



PADESÁT LET  
OSBD ČESKÁ LÍPA

TEPELNÁ  
ČERPADLA I PRO  
BYTOVÉ DOMY

FOTOVOLTAIKA  
VERZUS DRAHÁ  
ELEKTRINA

MODERNÍ ODEČTY  
PRO SPRÁVU DOMŮ

OPRAVA POTRUBÍ  
BEZ BOURÁNÍ

MĚSÍČNÍ  
INFORMACE  
O SPOTŘEBĚ DLE  
PLATNÉ NORMY

KAM ZMIZELY  
MILIARDY  
NA KOMPENZACI  
DRAHÉHO  
TEPLA

REGULOVANÉ CENY  
PLYNU ZDRAŽÍ  
CENU TEPLA

SOUSED  
SOUSED OVI  
DLUŽNÍKEM

FOTOVOLTAIKU JEN  
OD OSVĚDČENÝCH  
FIREM

# PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024

PF 2024



# ZHODNOŤTE VÝHODNĚ SPOLEČNĚ PENÍZE

## S PRODUKTY PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

BĚŽNÝ ÚČET

**4,7%**  
p.a.

SPOŘICÍ ÚČET

**5,2%**  
p.a.



✓ Vedení zdarma    ✓ Bez podmínek    ✓ Peníze kdykoliv k dispozici

Nabídka platí do odvolání. Týká se účtu Konto PRO podnikání s vedením zdarma, při nastavení elektronických výpisů včetně 100 tuzemských transakcí a/ nebo SEPA plateb. Nabídka spořicího účtu se týká Spoření PRO podnikání. Zhodnocení vkladů na běžném i spořicího účtu pro SVJ a BD je závislé na platné dvou týdenní REPO sazbě ČNB. Výpočet se provádí tak, že se od aktuální REPO sazby ČNB odečítá 2,3 % na běžném účtu a 1,8 % na spořicího účtu. Při aktuální platné REPO sazbě (ze dne 2. 11. 2023) ve výši 7 % vychází zhodnocení na běžném účtu 4,7 % ročně a na spořicího účtu 5,2 % ročně.

Naskenujte kód  
svým smartphonem

moneta.cz    ☎ 224 444 555

 **MONETA** | MONEY BANK

# Slovo na úvod

Milí sousedé a členové bytových družstev a SVJ, blíží se čas vánočních svátků, období, kdy se společně zastavujeme, abychom ocenili to nejcennější – naši komunitu. V tomto magickém období bychom rádi vzdali hold každému z vás za vaši věrnost, pochopení a podporu, kterou jste projevovali během celého roku. Vánoční doba je časem sdílení, radosti a pokoje. Přejeme, aby vaše domovy byly naplněny teplem a láskou, a abyste zažili okamžiky plné štěstí s vašimi nejbližšími. Ať se ve vašich bytech šíří vůně vánočního pečiva a radostný smích dětí. Nejen v těchto svátečních dnech, ale i v novém roce, si přejeme, abyste prožili spoustu okamžiků plných vzájemného porozumění, soucitu a štěstí. Věříme, že naše společenství zůstane pevné a silné, plné vzájemné podpory a respektu. Děkujeme vám za vaši oddanost a přejeme vám poklidné a veselé Vánoce a úspěšný vstup do nového roku. Ať vám přinese mnoho nových zážitků, radostných chvil a naplnění vašich snů.

S nejpříjemnějším přáním Vaše AI (umělá inteligence) No, a mám to z krku! Co bych si namáhal hlavu. Umělá inteligence má dar říci všechno a přitom nic. Potěší, neurazí. A já si to chtěl vyzkoušet, jak to dopadne, když bude psát za mě. Bylo to prosté a může to udělat každý, kdo má počítač. Stačí si stáhnout aplikaci a „skamarádit“ se s počítačovým mozkiem, který všechno ví a skoro všechno umí. Ta slova v úvodu zplodil obratem. V mžiku. Za minutu? Ne ne, rychleji.

Ale vážně. Moji milí, věrní čtenáři, tohle vám opravdu nemůžu udělat! Zbavit se možnosti od srdce říci vám několik vřelých vět, s osobním poselstvím, zvláště, když se blíží čas vánočních svátků, období, kdy se společně zastavujeme, abychom ocenili to nejcennější – naši komunitu. V tomto magickém období bych rád vzdal hold každému z vás za vaši věrnost, pochopení a podporu... Propána! Ona mi snad sežrala mozek a já začal opakovat ty umělé fráze...

