závěr je (prozatím) odůvodněn pouze gramatickým výkladem příslušného ustanovení a zcela jistě bude podrobena kritice, dalším výkladům a pravděpodobně i soudním přezkumům.

Vysloví-li oprávněný k výzvě exekutora souhlas se zastavením exekuce, uplyne-li lhůta k vyjádření marně nebo nesloží-li oprávněný zálohu na další vedení exekuce, exekutor exekuci zastaví.

Pohledávku, která byla předmětem zastavené exekuce, lze znovu uplatnit před soudem nebo jiným orgánem. Současně však platí, že dojde-li k takovému uplatnění v exekučním řízení, je exekutor povinen požádat oprávněného o přiměřenou zálohu na náklady exekuce.

Náklady exekuce

Nedílnou součástí každého rozhodování o zastavení exekuce je také rozhodování o nákladech účastníků řízení a nákladech exekuce. V této souvislosti nutno zmínit další novelu exekučního řádu, provedenou zákonem č. 255/2023 Sb., který přinesl další úpravy výše posuzované právní úpravy a zejména podstatné změny právě v oblasti nákladů exekutora.

Podle původní právní úpravy měl sice exekutor nárok na náklady exekuce ve výši minimální odměny a paušální náhrady hotových výdajů, současně však platilo, že takové náklady se uspokojují ze zálohy na náklady exekuce nebo ze zálohy na další vedení exekuce a pokud určené náklady exekuce přesáhnou zálohu na náklady exekuce nebo zálohu na další vedení exekuce, pak právo exekutora na náklady exekuce v části přesahující výši složené zálohy zanikne.

Další novela exekučního řádu tedy přinesla zejména změny v oblasti nákladů, ale i další upřesnění některých ustanovení. Co se týká nákladů, náležejících soudnímu exekutorovi, zavádí novela novou paušální náhradu nákladů ve výši 750 Kč bez DPH za úkony spojené se zastavením exekuce a určení (prekluzivní) lhůty na uplatnění těchto nákladů (12 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona nebo ode dne, v němž byly splněny podmínky pro zastavení exekuce, došlo-li ke splnění podmínek pro zastavení exekuce později, právo na paušální náhradu nákladů podle bodu 1 soudnímu exekutorovi nevznikne). Takto stanovenou náhradu nákladů bude exekutorům vyplácet stát prostřednictvím exekučních soudů.

Autor tohoto textu si je vědom, že zejména otázka úhrady nákladů exekuce je z pohledu oprávněných bytových družstev, společenství vlastníků jednotek nebo jakýchkoliv jiných vlastníků bytů zcela okrajová a proto jí pro potřeby tohoto článku nevěnuje větší pozornost. Považuje však za důležité tuto otázku zmínit, neboť příkladmo dokládá v úvodu článku zmíněné tvrzení, že legislativní změny v oblasti řešení dluhové problematiky jsou nesystémové a často v mnoha ohledech nespravedlivé či dokonce protiústavní.

Závěr

Jak bylo uvedeno v úvodu tohoto článku, celý proces zastavování tzv. bezvýsledných exekucí je dalším z pokusů zákonodárce snížit celkovou zadluženost populace, vyřešit vysoký podíl tzv. vícečetných exekucí a část „oddlužených„ povinných navrátit do řádného pracovního procesu. Podobně jako v případě předchozích pokusů (Milostivá léta, zastavování bagatelních exekucí) nelze zákonodárci až tolik vyčítat myšlenku samotnou, ale spíše způsob, jakým k problému přistupuje a jak konkrétně jej řeší. Autor tohoto textu je přesvědčen, že aplikační praxe přinese ještě mnoho výkladových problémů a pocitů nespravedlnosti, nejen na straně soudních exekutorů, ale výrazně také na straně oprávněných. Bytová družstva, společenství vlastníků i další vlastníci bytů se budou muset podobně jako další oprávnění vyrovnat s nastalou situací, v krajním případě se smířit s tím, že vymáhání jejich pohledávky může být bez dalšího zastaveno, aniž by se jich kdokoliv na cokoliv ptal.

Mgr. Pavel Tintěra

soudní exekutor Exekutorského úřadu v Rakovníku, je členem Prezidia Exekutorské komory ČR, zakládajícím a současným členem redakční rady odborného časopisu soudních exekutorů Komorní listy a členem Zkušební komise EK ČR.

Kvalita smlouvy na fotovoltaiku zásadně ovlivní, jestli peníze ušetříte, nebo vyhodíte z okna

Solární boom přinesl do České republiky větší konkurenci a bohatší nabídku služeb. Ale také nezkušené firmy, postupně krachující zlatokopy se zájmem o co nejvyšší zálohy a tisíce zklamaných zákazníků. O to důležitější je vybrat si firmu, která je finančně stabilní, dodržuje kodex Solární asociace a má férovou a transparentní smlouvu. Jak je poznáte?

Vyberte si ověřenou instalační firmu

Před podpisem smlouvy si ověřte, s kým budete spolupracovat. Poradí vám třeba weby profesních organizací – Solární asociace nebo Unie komunitní energetiky (UKEN), na kterých spolehlivé firmy najdete. Patří mezi ně i Domy sobě, které mají navíc záštitu mezinárodní značky Veolia. Díky stabilnímu zázemí a bohatému know-how se také Domy sobě podílejí na řadě aktivit odborných sdružení. Spolupráce s UKEN přinesla například „Návod pro zájemce o fotovoltaiku“ nebo podíl na tvorbě legislativy ke sdílené ekonomice. Domy sobě také podepsaly Kodex poctivého dodavatele fotovoltaiky a intenzivně podporují jeho standardizaci, ideálně povinně a pro všechny instalační firmy.

Ve smlouvě není nikdy nic „zbytečné“

Spolehlivého dodavatele poznáte i podle smlouvy. Chce po vás zálohu 60 nebo víc procent? Od takové firmy rovnou ruce pryč. Důležitá jsou ale všechna ustanovení. Pro jistotu je lepší nechat smlouvu zkontrolovat právníkem. Chybu nebo překlep může udělat každý. Stejně tak je snadné nechtěně smazat zásadní odstavec. Smlouvu na milion a víc zkrátka není dobré nechat náhodě. Nebo mávnout rukou nad něčím, co v ní podle standardních zvyklostí být má, a vy to nevidíte. Nic se nemá přehánět a žádná smlouva není dokonalým popisem reality (stejně jako by nedávala smysl mapa v měřítku 1:1). Ale myslete na to, že co není ve smlouvě, toho se později těžko můžete dožadovat v rámci domluvené ceny. Ať jsou to doplňkové služby nebo specifické požadavky na průběh realizace.

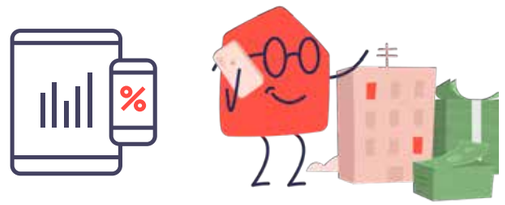
Máte kompletní přehled zásadních kroků?

V transparentní smlouvě byste měli najít víceméně všechny úkony a také alespoň zmínku o řešení případných problémů. Domy sobě mají přehled hlavních bodů realizace hned na úvod:

- Získání statického posudku
- Vyřízení žádosti o sloučení odběrných míst
- Příprava projektové dokumentace
- Příprava zatěžovacího plánu FVE
- Podání žádosti o dotaci z programu Nová zelená úsporám
- Získání stanoviska HZS k instalaci Díla
- Instalace sběrné sítě
- Sloučení odběrných míst od všech vlastníků nebo nájemců
- Instalace FVE a AKU

Zkontrolujte, co je zahrnuté v ceně

Solidní firma vám do smlouvy uvede tzv. cenu pevnou, za kompletní realizaci. Takže znovu, co podepisujete. A rozhodně se zajímejte, co všechno „vaše“ cena zahrnuje. Řada firem bohužel finální částku záměrně opticky sníží, aby klienty nalákaly. Jenže pak si peníze vyberou na vícenákladech, které často tvoří i desítky procent z ceny díla. Když navíc tyto „vícenáklady“ nemáte zastropované, může vás instalace klidně stát až o 50 % víc. „My uvádíme reálnou cenu. Vždycky se mohou objevit dodatečné problémy, ale právě k tomu jsou ve smlouvě vícenáklady. V našem případě maximálně ve výši 10 % z ceny, jinak je musí odsouhlasit obě strany. Nad domluvený rámec vám prostě dodavatel žádné navýšení ceny fakturovat nesmí,“ říká k tomu za Domy sobě ředitel firmy Stanislav Gaj. Stejně pak poctivá smlouva uvádí i takové detaily, jako že opravu případných škod způsobených instalací řeší dodavatel a podobně.



Jaké podklady musí ke smlouvě dodat SVJ?

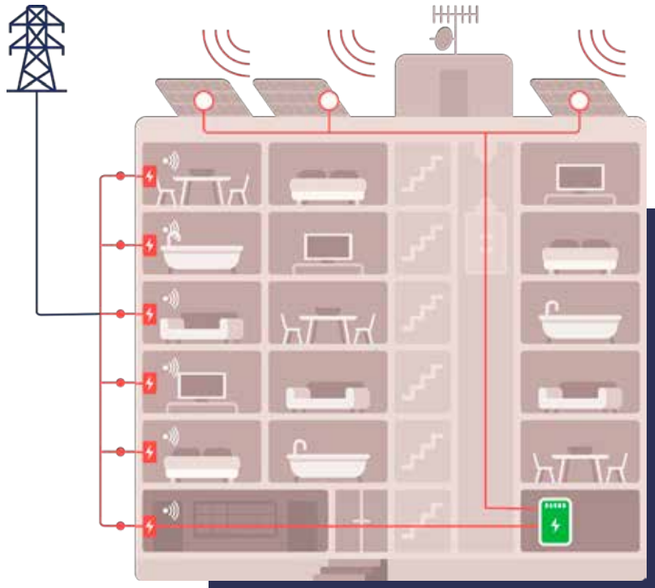
Aby proběhla instalace co nejrychleji a bez problémů, je nezbytná spolupráce. Zdržení často hned na začátek vznikne kvůli chybějícím podkladům od SVJ.

O tom, co všechno je od vás potřeba, vás poctivá firma informuje předem. A Domy sobě dokonce pošlou produktového specialistu i na vaši schůzi SVJ. Aby zodpověděl všechny dotazy a pohlídal, že ve smlouvě bude všechno, co si v SVJ odhlasujete.

- **Zápis ze schůze se záznamem** o schválení instalace FVE
- **Potvrzení o bankovním účtu** kvůli žádosti o dotaci
- **Stavební dokumentace** všechna podlaží, střecha i sklepy
- **Dokumenty k elektroinstalaci**
- **Plná moc**, pokud chcete, aby za vás Domy sobě vyřídily papírování

Domy sobě by VEOLIA

Prohlédněte si naše reference na **www.domysobe.cz/realizace**.



Renovace odpadů bez bourání: dnes už žádný problém!

Odpadní potrubí je často zanesené tak, že ztratí až polovinu průměru

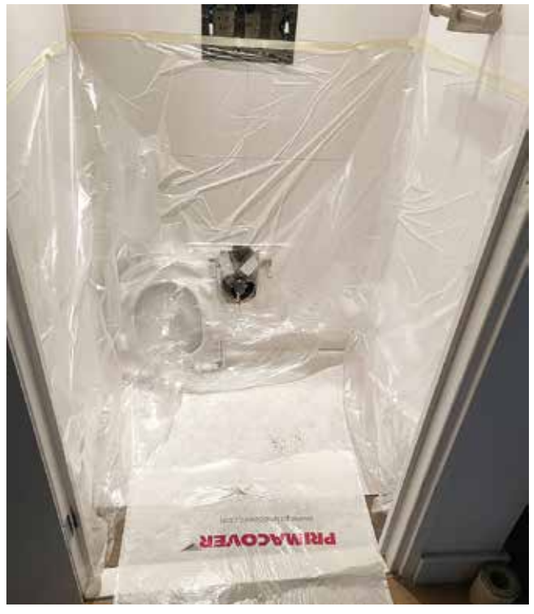
Staré české rčení zní: když už něco děláš, udělej to pořádně. Bohužel se tím neřídily opravy mnoha starších domů v naší zemi. Na první pohled by se mohlo zdát, že jsou zrenovované od hlavy až k patě. Hlava – kuchyně a koupelny – jsou krásné, obložené moderními obklady. Tělo domu – fasády, okna, vchodové dveře, chodby a výtahy – jsou také často zánovní, čisté, zkrátka v perfektním pořádku. Na co se ale často zapomnělo jsou vnitřní „orgány", které zestárly a nejsou na očích – staré rozvody ve zdech praskají, prosakují v netěsných spojích a jsou z velké části za léta provozu zanesené až k patě – přípojce do veřejné kanalizace. A to je právě příslovečná Achillova pata českých domů, zranitelné místo, které dokáže majitelům při havárii způsobit obrovské komplikace. Vždyť kdo by si chtěl nechat sekat do zdí v pěkných koupelnách a kuchyních, aby se daly vyměnit stoupačky a přípojky? Vše o tom, jak se to dá udělat bez bourání, ví Ing. Miloslav Jodl, ředitel české pobočky společnosti ReLiner.

Jak se dá renovovat bez zásahů do zdí?

„Naši technologii bychom přirovnali k laparoskopickým operacím orgánů a cév v lidském těle, kdy tato metoda byla vyvinuta pro co nejšetrnější zásah pro organismus bez velkých a dlouho se hojících jizev. Stejně tak i naše metoda se obejde bez sekání do zdí, abychom co možná nejméně narušili soukromí a majetek nájemníků a majitelů bytů. Vše je totiž prováděno zevnitř pod kontrolou kamer. Umíme v podstatě vytvořit úplně nové potrubí uvnitř toho starého. Touto metodou jsme schopni v domech renovovat kanalizační potrubí, ale i dešťové svody a vzduchotechniku. Renovaci už proto není třeba odkládat jako něco, čeho se každý obává. Dá se udělat včas, plánovaně a s minimálním nepohodlím – a hlavně ušetří stresové situace při havárii. Pak už totiž často není jiná možnost, než sekat do zdí...

Čistá práce na světové úrovni

Velkou výhodou této metody je rychlost a kvalita provedení prací. Všichni naši technici jsou zaškoleni u mateřské firmy v Nizozemsku, která už zrenovovala tisíce bytů s potrubím všeho druhu (litina, plast, azbest). Přinášíme tak na český trh nejen novou technologii, ale i západoevropskou kvalitu a čistotu práce. Například odpadní stoupačku se čtyřmi byty nad sebou zvládneme za týden včetně přípojek. Nájemníci pocítí největší rozdíl nejen v rychlosti, ale hlavně v komfortu. Tak například každý den od večera do rána jim umožníme používat sprchy i kuchyně. To by bylo s vysekaným potrubím prostě nemyslitelné. Odpojená zůstane jen toaleta, tu ale nahradíme dočasnou chemickou, zcela moderní a bez zápachu.



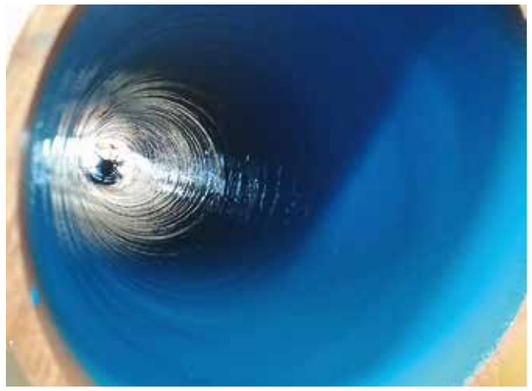
Takhle vypadá naše práce: místo rozbouraných zdí je vše zakryté a čisté

Transparentní na každém kroku

Společnost ReLiner využívá optimální kombinaci různých technik, všechny jsou ale založeny na epoxidovém nástřiku zevnitř potrubí. Ten nanášíme rotační tryskou v tenkých vrstvách o tloušťce cca 1 mm. Celý proces opakujeme třikrát. Všechny naše aktivity sledujeme speciálně vyvinutými kamerami a vše také zaznamenáváme. Na své potrubí se tak můžete podívat zevnitř, a to před i po provedení prací. Záznamy vám zůstanou k dispozici i pro případné pozdější použití. Jsme zkrátka plně transparentní a můžete se nám dívat doslova „pod ruce".