Tak znovu. Umělá inteligence zvládne vygenerovat článek na téma, které jí zadáte. Určitě dokáže napsat i politický projev na dané téma (možná to už v praxi funguje), odbornou stať z technického či akademického prostředí. Co se ale stane za pár let, když jí dáme „volnost“ a vystačíme si s AI bez použití VM (Vlastního Mozku)? Kdo ví, třeba na světě zavládne všeobecná spokojenost. Než se ale toto za x let (možná) stane, neodpustím si ještě „po našem“, lidsky vám popřát:

Klidné a šťastné Vánoce v mezích možností současné doby. Zapomeňte aspoň na chvíli na vysokou inflaci, drahé energie a myslete na své drahé drahé (tuhle slovní hříčku by AI nedala), všem přeji ať pod stromečkem najdete BALÍČEK, který potěší a ne ten, co na titulní straně rozvážá Santa! Ostatně, u nás přece ještě dárky stále nosí Ježíšek! A to je milej kluk.

To vše vám přeji upřímně, bez AI, a stále doufám, že s kouskem vlastní I.

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

**Distribuce:** Mail Step a.s.

*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 předchozích skupinách.

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

**Objednací lístek (zkopírujte)**

FIRMA: .....

JMÉNO A PŘÍJMENÍ: .....

ULICE: .....

MĚSTO, PSČ: .....

TEL./FAX: .....

IČO: ..... DIČ: .....

E-MAIL: .....

175 Kč

270 Kč

375 Kč

Ceny uváděny bez DPH

DATUM A PODPIS: .....

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:

vit.spanhel@seznam.cz

**Číslo 6 vyšlo v prosinci,**  
**následující číslo vyjde v únoru 2024**



## Slovo předsedy



Vážené kolegyně a kolegové, na konci listopadu jsem měl příležitost se s některými z vás potkat na 5. ročníku Fóra bytových družstev 2023. Nedalo mi, abych se v souvislosti s konáním této akce nepodíval na její úplný počátek. Vůbec poprvé se předsedové velkých bytových družstev setkali v roce 2019. Tohoto prvního ročníku se nakonec zúčastnili zástupci bytových družstev, která v té době vlastnila či spravovala téměř čtvrt miliónu bytů. Konferenci zahájila svým vystoupením Klára Dostálová, toho času ministryně pro místní rozvoj. Z jejích úst jsme slyšeli to, na co jsme čekali od 90 let minulého století, a to vyjádření zájmu o bytové družstevnictví jako tradiční a nedílné součásti nabídky bydlení pro ty, kteří si chtějí pořídit svůj domov. Ujistila přítomné účastníky, že ze své pozice vnímá důležitou, resp. nezastupitelnou roli bytových družstev v oblastech správy bytových domů nebo metodické podpory a uvítala aktivní spolupráci s bytovými družstvy při řešení aktuálních problémů bydlení.

Co se od konání prvního ročníku Fóra bytových družstev 2019 do současnosti změnilo? Co se týká verbálního vyjádření podpory družstevní formy bydlení ze strany politiků, pak nastala relativně velká změna. Podpora družstevní formy bydlení se dostala do nové koncepce bydlení, která spatřila světlo světa v dubnu 2021 a vláda premiéra Babiše ji odsouhlasila pod názvem Koncepce bydlení ČR 2021+. Svaz českých a moravských bytových družstev byl při tvorbě této koncepce od samého počátku, protože byl členem pracovní komise pro její přípravu. Většina svazem doporučených návrhů a opatření byla do koncepce ze strany Ministerstva pro místní rozvoj zapracována a celá koncepce byla postavena na třech základních pilířích, a to na vlastnickém, nájemním a družstevním bydlení. Podpora družstevní formy bydlení je zmíněna i v programovém prohlášení vlády premiéra Fialy, byť jednou větou.

Minulý ročník Fóra bytových družstev 2022 opět zahajoval ministr pro místní rozvoj, tentokrát to byl pan Ivan Bartoš. I on ve svém vystoupení konstatoval, že dostupnost bydlení je jedno z klíčových témat, družstevní bydlení hraje významnou roli a doba ukazuje, že bude hrát stále významnější. Vyjádřil přesvědčení, že město i stát by měly mít možnost více vstupovat do spolupráce s bytovými družstvy, třeba prostřednictvím poskytnutí pozemků.

Moc rád bych věřil, že od verbální podpory družstevní formě bydlení přejdeme postupně i ke konkrétním činům a k odsouhlasení nezbytných legislativních změn, plně v souladu s již zmíněnou Koncepcí bydlení 2021+. Zatím tomu tak není a já musím s politováním konstatovat, že předchozí vládou přijatá koncepce bydlení podle našeho názoru není v současné době v některých bodech, týkajících se právě podpory družstevního bydlení naplňována, což ve svém vystoupení připustil i poradce ministra Bartoše, který měl úvodní slovo na letošním Fóru bytových družstev 2023. Potvrdil ale, že koncepce je platná a závazná a Ministerstvo pro místní rozvoj na plnění jednotlivých úkolů postupně pracuje.

Program Fóra bytových družstev 2023 nabídl celou řadu aktuálních témat z oblasti legislativy, družstevní výstavby z pohledu developmentu, družstev a financujících bank, digitalizace, moderních trendů v bytových domech, sdílené energetiky, energetické úspory a nemohly samozřejmě chybět ani aktuální čísla z trhu bydlení.

Velká bytová družstva, tedy ta, která se zabývají poskytováním služeb i pro třetí osoby, jsou si jen málokdy opravdovými konkurenty. Jejich těsnější spolupráce, tedy i pořádání takovýchto akcí, jim může hodně napomoci uspět na trhu bydlení ve zvyšující se konkurenci. Na perspektivě družstevní formy bydlení v ČR se konečně začínáme shodovat jak s legislativci, tak orgány státní správy. Doufejme, že potenciál bytových družstev proto nebudou brzdit neuvážené legislativní změny. O tom, že to nebude úplně jednoduché nás přesvědčila závěrečná diskuse přítomných právníků a soudců Vrchního soudu v Praze a Nejvyššího soudu České republiky.

Sám pro sebe si odvážím velký úkol a téma s obrovskou budoucností, kterým je umělá inteligence. Řada firem ji začíná využívat např. k analýze dat, plánování a optimalizaci procesů, automatizaci opakujících se úkolů nebo k personalizaci zákaznického servisu. Jsem rád, že jsou již nyní některá progresivní družstva, která význam a potenciál nástrojů umělé inteligence pochopila a začínají uvažovat o jejím praktickém využití při správě bytů a řízení družstva. Nepochybně to bude znamenat kvalitativní skok a konkurenční výhodu.

Pevně věřím, že získané informace a nové kontakty napomohou zúčastněným v jejich každodenní práci.

Vážené kolegyně a kolegové, vzhledem k tomu, že další číslo vyjde až v roce 2024, dovoluji vám závěrem poděkovat za spolupráci v končícím roce 2023, popřál vám příjemné prožití svátků Vánočních a vše nejlepší v roce 2024. Především pak přeji pevně zdraví vám i vašim blízkým.

## Padesátiny OSBD Česká Lípa



Sídlo družstva, Barvišská ul., Česká Lípa



Výstavba budovy v roce 2003 pro komerční účely – pobočka ČSOB a.s.

Cestování časem vám nabídne následující článek, který ke svým padesáti letům existence připravil kolektiv okresního bytového družstva v České Lípě. Většina z nás zkušenějších, kteří už máme své zažito, si připomene, čím bytové družstevnictví muselo projít. Ostatním budiž tato „procházka“ užitečnou informací, že ne vždy to bylo lehké. Za redakci našeho časopisu blahopřejeme oslavenci a přejeme úspěchy minimálně dalších padesát let! Předáváme slovo do České Lípy:

### Část první: socialistická výstavba, léta 1973–1989

Ustavující členská schůze se konala 20. prosince 1973 za účasti 83 zájemců o členství. Schůze odsouhlasila vznik a název družstva, stanovy, povinnou přihlášku do celorepublikového