Malý průměr potrubí není překážkou

Díky tomu, že jsou nástřiky kontrolovaně nanášeny ve velmi tenké vrstvě, můžeme tuto techniku aplikovat



Po vyčištění vytvoříme uvnitř nástřikem úplně nové potrubí

Konec zašlapaných podlah! Všechny prostory kde pracujeme v bytech i chodby v domě zakryjeme protiskluzovým kobercem.

i ve vodorovných trubkách o malém průměru. Naše nejmenší tryska má pouze 22 mm, abychom mohli takto ošetřit i přípojky v celé domě. Základem je ale pro nás kvalitní vyčištění. Odpadní potrubí může totiž během desítek let užívání ztratit až polovinu svého vnitřního průměru. Je to způsobeno hlavně korozí, nečistotami a mastnotou, které se nabalují na stěnu. A my to díky speciálním strojům a našim zkušenostem umíme odstranit.

Bezpeční řešení pro horké léto i tuhou zimu

Díky elasticitě epoxidové pryskyřice není po vytvrzení nástřiku problém s dilatací vlivem změn teplot v potrubí. Náš speciální vysoce kvalitní epoxid je dostatečné elastický na to, aby mohl "pracovat", ale nikdy nepopraská. Právě s ohledem na české počasí jsme zvolili finské stroje a materiály, které byly vyvinuté tak, aby obstály bez problémů v exterémních teplotách i v jejich rychlých změnách. Ve Skandinávii jsou technologie, které používáme i my, prověřeny roky praxe. A to jak v tuhé zimě, tak i v horkém létě.

Rychle, čistě – ale hlavně i za výhodnou cenu!

Nejen že jsme rychlí, ale jsme i levnější, než je klasická metoda vysekání potrubí ze zdí a následná výměna za nové. Pracujeme rychle a téměř neviditelně, často přistupujeme do potrubního systému ze střechy nebo ze sklepa domu. Jak rádi říkáme: my si jdeme vlastní cestou a jdeme přitom z cesty vám."

Pracujeme často „neviditelně" ze střechy nebo ze sklepa domu

Fotovoltaika v praxi:

V Plzni už teď šetří díky slunci, nově testují baterie

Starší bytový dům v plzeňské ulici Borská se ještě nedávno nijak nelišil od domů, které ho obklopují. Jeho majitel ale v loňském roce dospěl k tomu, že nárůst cen energií je neudržitelný. Aby nájemníkům nemusel zvedat nájemné o neúnosné částky, rozhodl se situaci aktivně řešit pořízením fotovoltaické elektrárny. S energií ze slunce ostatně už tou dobou měl ty nejlepší zkušenosti – využíval ji ve vlastním rodinném domě.

Mezi nabídkami několika dodavatelů i tentokrát zvítězila společnost **S-Power Energies**, která instalovala už zmíněnou fotovoltaiku na rodinném domě. Celá akce se rozjela letos v dubnu, instalovalo se v červenci.

Prvotním cílem pana majitele bylo srazit výdaje za energie ve společných prostorách, nicméně po konzultaci s obchodníky S-Power Energies se otevřela i otázka sdílení vyrobené elektřiny v jednotlivých bytech. Teoreticky se nabízely dvě možnosti: Vytvořit sloučené odběrné místo, nebo připojit fotovoltaiku přes tzv. vůdčí odběrné místo.

První varianta by znamenala sloučit veškerá odběrná místa z jednotlivých bytů do jednoho. V takovém případě by se elektroměry v jednotlivých bytech nahradily tzv. podružným měřením a pro všechny domácnosti by to znamenalo přejít pod společného dodavatele elektřiny. To se v tomto případě nejevilo jako žádoucí, majitel chtěl nájemníkům zachovat možnost zvolit si dodavatele elektřiny podle vlastních preferencí.

Druhou variantou bylo připojit elektrárnu přes vůdčí odběrné místo ve společných prostorách. *„Energie z fotovoltaiky by v takovém případě primárně směřovala právě tam, a jakmile by se pokryla aktuální spotřeba v chodbách, putovaly by přebytky sluneční energie do jednotlivých bytů,“* vysvětluje Michal Mládek, který v rámci S-Power Energies vede oddělení bytových domů.

I tady ovšem nejprve vyvstala otázka, zda se zapojí všechny byty. Někteří nájemníci totiž měli se svými dodavateli vyjednané cenové fixace na dalších několik let a nechtěli o ně připojením k fotovoltaice přijít. Nakonec se ale ukázalo, že fotovoltaika na dojednané tarify nebude mít vliv. S připojením k zelené energii tak nakonec jednohlasně souhlasily všechny domácnosti.

Příděl sluneční energie podle průměrné spotřeby

Když se rozhodlo o připojení přes vůdčí odběrné místo, bylo třeba ještě vymyslet alokační klíč, podle kterého se vyrobená energie bude přidělovat jednotlivým domácnostem. Tento alokační klíč si každý bytový dům určuje sám. Zelená energie se tak mezi jednotlivé byty může dělit například rovným dílem nebo se naopak může rozpočítávat poměrově, podle podlahové plochy jednotlivých bytů, případně se dá vymyslet úplně jiný způsob.

Majitel tohoto domu se rozhodl přidělovat solární elektřinu nájemníkům podle jejich průměrné roční spotřeby. Připadalo mu to nejspravedlivější.

A jak se vůbec instalovalo?

Dům v Borské ulici má severo-jižně orientovanou sedlovou střechu. Na severní stranu nemělo smysl panely umisťovat, tam by prakticky nic nevyrobily. Instalovalo se proto na jižní část střechy směřující do vnitrobloku.

Aby to nebylo úplně jednoduché, střecha má dvě části. Horní část je typicky sedlová, ovšem „ozdobená“ početnými komíny a dalšími výstupky, které poněkud komplikovaly rozmístění panelů. Naštěstí se to dalo vyřešit. Navazující spodní část střechy je sice bez překážek, ale zato téměř plochá. Na první pohled to sice nemusí vypadat jako problém, ale vzhledem k tomu, že panely potřebují k optimálnímu výkonu minimální sklon alespoň 8°, bylo otázkou, jak toho docílit.

Použití konstrukce by omezilo počet panelů, ale majitel si přál dosáhnout co nejvyššího instalovaného výkonu. Odborníci S-Power Energie proto po zvážení všech pro a proti doporučili lehce přizvednout instalované panely pomocí upevňovacích háků. Takto se podařilo panely naklonit do požadovaného úhlu, aniž by bylo nutné umisťovat na střechu konstrukci. Díky tomu se na střechu dalo umístit celkem 44 panelů o celkovém instalovaném výkonu 24 kWp. Ročně tak fotovoltaika podle propočtů vyrobí 25 MWh.

Testovací provoz baterie

Fotovoltaika je dimenzovaná tak, aby se dalo zužitkovat zhruba 70 % vyrobené energie. Zbývajících 30 % přebytků plánuje majitel prodávat do sítě. Bytový dům tak může získat nový příjem. Nicméně i tak platí, že nejvýhodnější je spotřebovat maximum energie v domě. Proto se uvažovalo i nad zapojením baterky.

„Z pohledu bateriového úložiště bývá nejvýhodnější připojení fotovoltaiky přes společné odběrné místo. V takovém případě se dá uložená energie snadno použít nejen ve společných prostorách, ale i jednotlivých bytech. Tady je ovšem elektrárna připojená přes vůdčí odběrné místo, což nastavuje určité limity,“ upozorňuje Michal Mládek.