svazu a zvolila jednomyslně 11 členů představenstva. Na následující ustavující schůzi představenstva stejného dne byl zvolen prvním předsedou představenstva pan Jan Šťastný z Nového Boru. Je s podivem, že družstvo, které mělo v názvu Česká Lípa a sídlilo v České Lípě, nemělo při svém založení žádného člena představenstva z tohoto města. Zápis do obchodního rejstříku byl proveden dne 21. února 1974, jako hlavní druh činnosti byla výstavba bytů a garáží, teprve pak jejich správa. V následujících osmi letech se pod tlakem oficiální politiky slučování malých družstev do jednoho velkého družstva integrovalo dalších 13 družstev z celého okresu. Vesměš šlo o skončenou výstavbu podnikových nebo zemědělských bytů. Za zmínku stojí v roce 1981 integrace Okresního výstavbového družstva Česká Lípa se sídlem v Dubiči. Podle rozhodnutí tehdejšího krajského výboru svazu šlo o záměr vytvořit ekonomicky a organizačně ucelené družstvo, odpovídající zájmům bytového družstevnictví.

Další velký přírůstek členů a bytů znamenala stabilizační výstavba v rámci rozvoje uranového průmyslu v osmdesátých





Rozrůstající se sídliště Špičák v České Lípě r. 2003

letech minulého století. Tehdy postavené panelové domy na sídlišti Sever, Špičák a Lada v České Lípě představují téměř polovinu všech současných bytů družstva, přesněji 4 465. Od roku 1981 do roku 1992 přibýlo do družstva 148 domů s 6 196 byty. Kromě již zmíněných sídlišť to jsou domy ze Stráže pod Ralskem, Nového Boru, Cvikova, Jablonného, Kamenického Šenova a dalších osmi obcí. Na vrcholu tehdejší éry mělo družstvo 9 400 bytů v 371 domech a 334 garáží, vše v 31 obcích tehdejšího okresu. V tu dobu jsme byli největším družstvem v Severočeském kraji. Věřilo se, že díky těžbě uranové rudy se panelová výstavba postupně rozšíří z České Lípy až do Nového Boru a vznikne jedno velké město.

Družstvo tehdy sídlilo v Dubici č.p. 12 a to až do roku 1997, kdy se přestěhovalo do Barvířské ulice. Do revolučního roku 1989 vystřídal tři předsedy představenstva. První větší otřesy a změny přišly samozřejmě po roce 1990, kdy se radikálně změnila politická situace a způsob vnímání družstevnictví. Přišla divoká devadesátá, jak se dnes občas říká a ta se nevyhnula ani našemu družstvu. Např. za roky 1989 až 1996 se vystřídal v čele družstva sedm předsedů!

### Část druhá: od socialismu ke kapitalismu, léta 1989–1999

V první části historie družstva jsme stručně zrekapitulovali, jak se stalo, že naše družstvo bylo největší v kraji. Vše bylo naplánováno, vše bylo direktivně řízeno. Prostor pro iniciativu ale i pro omyly byl poměrně malý. Toto bezčasí skončilo na podzim roku 1989, kdy došlo ke změně politického systému. Nastal raný kapitalismus, doba privatizací a velkých možností. V družstevnictví se ale zase až tak moc ze začátku nedělo. Udržoval se status quo, a to až do roku 1994, kdy tehdejší vládnoucí pravice ve víře, že nejlepší správce majetku je vlastník bytu a že družstevnictví je přežitek socialismu, vydala zlomový zákon č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů. S důsledky tohoto období se bohužel budeme potýkat již pořád.

A co se dělo u nás? Období let 1989 až 1995 bylo i u nás velmi rušné. Nastal čas rychlých výměn předsedů a členů představenstva. Důkazem nestability těchto šesti let je pět předsedů a celkem 35 různých členů představenstva. Co však bylo horší, vnitřní rozpory, odstředivé zájmy a asi i neznalost nového prostředí, družstvo postupně srážely na hranici přežití. Na jedné straně neplnilo družstvo své zákonné povinnosti, na druhé straně neumělo využít např. nabízené dotace. Výsledkem byly kromě červených

čísel v účetnictví i tendence k rozdělení družstva a odtržení mimolipských lokalit.

Naštěstí zafungoval pud sebezáchovy a díky statečnému odhodlání jedinců se v pololetí roku 1995 kormidla řízení družstva chopily ruce těch slušných. Družstvu se vrátila páteř, na níž se dalo stavět. Konsolidovalo se představenstvo a správa družstva se začala postupně měnit na moderně fungující firmu. V letech 1995 až 2000 vznikla dodnes funkční organizační struktura správy a byly přijaty všechny potřebné směrnice a zásady řízení. Družstvo se dostalo z červených čísel a začalo být ziskové. Konečně byl čas plnit poslání družstva – starat se o domy.