Firma S-Power Energies ovšem přišla s nápadem, jak bateriové úložiště ideálně využít i při připojení přes vůdčí odběrné místo. *„S majitelem jsme se dohodli na testovacím provozu, kdy vyzkoušíme všechny možnosti a prověříme případná úskalí. Následně vše vyhodnotíme a případně podle výsledků upravíme naše nabídky,“* uzavírá Mládek.

Technické údaje instalované sestavy:

Velikost domu	10 bytů
Velikost elektrárny	44 FV panelů
Instalovaný výkon	24,2 kWp
Roční výroba	cca 25 MWh
Investice bez baterie (po odečtení dotace NZÚ)	510 000 Kč
Návratnost	4–5 let

Drahé teplo z teplárny?

A chcete to změnit?

Ceny dálkového tepla se napříč Českem značně liší. Rozdíly jsou dané zejména tím, jaké palivo teplárna pro výrobu tepelné energie používá. A tak nejsou výjimkou ceny od necelých 650 Kč/GJ tepla v Plzni a Hradci Králové až po částky dvojnásobné od Aše, přes Prahu, Brno až po Ostravu.

Jak zjistím, že máme drahé teplo?

Stačí vzít do ruky roční vyúčtování tepla. Pokud Vás zajímá porovnání s jinými obcemi a městy, můžete navštívit webové stránky Energetického regulačního úřadu (ERÚ). Tam naleznete přehled předběžných cen tepelné energie pro daný rok všech cenových lokalit. Obecně lze říci, že pokud platíte více než 1 200 Kč/GJ dálkového tepla, je na čase se zamyslet nad jinými možnostmi, jak dům vytápět a ušetřit.

Konec vytápěných chodníků

Provozovatelé soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE) argumentují tím, že dálkové teplo je ekonomické a ekologické, protože vyrábí tepelnou energii v jednom zdroji a následně vytápí mnoho objektů najednou. Sněhu v zimě poslední roky moc nemáme, ale všimli jste si někdy těch roztátých míst na trávě a chodnících? Unikající teplo z dálkových rozvodů. A víte, kdo ho zaplatí?

Nejlevnější teplo je to, které se ani nemuselo vyrobit. Takže nejekonomičtější je vyrábět teplo v objektu, kde ho rovnou spotřebujeme. S tepelnými čerpadly navíc opravdu ekologicky, bez emisí.

Energie jsou jako spojené nádoby

Zemní plyn a elektřina jdou dlouhodobě ruku v ruce a jejich ceny spolu úzce souvisí. Při prodeji elektřiny na burze určuje její cenu nejdražší zdroj, ze kterého se v danou chvíli vyrábí. Když tedy zdraží plyn, zdraží i elektřina. Z dlouhodobého hlediska je ale poměr jejich cen stálý – 1 MWh plynu stojí přibližně polovinu toho co 1 MWh elektřiny.

Na změnu ceny zemního plynu a elektřiny reaguje cena tepelné energie. Záleží na tom, z čeho se teplo vyrábí. Kotelny s tepelnými čerpadly mají oproti ostatním provozům značnou výhodu, říká se jí účinnost. Zdražení elektřiny se tak v ceně tepla z tepelných čerpadel projeví jen z jedné třetiny, zbytek získané energie je zadarmo, ze vzduchu.

Řešením je vlastní zdroj tepla

Z výše uvedeného vyplývá jednoduché a smysluplné řešení. Vyrábět tepelnou energii v místě spotřeby tepelnými čerpadly, a mít tak teplo navždy za výrobní náklady. Při ceně elektřiny 5000 Kč/MWh, vychází 1 GJ tepla z tepelného čerpadla kolem 600–650 Kč.

Lesná u Tachova – 5 bytových domů – dodávka tepla z tepelných čerpadel nahradila dosluhující obecní kotelnu

Pořízení vlastní kotelny s tepelnými čerpadly je moderní cesta za levnějším teplem a teplou vodou. Pokud jí navíc doplníte o fotovoltaickou elektrárnu, na kterou dostanete dotaci, získáte spolupracující systém, přinášející maximální energetickou soběstačnost a velké úspory.

Nemáte peníze?

Nevadí, kotelnu zaplatíme my.

Co ale dělat, když nemáte finanční prostředky na pořízení vlastní kotelny a nechcete, nebo nemůžete, jít cestou úvěru? Nevadí, máme řešení i pro Vás. Vlastníme licenci na dodávky tepelné energie a jsme pod dohledem ERÚ. Ve vašem domě si pronajmeme prostory a vybudujeme domovní kotelnu s tepelnými čerpadly na naše náklady. Tu pak budeme provozovat a dodávat Vám teplo stejným způsobem, jako jste byli doposud zvyklí. Veškeré náklady na odpojení, vybudování a následný provoz domovní kotelny neseme my. Vy pouze odebíráte levnější teplo a rozhodujete o topné sezóně!

Proč teplo od AC Heating?

Důvody k úvahám o změně dodavatele tepla mohou být různé, ale daly by se rozdělit na dva zásadní směry. Někdo musí, někdo může. Pokud máte dosluhující domovní nebo obecní kotelnu, tak se výměně zdroje tepla nevyhnete, bez tepla být nemůžete. V případě dodávky tepla neřešíte výši pořizovací investice, ta bude „rozpuštěna“ do ceny tepla, které budete odebírat. Získáte tak nový moderní ekologický zdroj tepla, o který se nemusíte starat.

Druhou skupinou jsou bytové domy hledající úsporu oproti stávajícímu dodavateli. Drahé teplo sužuje mnohá města a obce v České republice a teplárny se často tváří, jako by s tím nešlo nic dělat. A obyvatelé bytových domů často ani neví, že mají možnost, jak se z područí vymanit. Pokud máte teplo dražší než 1 300 Kč/GJ, chcete svůj dům odpojit od SZTE a nemáte peníze na vybudování vlastního zdroje, určitě Vám můžeme nabídnout levnější způsob vytápění vašeho bytového domu.

Obrovskou výhodou kotelny od AC Heating je také možnost jejího následného odkupu. Kdykoliv se můžete rozhodnout kotelnu od nás odkoupit a vyrábět si teplo levně sami.

Co vám to přinese?

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

Vyplatí se to dlouhodobě?

Kalkulační vzorec pro výpočet ceny tepla dle ERÚ je jasně daný a tedy vás „na hůl vzít“ nemůžeme. Pokud energie zlevní, sníží se náklady na výrobu tepelné energie a Vám tedy klesne cena tepla – zálohy. A jak již zaznělo, zdražení energií se týká vždy všech výrobců tepla. Tepelná čerpadla svým principem fungování budou vždy patřit provozně k levnějším zdrojům tepla.

Máme řešení i pro obce a jejich tepelná hospodářství

Kotelny s tepelnými čerpadly nejsou řešením pouze pro paneláky ve velkých městech. Obcím nabízíme možnost převzetí neekonomických tepelných hospodářství v majetku obce. Bytové domy i budovy spravované obcí (školy, školky, úřady, knihovny) osadíme našimi tepelnými čerpadly a budeme dodávat teplo, bez starostí a bez nutnosti investice.

TEPELNÁ ČERPADLA A+++

AC HEATING®
absolutely clever heating

- 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
Staroplzenecká 177
326 00 Plzeň – Letkov

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

Kontaktujte nás!

www.ac-heating.cz

Konec horka a úspora za vytápění.

Ideální řešení pro panelové domy

Trápí vás v létě doma nesnesitelné vedro? Máme pro vás jednoduché řešení. Venkovní rolety od společnosti Almma s.r.o. sníží teplotu v bytě až o 10 ºC a zároveň chrání váš byt před nepříznivými vlivy, hmyzem, hlukem či vloupáním.

Vedoucí obchodního oddělení pan Jiří Čtvrtník v krátkém rozhovoru prozradil největší výhody venkovního stínění a benefity, které jeho pořízení přinese.