V oblasti techniky jsme dohnali legislativní dluh a zregulovali všechny centrálně vytápěné domy a osadili do nich poměrové měření tepla, čímž se výrazně snížily náklady za teplo. Začali jsme čerpat státní dotace na zateplení (dotace Panel) a konečně zateplili první domy. Vytvořili jsme směrnice o rozúčtování dodávek jednotlivých služeb (teplo, voda, výtahy, elektřina apod.), stanovili pravidla výběru firem, zrušili ztrátová střediska servisu výtahů a vlastní údržby vč. skladu technicky zastaralých a tedy neprodejných zásob.

Na poli ekonomiky byl legislativní dluh ještě větší a hmatatelnější. Bylo mimo jiné nutné vyřešit neplacení daní z nemovitosti od roku 1993. Museli jsme se vypořádat s fatálními chybami v čerpání dotací na teplo, kde jsme státu jen za rok 1993 vrátili 7,2 mil. Kč. Kromě zaplacení státu to však bylo nutné i vysvětlit jednotlivým nájemcům a vymyslet pro ně co nejméně bolestivý způsob splácení.

Určitě si všichni vzpomínáme na tehdy moderní způsob vzájemného neplacení faktur. a na tzv. druhotnou platební neschopnost. Tato móda se nevyhnula ani našemu družstvu a platební kázeň v oblasti nájmu se po roce 1990 prudce zhoršila. Od roku 1992 do roku 1995 navíc nebyly tyto dluhy ani řádně upomínány, natož žalovány. Hrozilo logicky promlčení a nenávratná ztráta nemalých finančních prostředků. Dluhy dosahovaly 120 % měsíčního předpisu nájmu, což je obrovské, prakticky likvidační číslo. Pro srovnání, dnešní výše dluhů je na úrovni cca 10 až 15 % měsíčního předpisu.

O přežití družstva rozhodovala i odvaha tehdejšího představenstva a delegátů. Dva klíčové ekonomické parametry byly totiž díky předchozí době chaosu zcela mimo realitu a neumožňovaly družstvu ani přežití, natož rozvoj. Správný poplatek byl 17 Kč na byt a měsíc, tvorba fondu oprav u většiny domů byla ve výši 1 Kč na m<sup>2</sup> a měsíc, což neumožňovalo ani běžnou údržbu. V roce 1996 došlo díky již zmíněné odvaze ke zvýšení správního poplatku na 65 Kč na byt a měsíc a minimální tvorby fondu oprav na 5 Kč na m<sup>2</sup> a měsíc. Přestože jsme v porovnání s ostatními družstvy byli stále chudší příbuzný, byl to velmi razantní a odvážný krok a velký úspěch.

V roce 1997, jsme si pořídili první vlastní program na správu bytů. S tím souvisela i myšlenka o provozu vlastních internetových stránek, v té době spíše zbožné přání. Ale podařil se nám husarský kousek a zaregistrovali jsme si doměnu osbd.cz, což nám dodnes mnohá družstva závidí.

Bohužel, tedy aspoň z pohledu zájmů družstva, se také rozběhly převody bytů do vlastnictví. Začalo to rokem 1996 a už v roce 2000 bylo převedeno do vlastnictví 351 bytů.

A abychom tuto pestrou a dobrodružnou část dějin družstva nekončili smutně, zmíníme některé dobré a viditelné zásadní změny. V roce 1997 jsme zrekonstruovali původní budovu současného sídla družstva a změnili adresu sídla firmy z Dubice na Barvířskou. V roce 1999 jsme přistavěli novou budovu a prodali areál bývalého sídla v Dubici firmě Modus. Tím jsme se výrazně přiblížili svým členům a zákazníkům, kteří to již nemají při osobní návštěvě tak daleko.

Ačkoliv to teď při čtení vypadá velmi jednoduše, pokud by se v tomto období něco nepovedlo, družstvo by dnes mělo úplně jinou tvář, jestli by vůbec ještě existovalo.