Dobrý den, pane Čtvrtníku. Můžete nám popsat výhody instalace venkovních rolet v panelových domech?
Největším benefitem je ochrana před sluncem a vysokými teplotami. V letních měsících dokáží rolety snížit teplotu v bytě až o 10 ºC. Benefitů je ale samozřejmě mnohem více. Rolety ochrání byt před nepříznivými vlivy, chrání proti hluku i proti vloupání. Další velkou výhodu přinesou rolety v zimním období. Venkovní rolety na okně vytvoří v podstatě třetí vrstvu a pomohou s úsporou energie za vytápění až o 15 %. Nemůžeme opomenout ani klidný spánek. V dnešní době lidé čím dál více dbají na spánkovou hygienu. Venkovní rolety dokáží vytvořit téměř absolutní tmu, která je pro zdravý spánek důležitá. Dalším benefitem je snížení hluku až o 10 dB. Připomenout musím také fakt, že stažené rolety zajistí lidem soukromí a bezpečí.

Jak dlouhá je průměrná životnost vašich venkovních rolet a je třeba nějaká údržba?
Roleta je bezúdržbový výrobek, o který se není třeba starat. Můžete ji čistit vodou a obyčejným čistícím prostředkem. Zákazníkům doporučujeme zvolit rolety s elektrickým motorem. Motor zajistí plynulý pohyb rolety a tím prodlouží její životnost. Při denním provozu po dobu 20 let může roleta vyjet a zajet zcela běžně i 10 000×.

Jak dlouho trvá celý proces pořízení venkovních rolet? Poskytujete i servis?
Přijmeme od zákazníka poptávku, dle které vytvoříme cenovou nabídku. Následně se domluví tzv. zaměření, které v každém bytě zabere přibližně 15minut (podle počtu oken, které se zaměřují). Dalším krokem po zaměření vytvoříme přesnou cenovou nabídku. Zákazník nám zaplatí zálohu a my začínáme rolety vyrábět. Dle velikosti zakázky výroba zabere cca dva až čtyři týdny. Kompletní montáž včetně elektroinstalace v jednom bytě trvá přibližně dvě hodiny. Technická podpora a pozáruční servis je samozřejmostí.

Máte nějaké příklady panelových domů, kde jste rolety instalovali? Jaké byly reference od zákazníků?
Úspěšně jsme nainstalovali rolety na desítky panelových domů, takže příkladů máme hodně. V letošním roce jsme dokončili zakázky na panelových domech v Neratovicích a Praze, kde jsou s roletami všichni opravdu spokojeni. Máme pozitivní ohlasy od předsedů SVJ i samotných uživatelů v jednotlivých bytech. Velmi nás potěšilo vyjádření pana Vojty, který zastává funkci předsedy SVJ Pšenčíkova v Praze 12. Při rozhovoru nám doslova řekl: „Hledali jsme kvalitní produkty. Firma Almma vše splnila a komunikace po celou dobu byla naprosto bezproblémová.“ Pozitivních recenzí máme opravdu mnoho a můžete si je přečíst na našem webu.

Jaké jsou nejčastější dotazy, které vám zákazníci pokládají?
Zákazníci mají opravdu mnoho dotazů. Nejčastěji se ptají na časový horizont realizace. Ten jsem již zmínil v úvodu rozhovoru. Často jsem tázán, co je třeba k montáži a zaměření. Stačí sundat všechny předměty z parapetu, vytvořit, vytvořit prostor nejméně 1,5 metru a zpřístupnit elektrickou zásuvku. S tím souvisejí i dotazy, zda je nutná elektrická příprava. Není, vše uděláme sami. Častým dotazem také je, zda je lepší zvolit rolety na ruční nebo elektrické ovládání. Elektrické ovládání je lepší především kvůli komfortu, a jak už jsem říkal prodlužuje životnost rolet. Při zateplením panelovém domě je často zateplení přetaženo přes rám okna a ruční ovládání zde nelze použít. Dalším častým dotazem je, zda rolety montujeme i během zimních měsíců. Samozřejmě. Montáž není závislá na venkovní teplotě. Rolety se kotví pomocí šroubů na rám okna. Instalace jednoho okna zabere cca půl hodiny, takže pouze zákazníkům trošku vyvětráme. Dále odpovídám na otázky ohledně čištění a seřizování. Rolety jsou bezúdržbový výrobek. Čistit je stačí vodou a obyčejným čistícím prostředkem. Z vnější strany rolety oprší, stejně jako fasáda.

Můžete nám závěrem prozradit něco o vaší společnosti a proč by si zákazníci měli zvolit právě Almma s.r.o.?
Společnost Almma s.r.o. byla založena v roce 1999, patří tedy mezi nejdéle působící společnosti u nás v oboru stínící techniky. Za tu dobu máme obrovské množství zkušeností. Výrobu rolet máme na Dobříši. Zakládáme si na profesionalitě a seriózním jednání. ně. Zákazníkům se snažíme nabídnout nejlepší řešení jejich požadavků. Výrobky jim představíme a v našich vzorkovnách ukážeme. Konzultace v místě instalace je samozřejmostí. V případě panelových domů, přineseme funkční vzorky na schůzi vlastníků a technický zástupce zodpoví dotazy všech přítomných Ročně montujeme rolety na 15–20 panelových domů a od předsedů SVJ máme pouze pozitivní ohlasy. Technická podpora, záruční i pozáruční servis je samozřejmostí. Jsme také hrdým členem SPST – Svazu podnikatelů ve stínící technice.

Almma®
ROLETY NEBO ŽALUZIE?

UKÁZKY REALIZACÍ
PRO SVJ A BYTOVÁ DRUŽSTVA

BD Na Výsluní 1062–1064
Neratovice
350 rolet

SVJ Zrzavého 1083–1085
Praha 17
224 rolet

BD Hasova 3093
Praha 12-Modřany
214 rolet

SVJ Zrzavého 1080–82
Praha 17
205 rolet

SVJ Boháčova 864–867
Praha 11 Háje
206 rolet

SVJ Kociánova 1585–1587
Praha 13
218 rolet

BD Kojetická 1044–1046
Neratovice
215 rolet

BD Kosmická 740
Praha 11
169 rolet

SVJ 28. října 1143–1145
Neratovice
166 rolet

BD Střecha, Dr. Edvarda Beneše 1035
Neratovice
150 rolet

BD Labe – Mládežnická 463
Neratovice
141 rolet

SVJ 28.října 1140–1142
Neratovice
133 rolet

SVJ Hřebečská
Kladno - Kročehlavy
106 rolet

SVJ Pšenčíkova 677
Praha 12
102 rolet

A DESÍTKY DALŠÍCH REALIZACÍ PRO SVJ A BD

Google ★★★★★ **4,6** 46 recenzí Google

SEZNAM.CZ ★★★★★ **4,8** 81 recenzí Firmy.cz

ALMMA DÁLE NABÍZÍ:

VENKOVNÍ ŽALUZIE

SCREENOVÉ ROLETY

PLISÉ ROLETY

VERTIKÁLNÍ ŽALUZIE

HORIZONTÁLNÍ ŽALUZIE
LÁTKOVÉ ROLETY
ROLETY DEN A NOC
JAPONSKÉ STĚNY
SÍTĚ PROTI HMYZU

NEVÁHEJTE NÁS KONTAKTOVAT: Tel.: +420 724 094 094, E-mail: ctvrtnik@almma.cz

www.almma.cz

Investiční minimum 11. Díl

Jak investovat v době vysokých úrokových sazeb?

V době vysokých úrokových sazeb začínají dluhopisy nabývat na atraktivitě, nové dluhopisy nabízí zajímavé kupony a dříve vydané dluhopisy přecenily dolů, aby byl výnos z kuponů adekvátní aktuální tržní situaci. Je tedy možné, s nižší mírou rizika oproti akciím, získat zajímavé zhodnocení prostředků. Doba vysokých úrokových sazeb totiž obvykle nemá na akcie pozitivní vliv, firmy mají vyšší náklady na úvěry a financování provozu. Investoři zase nemají k dispozici levné peníze, které by mohli napumpovat do akciových trhů. Nutné je také vyzvednout pořadí věřitelů, kdy vlastník dluhu bývá ve věřitelské hierarchii před podílníkem společnosti či akcionářem. Proto bývají dluhopisové investice považovány za bezpečnější.