### Část třetí: kapitalismu navzdory, léta 2000–2010

Ale než se do toho pustíme, vrátíme se chronologicky k ještě jedné, na družstvo nezvyklé, akci. Tou byla koupě staré sokolovny v Dobranově a její přestavba na ubytovnu pro neplatící. Proč jsme to dělali? Tehdejší legislativa příliš nepřála poctivým a neumožňovala dostatečně razantně a rychle trestat dlužníky. Soudy odsuzovaly dlužníky do tzv. náhradního bydlení, které však družstvo nemělo. Takže přes jasný rozsudek dlužníci dál bezplatně obývali družstevní byty, aniž bychom měli šanci s tím něco udělat. A dluhy rostly, nehledě na ztrátu respektu před ostatními platícími. Vše se však změnilo v okamžiku, kdy jsme v roce 1999 koupili od města objekt sokolovny a přestavěli ho na ubytovnu typu E, jak se tehdy holobytům nadneseně říkalo. Na jaře 2000 bylo připraveno 10 „bytů“ přijmout již odsouzené dlužníky. K překvapení všech nakonec v Dobranově fyzicky bydlely za celou dobu provozu pouhé dvě rodiny, ačkoliv papírově byl stále plně obsazen. Ale svůj účel to splnilo – dlužníci byli nuceni opustit byty, které jsme pak mohli přidělit platícím zájemcům. Snížily se celkové dluhy, a hlavně se zlepšila platební morálka.

Milénium začalo tím, že byl zvolen v pořadí desátý předseda představenstva, RNDr. Jiří Bárta, zatím nejdéle „sloužící“ předseda v historii družstva. V červnu 2015 se dokonce stal, jako zatím jediný předseda našeho družstva, předsedou představenstva celorepublikového Svazu českých a moravských bytových družstev. Zemřel předčasně počátkem roku 2017.



Na Blatech, ČL SVJ, ul. Na Blatech, Česká Lípa



Sídliště Špičák v České Lípě, r. 2001 před začátkem éry zateplování panelových domů

Zatím se vrátíme do roku 1999, kdy se začalo mluvit o možnosti postavit na místě bývalé údržby budovu pro komerční účely. Jako nejperspektivnějšího zájemce o tuto budovu jsme vybrali banku ČSOB pro její českolipskou pobočku. Jednání nebyla jednoduchá, ale nakonec jsme si pláclí. Nejdělsí a nejtěžší bylo přesvědčit členy představenstva a shromáždění delegátů, že jde o bezpečný a výdělečný podnik. Nápad byl příliš odvážný a neslučoval se s tehdejší filosofií nic neriskujícího družstva. Nápad se naštěstí v květnu 2001 na jarním shromáždění delegátů schválil. Banka se ale dostavěla až ke konci roku 2003. Budova se nakonec postavila za 16,4 milionů korun a v ročním nájmu se sama zaplatila za 8 roků. Od té doby se stala jedním z výrazných a stálých příjmů družstva.

Nepraktickou a nelogickou součástí družstva byly rodinné domy a mimo domy stojící garáže. Rodinných domů bylo 44 a garáží 220. A protože podle nás nepatřily do družstevního bydlení, odprodali jsme je postupně jejich nájemcům, vesměs zároveň těm, kdo si je sami postavili. S prodejem jsme začali v roce 2000 a skončili až v roce 2007, hlavně díky problémům s pozemky.

Konečně se začalo dařit i čerpat státní dotace na zateplování domů. Začalo to dotací Panelové vady přes dotace Panel, díky kterým se zateplilo 31 domů s příspěvkem státu ve výši téměř 45 mil. korun. V roce 2003 začala masivní výměna starých oken, vstupních dveří a dřevěných lodžiových stěn, celkem bylo vyměněno 32 tisíc oken za 453 mil. korun.

V roce 2000 byl zaveden další fond domu, ze kterého lze čerpat prostředky nejen na opravy domu. Na rozdíl od klasického fondu oprav, se netvoří z předpisů, ale je plněn ze zisku družstva. Jmenuje se fond bytového hospodářství (FBH) a v letech 2000 až 2010 bylo do něj domům posláno přes 56 mil. korun.

Ve stejném roce jsme začali provozovat vlastní internetové stránky, nejdříve pouze jako veřejné, s informacemi o družstvu. Se zdokonalováním programového vybavení jsme si mohli dovolit poskytovat i ekonomické a evidenční údaje interního charakteru až k dnešnímu stavu, kdy si s pomocí hesla může každý člen družstva z tepla domova sledovat své vlastní údaje, a dokonce je i měnit. Předsedové



samospráv a společenství mohou v reálném čase sledovat výdaje a příjmy celého domu.

V roce 2000 byl přijat zákon, ze kterého vyplýval nárok na bezplatný převod pozemků od státu pod našimi domy. Současně probíhalo odkupování pozemků od obcí a od fyzických osob. Celkem bylo převedeno od státu 621 parcel a koupeno od měst a obcí 124 parcel a 7 dalších parcel od fyzických osob. V těchto třech strohých větách se ale skrývá několikaletá mravenčí práce. Do té doby se totiž byty převáděly bez těchto pozemků bylo proto nutné, kromě uzavírání kupních či darovacích smluv na pozemky, zároveň převádět získané pozemky všem již existujícím vlastníkům. Narovnání vlastnictví pozemků skončilo až na výjimky po téměř osmi letech v roce 2008.

Pokračující zákonné převody bytů do vlastnictví vedly logicky ke vzniku společenství vlastníků a zániku samospráv. Již v roce 2003 jsme museli založit na 9 domech společenství vlastníků. Od tohoto roku se počet společenství neustále zvyšuje. V roce 2008 navíc shromáždění delegátů otevřelo novelou stanov možnost převádět družstevní byty i mimo zákonný nárok, čímž samozřejmě zrychlilo tempo vzniku nových společenství vlastníků. Do konce roku 2010 tak mělo družstvo již 1 874 vlastníků a z 37 samospráv vznikla společenství.

V roce 2003 jsme také přijali historicky první cizí společenství vlastníků do naší správy. Od té doby jich výrazně přibýlo a k dnešnímu dni spravujeme 54 nedružstevních domů s 1 485 byty. A toto číslo se každoročně o několik domů zvyšuje.

Co ještě se významného událo? V tomto období jsme ve dvou etapách modernizovali všechny výtahy, předali servis bytových vodoměrů a indikátorů tepla jedné firmě a zároveň přešli na rádiový způsob odečtů, povinně u tepla a teplé vody, dobrovolně u studené vody.

Díky systému vnitrodružstevních půjček jsme pro 113 domů půjčili 176,6 mil. korun z vlastních volných prostředků, hlavně na výměnu oken a zateplení.

Za zmínku ještě stojí v roce 2006 přijatý insolvenční zákon, díky němuž jsme se začali setkávat s termíny osobní bankrot či oddlužení. Ruku v ruce s tím přišli exekutoři, nejříve s dotazy na majetek, později s exekučními příkazy.



Nové klíčenské centrum na správě družstva, realizace r. 2022

První dekáda třetího tisíciletí byla ve znamení plynulého rozvoje ve všech směrech. To dokazuje i vývoj např. snižování výše dluhů či naopak stále lepšího hospodářského výsledku družstva. Díky postupnému navyšování tvorby fondu oprav jsme mohli začít hospodařit s volnými finančními prostředky a vytvořit systém vnitrodružstevních půjček. Proč odevzdávat peníze bankám na úrocích, když naše vlastní peníze na účtech bank nic nevydělávaly. V letech 2006 a 2007 byl tak velký zájem o půjčky, že jsme museli vymyslet systém objektivního hodnocení a určovat pořadí zájemců. Na koho nevyšlo, musel si rok počkat. Ročně jsme vypisovali přes 60 výběrových řízení na akce za více jak půl miliónu korun a vybírali si běžně z osmi či deseti firem. Ročně jsme do domů investovali kolem 150 mil. korun. Tento trend se ale výrazně změnil, když k nám v roce 2008 přišla ze zámoří hospodářská krize a změnila uvažování a chování lidí. Vše se utlumilo až zastavilo, zmizela chuť do investování a zadlužování, lidé ztratili jistotu příjmů.

#### Část čtvrtá: od družstevnictví k realitce aneb kam kráčíš, družstvo, léta 2011–2023

Skončili jsme v roce 2010 a měli bychom tedy plynule pokračovat další dekádou a pak trochu dál.

Hned v úvodu jsme definitivně přišli o analogové vysílání televizního signálu do společných televizních antén na domech a přešli výhradně na digitální. Dokončili jsme modernizaci výtahů třetí etapou a zbavili se všech vysokých bezpečnostních rizik. Po letech hromadné výměny oken a zateplování jsme začali řešit i další problémy domů, jako je prosakující spodní voda ve sklepech, zastaralá elektroinstalace, nevyhovující odvětrání bytů, bezpečné vstupní technologie jako jsou bezkontaktní čipové karty apod. Od roku 2012 odstraňujeme plísňe a řasy z dřívě zateplených fasád domů.