Fondy peněžního trhu

Jedná se o fondy primárně zaměřené na cenné papíry se splatností kratší než jeden rok, jsou méně volatilní a citlivé na změny úrokových sazeb. Vhodné na investici v řádu měsíců až například dvou let, kdy investor očekává, že bude z portfolia občas potřebovat část vybrat.

Dluhopisové fondy/dluhopisová portfolia

Jedná se o fondy primárně zaměřené na cenné papíry se splatností delší než jeden rok, jsou volatilnější a citlivější na změny úrokových sazeb. Doporučený investiční horizont pro dluhopisové fondy/portfolia je dva roky a déle a pro jednotlivé dluhopisy je investiční horizont totožný se splatností dluhopisu.

V aktuální tržní situaci je dle našich analytiků vhodné obě varianty kombinovat a podle investičního horizontu a rizikovému apetitu investora dát vyšší váhu buď peněžnímu trhu nebo dluhopisům. Naše společnost jako renomovaný správce majetku má aktuálně v našich aktivně spravovaných portfoliích vyšší podíl prostředků v krátkodobých cenných papírech vydávaných Českou národní bankou a tyto dvoutýdenní cenné papíry jsou schopny při nízké míře rizika nést výnos kolem 7 %. Jsme totiž názoru, že se zatím inflaci úplně nepodařilo zvládnou a snižování sazeb by zatím nemělo být na pořadu dne. Při snižování sazeb bude mít právě význam přesunout prostředky do dluhopisů, které připoklesu úrokových sazeb rostou.

Jaké jsou dnes možnosti ?

Velmi zajímavým a atraktivním způsobem v dnešní době je využití aktuálně vysokých sazeb u České národní banky. Tato situace se již projevila v produktech u bank, které jsou schopné na spořicích účtech nabídnou zhodnocení kolem 4–5 % často však s omezenou výší vkladu. Termínované vklady jsou zase omezeny likviditou a tedy složitější možností výběru prostředků. My nabízíme alternativy k oběma těmto produktům, které jsme připravili speciálně pro bytová družstva a SVJ.

Varianta 1 – Velmi konzervativní
Conseq depozitní Plus, otevřený podílový fond

- alternativa depozitním vkladům u bank;
- očekávaný výnos cca 6,5 % p. a. po odečtení nákladů fondu (při současném nastavení základní úrokové sazby ČNB na úrovni 7 % p. a.);
- přístup k penězům jednou týdně, výběr není zatížen výstupním poplatkem;
- minimální úrokové riziko a předvídatelný výnos s minimální kolísavostí;
- minimální investice 1 mil. CZK;
- přibližně 95 % prostředků u České národní banky za aktuální úrokovou sazbu při zajištění jejími krátkodobými dluhopisy;
- v malém poměru do dalších dluhopisů s krátkou dobou do splatnosti.

Varianta 2 – Konzervativní
Private Invest konzervativní portfolio, otevřený podílový fond

- aktivně řízené portfolio v podobě fondu kvalifikovaných investorů;
- vhodné pro investory, kteří v horizontu tří a více let nechtějí podstupovat riziko výraznějšího kolísání hodnoty své investice;
- rozložení investovaných prostředků zejména do dluhopisů (neutrální váha 87,5 %), v menším podílu do dynamických investičních nástrojů (akcie, alternativní investice – půda, lesy a další);
- přístup k penězům do 7 pracovních dnů, výběr není zatížen výstupním poplatkem;
- minimální investice 1 mil. CZK;
- očekávaný výnos při dodržení tříletého investičního horizontu: neutrální scénář 7,26% p. a., negativní scénář −0,40 % p. a., pozitivní scénář 14,91% p. a.*

*Tento očekávaný výnos lze interpretovat tak, že v horizontu tří let by se s 95% pravděpodobností skutečný výnos neměl odchýlit z intervalu, vymezeného pozitivním a negativním scénářem. Historické výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích.

Pokud Vás zaujala možnost zhodnocení Vašich finančních prostředků, neváhejte se obrátit na náš tým Wealth Managementu, kde máme bohaté zkušenosti se správou prostředků svěřených z bytových družstev a SVJ. V případě jakýchkoliv dotazů nás kontaktujte na emailové adrese wm@conseq.cz, případně telefonicky +420 225 988 225.

Marek Tomšík
Wealth Management Relationship Manager

Nejoblíbenější bezpečnostní dveře v Česku*

Důvěřuje nám více než 50 000 spokojených zákazníků.

Specializujeme se na bytové domy a hromadnou výměnu dveří.

Odradí zloděje

Tlumí hluk

Zadrží požár

MAGNUM nyní v akci

~~33 990 Kč~~

31 990 Kč

HT dveře

*Na základě hodnocení a recenzí na facebook.com k 31. 8. 2023

www.htdvere.cz

Sdílená elektřina ANO, nebo NE?

STEM přišel s výsledky nedávno provedeným průzkumem, jak se Češi dívají na možnost sdílet elektřinu. Nový fenomén dnešní doby je mezi lidmi (kupodivu) hojně diskutovaný a jako možnost zlevnit náklady na bydlení i vítaný. Alespoň podle respondentů, ve kterými STEM vedl diskusi. A jak jste na tom ve vašem bytovém družstvu nebo SVJ?

Většině majitelů bytů se sdílení elektřiny v rámci bytových domů zamlouvá. Dotázaní vlastníci uvádějí, že by byli pro realizaci. Paradoxně, významně menší počet z nich věří, že by to v rámci své jednotky dokázali odhlasovat. Nejvíce majitele zajímají konkrétní informace o návratnosti investice a přesný popis technického způsobu realizace.

Majitelé bytů začínají aktivněji přemýšlet o fotovoltaických panelech. Uvažují o nich ale primárně jako o společné investici, kterou je třeba projednat na schůzi vlastníků a schválit. Schůze v bytových domech jsou tak pro majitele důležitým fórem, kde se téměř všichni zúčastňují diskuse a procesu pořizování. Rozhodnutí jsou často v rukou vedoucího orgánu, předsedy nebo vedení.

Téměř čtyři pětiny (79 %) majitelů uvedlo, že na jejich schůzích panuje dobrá či přímo pohodová atmosféra. Významná většina (86 %) pak odchází ze schůzí nejčastěji spokojená s rozhodnutími, které na nich padly.

„Tato zjištění ukazují, že i když jsou vlastnické schůze často brány jen jako zdroj stresu a konfliktů, je to spíše obecná nálepka. V realitě ale jednání dle respondentů v plamenech nekončí, naopak k řešení, které uspokojí většinu, dojdou," říká Martin Philipp, analytik STEM.

Potenciál pro investice domy (většinou) mají. Většina sdružení majitelů se aktivně věnuje rekonstrukcím a zlepšováním stavu domu. Zhruba pětina respondentů uvedla, že jejich bytový dům je v dobrém stavu. Podle dvou třetin (65 %) je stav sice uspokojivý, ale některé věci již přestávají vyhovovat. Desetina pak říká, že jejich dům je v tak špatném stavu, že by potřeboval výraznou nebo úplnou rekonstrukci.

Co se týče investic, tak zateplení domů je stále více rozšířené. Jiné investice zatím nejsou nutně v plánu. Existuje tak hypotetický prostor přesunout kapitál směrem k jiným druhům investic na bytových domech.

Společná výroba je zajímavá a zkušenost dobrá

Zatím jen velmi malá část majitelů bytů (3 %) panely vlastní, a samozřejmě se zatím většinou jedná o panely umístěné na jejich rodinném domě nebo chatě. Nicméně další pětina (20 %) se s fotovoltaikou setkala alespoň zprostředkovaně (například ve firmě). Ačkoliv mnozí majitelé s ní nemají přímou zkušenost, 68 % majitelů vnímá fotovoltaiku pozitivně. Přibližně polovina z nich zároveň deklaruje, že má alespoň obecnou představu o tom, jak princip výroby elektřiny z panelů funguje.

Majitelé fotovoltaiku považují za zajímavou technologii (89 %), která je důležitá pro budoucnost (87 %). Zároveň také (často oproti předpokladům) není FVE hodnocena jako nebezpečná (85 % bezpečná). Rovněž ji 84 % majitelů považuje za ekologickou a také důvěryhodnou (79 %).

„Výrazně slaběji ale majitelé hodnotí dostupnost technologie a její cenu. Fotovoltaika se tak ve společnosti potýká s aurou nedostupnosti a nálepkou drahé technologie," říká Martin Philipp.

Společná výroba energie v rámci bytového domu je ale zajímavým tématem pro většinu majitelů, i když nemají hlubší technické znalosti. Většina majitelů bytů nemá přímou zkušenost s fotovoltaickými panely na bytových domech, ale koncept společné výroby energie zaujal 85 % respondentů.

„Mezi majiteli je silná poptávka po jasnějším popisu toho, co všechno pořízení FVE v rámci domu obnáší. Velmi efektivní by byl konkrétní modelový příklad, existující bytový dům s nainstalovanou fotovoltaikou, který by si mohli zájemci projít a vidět nebo se doptat, co jak přesně funguje," doplňuje Martin Philipp, analytik STEM.

Fotovoltaika je primárně vnímána jako investice

Výzkum identifikoval 4 druhy motivací a bariér s ohledem na sdílení energií v bytových domech: ekonomickou, bezpečnostní, osobnostně administrativní a environmentální dimenzi.

Ekonomické narativy patří k těm nejzásadnějším. Majitelé nejvíce souhlasí s tím, že společnou výrobou energií mohou ušetřit náklady, spolu s tím to také považují za velmi důležité. Zároveň vnímají, že FVE sama o sobě zvyšuje hodnotu domu. Důležitý je i aspekt návratnosti, ale stále kolem tří pětin (60 %) respondentů v součtu uvedlo, že by se napřed měli na domě realizovat důležitější věci, než je elektrárna na střeše.

Bezpečnost chápeme ve dvou rovinách. Jak samotnou bezpečnost technologií, ale také schopnost přispět k nezávislosti na externích dodavatelích elektřiny („lokální nezávislost") a na cizích státech („globální nezávislost"). Právě přispění k nezávislosti na cizích státech mezi majiteli silně rezonuje. Obavy z podvodů firem či požárů panelů nejsou tak silnou bariérou.

V osobních vztazích je vnímána domluva se sousedy a administrativa jako bariéra k pořízení FVE. Většina majitelů je sice pro pořízení technologie, a také se jim zamlouvá, 70 % z nich ale uvedlo, že nevěří, že by se se sousedy domluvili.

Pokud přijde na úvahy o společné fotovoltaické elektrárně, jsou enviromentální aspekty pro majitele méně důležité. Majitelé přispění k ochraně životního prostředí vnímají spíše jako příjemný bonus. Technologie je ale

v případě bytových domů výrazně více vnímaná ekonomicky než environmentálně.

Šetření v rámci kvalitativní části výzkumu bylo realizované metodou ohniskových skupin, tzv. „triád" (setkání 3 účastníků a moderátora), celkově proběhlo 5 sezení. Účastníci byli majitelé bytů v bytových domech, jedna triáda obsahovala pouze členy předsednictva (SVJ i BD). Při výběru účastníků byl kladen důraz na to, aby byli zastoupeni obyvatelé všech krajů a velikostí sídel. V rámci kvantitativní části výzkumu byl realizovaný průzkum v datu 28. 5. – 3. 6. 2023 na reprezentativním výběrovém souboru (N = 612) populace vlastnící byt(y) v bytových domech. Dotazovací metodou bylo on-line dotazování (CAWI). Data korespondují s veřejně dostupnými údaji ČSÚ (a také MŽP). Odpovědi respondentů tedy lze považovat za reprezentativní názory populace vlastnící byt(y).

INZERCE

PEKSTRA
BALKONY ■ LODŽIE

DOKONALÉ ŘEŠENÍ

BALKÓNY

LODŽIE

ZÁBRADLÍ

CERTIFIKOVANÉ BALKÓNY všech rozměrů a výplní podle Vašich projektů.
SAMONOSNÉ LODŽIE vyrábíme v největších velikostech v České republice.
SKLENĚNÉ SLOUPKOVÉ ZÁBRADLÍ z hliníkových profilů a kaleného skla.

PEKSTRA spol. s r.o. | Rybářská 996, 379 01 Třeboň, CZ | Tel.: +420 605 153 700 | **www.pekstra.cz**

Rozúčtování tepla od roku 2024

Vysoké platby za teplo v dobách energetické krize rozdělilo nájemce bytů a přimělo mnoho domácností výrazně šetřit. Narazilo to ovšem na platnou vyhlášku o rozúčtování, a tak ti, co šetřili, protože je finanční nouze k tomu nutila, si moc nepomohli. Při výpočtu odebraného tepla platil koeficient stávající vyhlášky. Jak to bude nově?

Rozúčtování tepla v domech s centrálním vytápěním není fér, tvrdí ministerstvo pro místní rozvoj. Biti jsou na tom ti, kteří topí úsporně – doplácejí na přetápěné byty. Vláda proto projedná novelu, která pravidla účtování mění.

Ministerstvo pro místní rozvoj chce změnit způsob, jak se rozúčtovávají náklady na teplo a teplou vodu v centrálně vytápěných domech. „Současný způsob nemotivuje k šetření. Nová pravidla pro rozúčtování povedou k férovějšímu nastavení plateb a podpoří snahy k úsporám," říká ministr Ivan Bartoš.

Spravedlivější ale neznamená úplně spravedlivá. „Není ambicí tohoto návrhu, a matematicky či ekonomicky to ani není reálné, postihnout všechny varianty různého tepelného užívání bytů. Nicméně jeho snahou je snížit největší rozdíly a podpořit snahu k úsporám," píše ministerstvo ve svém komentáři k novele rozúčtovací vyhlášky.

Bezezbytku spravedlivé rozúčtování není možné proto, že se nedá zohlednit všecko: Byty, které jsou mezi jinými byty, jsou vždycky částečně vytápěny sousedy. Z bytů nad nevytápěnými sklepy nebo pod střechou utíká víc tepla. Stejně jako z rohových bytů, odkud teplo prostupuje stěnami do volného prostoru. A podobně.

Novela si klade za cíl jednak pomoct těm, kteří netopí nad míru, zároveň ale nezruinovat ty, kteří už tak mají účty za teplo vysoké. Chce také zohlednit energetickou náročnost budovy – tedy jak je dům postavený nebo jestli došlo k jeho zateplení.

Změny v rozúčtovávání tepla v centrálně vytápěných domech chce ministerstvo pro místní rozvoj prosadit a zavést co nejdřív.

Jak se dnes rozúčtovává teplo v bytových domech?

Vyúčtování má dvě složky: základní a spotřební.

Základní složka se vypočítává z celkové spotřeby domu a podlahové plochy bytu. Dnes si „dům" – tedy vlastník domu či společenství vlastníků – může rozhodnout, kolik z účtu za teplo pro celý dům se tak rozpočítá. Musí to být v rozmezí 30–50 procent.

Spotřební složka už odráží to, co ukazují měřiče na přívodu tepla do bytu nebo poměrové měřiče (indikátory) osazené na radiátoru. Dnes se na ni může rozpočítávat 50–70 procent celkových nákladů na teplo. Při výpočtu se ovšem ještě používají korektivy, které se snaží zohlednit například polohu v bytě, způsob připojení měřidel a další proměnné.

Interval pro volbu základní a spotřební složky podle třídy energetické náročnosti

Typ budovy	Třída	Základní složka	Spotřební složka
Velmi nehospodárná a mimořádně nehospodárná	F a G	30–50 %	50–70 %
Nevyhovující a nehospodárná budova	D a E	40–60 %	40–60 %
Úsporná a vyhovující (v mimořádně úsporných budovách se zpravidla spotřeba bytu už neměří)	C a B (případně A)	50–70 %	30–50 %

Zdroj: důvodová zpráva k novele vyhlášky o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

Konec formuláře

Při nastavování poměru mezi základní a spotřební složkou by správce budovy měl (ale nemusí) zohledňovat zateplení tak, že čím energeticky úspornější budova je, tím nižší by měla být spotřební složka.

Po rozpočítání nákladů na jednotlivé byty se ale ještě musí před konečným rozúčtováním porovnat výsledky. Pokud rozpočítání vyjde tak, že se v některém bytě spotřeba na čtvereční metr příliš odchýlila od průměru, provede se korekce.

Současná pravidla rozúčtování

Vyhláška v současné podobě říká, že pokud má někdo spotřební složku rozpočtenou na čtvereční metr o 100 procent vyšší nebo o 20 procent nižší, než je průměr v domě, v podstatě se k tomu už nepřihlíží.

Jinými slovy: když na metr čtvereční protopíte třeba jen 70 procent toho, co průměrný soused, šetřili jste zbytečně, stejně se vám započítá 80 procent. A ostatní zaplatí o to míň. Obdobně to platí pro ty, co „propálí" na metr víc než jednou tolik, co v průměru sousedi: co je nad sto procent, rozpočítá se na vrub dalších obyvatelů domu.

Jak se má změnit rozúčtování tepla?

I od ledna 2024 bude mít vyúčtování dvě složky: základní a spotřební.

Dosavadní rozložení obou složek ale má zůstat jen pro ty nejmíň hospodárné domy, navrhuje ministerstvo v novele vyhlášky. V úspornějších budovách, ze kterých uniká do okolí míň tepla nebo skoro žádné, se bude snižovat poměr spotřební složky.

Základní složka bude stanovena na 40 procent u budov, které mají v energetickém průkazu písmeno F a G (tedy ty nejmíň úsporné), na 50 procent pro budovy v kategorii D a E a pro nejúspornější budovy v energetické třídě C, B a A na 60 procent. (U budov ve třídě A se ale často měření neprovádí, což legislativa umožňuje – nestálo by to za to.)

U všech typů budov je (stejně jako dneska) možné poměr základní složky zvýšit i snížit o 10 procent. Nově tedy možný poměr základní a spotřební složky bude vypadat takto:

Změna v poměrech základní a spotřební složky má podle ministerstva motivovat vlastníky domů k zateplování.

Kromě ní se ale mění ještě jedno číslo: spodní limitní hodnota. Tedy číslo, pod které se už nevyplatí šetřit. Dneska může být v přepočtu na metr vaše spotřeba (spotřební složka) nejméně 80 procent průměrné spotřeby v domě. Pokud topíte ještě míň, doplácíte na míň spořivé sousedy.

Pokud novela projde, zvýší se tenhle spodní limit na 70 procent průměrné hodnoty v domě. Ministerstvo doufá, že to lidi namotivuje k šetrnějšímu nakládání s teplem.

Vyhláška prošla připomínkovým řízením, teď ji posuzují vládní experti. Když ji vláda schválí, začnou nová pravidla platit od 1. ledna 2024. Do konce letošního roku se tedy náklady na topení budou určitě účtovat ještě podle dosavadních pravidel.

Zdroj: https://www.penize.cz/bydleni/444571-rozuctovani-tepla-v-bytovych-domech-dostane-nova-pravidla?utm_source=www.seznam.cz&utm_medium=sekce-z-internetu#dop_ab_variant=111320051&dop_source_zone_name=hpfeed.sznhp.box

OKENTĚS®
obchod pro řemeslníky
WOODTEC
PŘIJĎTE NÁS NAVŠTÍVIT NA MEZINÁRODNÍ VELETRH PRO DŘEVOZPRACUJÍCÍ A NÁBYTKÁŘSKÝ PRŮMYSL
VÝSTAVIŠTĚ BRNO
10. - 13. 10. 2023 • HALA Z • STÁNEK 38
» těsnění a těsnicí prvky
» materiály pro montáž oken
» stavební chemie
» lepidla a tmely
» barvy, laky a příslušenství
» stavební a truhlářské kování
» spojovací a kotevní materiály
» obalové materiály
» ochranné pracovní oděvy
» protipožární materiály
• 100% česká rodinná firma
• profesionální zákaznický servis
• více jak 20.000 položek skladem
• doprava zboží vlastním rozvozem
• certifikovaná firma dle ISO 2001:2015
• velkoobchod maloobchod
Jsme významný dodavatel zahraničních značek:
TKK Ellen Schlegel REDDIPLEX Pyroplex KOMELON prinz Tensorgrip illbruck making it perfect. Laserliner WINBAG pump it up...! KOTI TRIBOLLET TRELLEBORG
Val. Meziříčí, Praha, Brno a Ostrava
www.okentes.cz

Jak je možné se vypořádat se shromažďovatelem nepořádku?

Ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) je jeden vlastník, který je notorických shromažďovatelem nepořádku, přesněji bordelu (v důsledku toho je cítit nepříjemný zápach i mimo jeho byt). Popsaný stav byl již několikrát hlášen hygieně. Vlastník sice dostal výstrahu od statutárního orgánu s tím, že musí zajistit nápravu, ale k té ani po čase nedošlo. Zdá se, že vlastník je nenapravitelný. Jak má SVJ dále postupovat? Jak lze právně vyřešit tuto nesnesitelnou situaci? Lze vlastníka vystěhovat?

L. Z., Most

Na danou situaci lze aplikovat ustanovení § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého se *„Vlastník [..] zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku […]“*. Z uvedeného tedy vyplývá, že i pach lze podřadit pod pojem imise. Dále lze z dotazu usuzovat, že míra těchto imisí splňuje i další podmínku – a to, že je nepřiměřená místním poměrům a podstatně vás omezuje v obvyklém užívání prostor. V takovém případě se vlastníci nebo nájemníci, kteří jsou tímto zápachem obtěžováni, mohou obrátit na soud s tzv. sousedskou žalobou, a to na základě výše zmiňovaného ustanovení občanského zákoníku. V případě, že soud žalobě vyhoví, přikáže žalovanému, aby se nezákonného jednání zdržel. Pokud ani poté nedojde ke zjednání nápravy, je možné podat návrh na zahájení exekučního řízení, v rámci kterého mohou být vlastníkovi ukládány peněžité pokuty. Nicméně považuji za vhodně zmínit se o tom, že takovéto řešení situace může být zdlouhavé a nákladné. Z tohoto důvodu doporučuji se před podáním sousedské žaloby obrátit na advokáta. Za krajní možnost lze označit nucený prodej jednotky, jehož podmínky jsou upraveny v ustanovení § 1184 občanského zákoníku. Soud může podle tohoto ustanovení na základě návrhu společenství vlastníků jednotek nařídit prodej jednotky vlastníka, který i přes písemnou výstrahu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. S podáním tohoto návrhu musí však souhlasit většina všech vlastníků jednotek.

Mgr. Kristýna BAUEROVÁ
Belšán & Partners, advokátní kancelář

Foto z bytu nejmenovaného středočeského bytového družstva

ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

Hliníkové systémy ALUMISTR najdou uplatnění v oblasti rekonstrukce nebo revitalizace panelových domů.

ALUMISTR SE

U Výzkumu 603, 664 62
Hrušovany u Brna

e-mail: alumistr@alumistr.cz
tel.: +420 725 823 600

www.alumistr.cz

PRO NÁŠ DŮM CHCI TO NEJLEPŠÍ A TOTÉŽ OČEKÁVÁM OD BANKY

Výhodné úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků s atraktivními benefity

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

ČSOB
Jednoduše pro vás

www.csob.cz | Firemní bankovnictví