Pár čísel za tuto dekádu: zateplili jsme 200 domů za 505 mil. Kč, spravili jsme 115 střech za 98 mil. Kč, odstranili zatékání spodních vod do 71 domů za 42 mil. Kč a odstranili řasy z 20 zateplených domů za 21 mil. Kč. Na tyto akce, a ještě další použily domy kromě vlastních prostředků 34 bankovních úvěrů za 45,5 mil. Kč a 99 družstevních půjček za 203 mil. Kč.

A když už jsme u těch peněz, také na poli ekonomiky družstva došlo k mnoha významným událostem. V pololetí 2011 jsme přešli na novější verzi programu pro správu bytů Integri G5, což nám opravdu umožnilo zvýšit produktivitu. Přes zvyšující se počet spravovaných bytů jsme snížili počet zaměstnanců správy o dva. Abychom vyrovnali výpadky příjmů kvůli nízkým bankovním úrokům a snižujícímu se počtu převodů družstevních bytů, investujeme od roku 2015 volné prostředky do cenných papírů.

Po deseti letech pronájmu jsme v roce 2013 poprvé prodloužili smlouvu s ČSOB a.s. na dalších 5 let, což jsme udělali od té doby ještě 2x. Máme tím zajištěného spolehlivého partnera a pravidelný příjem z nájmu.

V letech 2014 a 2015, kdy cena tepla v České Lípě stoupla nad 700 Kč za gigajoul, jsme stáli před rozhodnutím, zda jít „libereckou a jabloneckou“ cestou rozbití centrálního zdroje tepla nebo se pokusit dodavatele přesvědčit o změně jeho cenové politiky. Abychom to zkrátili-kolotoč jednání skončil v roce 2018 nákupem téměř 20 % akcií Českolipské



PANELÁK ROKU 2016, 3. místo, ul. Hradecká, Česká Lípa

teplárenské, snížením ceny tepla a podílem na zisku, který ještě snižuje cenu tepla všem dotčeným domům. A to jsme ještě pomohli zachovat velmi ekologický zdroj tepla pro Českou Lípou.

Tato dekáda byla i ve znamení „daňových prázdnin“. Díky možnosti uplatňovat daňové odpisy ze všech nemovitostí družstva včetně bytových domů na daň z příjmu právnických osob od roku 2011 do roku 2013, jsme mohli vzniklou daňovou ztrátu použít v následujících 5 letech, tedy do roku 2018. Zisky, dosažené v těchto letech, představují 51,7 mil. Kč.

Od roku 2012 jsme se díky zavedení přenesené daňové povinnosti stali významnými plátcí DPH, což znamená vyšší časovou kázeň na předkládání a proplácení faktur. A aby toho nebylo málo, od roku 2016 přibýlo kontrolní hlášení k DPH.

Od roku 2017 jsme díky programovému vybavení zahájili tzv. elektronický řízený oběh dokladů. V praxi to znamená, že např. faktury a datová pošta již nekolují v papírové, ale digitální podobě. Šetří to čas a papír.

Z hlediska právního je určitě nejvýznamnější událostí přijetí nového občanského zákoníku v roce 2014. Jeho přijetím došlo zároveň ke zrušení zákona o vlastnictví bytů. Ten byl nahrazen zcela novým zákonem a začala platit nová, samozřejmě horší pravidla pro zakládání společenství. Snížila se totiž hranice povinného zakládání ze 75 na 50 % podílu vlastníků bytů. Museli jsme vinou toho založit 97 nových společenství vlastníků, tedy největší počet založených společenství vlastníků v historii družstva. Teorie, že nejlepšími správci svého majetku jsou sami vlastníci bytů se příliš neosvědčila, což dokládá, že dnes máme 54 společenství, kde není zvolen výbor a výkon statutárního orgánu vykonává družstvo. Dokonce jsme museli vymyslet funkci domovníka, aby v domě byla kontaktní osoba pro řešení provozních problémů. V současnosti upravujeme tuto funkci na profesionální pracovní poměr.

Co se týče dlužníků, tak zde zákonodárce zrušil povinnost družstva poskytnout vyklizeným dlužníkům bytovou náhradu. Ovšem naproti tomu snížil sankce při nehrzení nájemného. Velkou výhrou pro bytová družstva byla novela občanského soudního řádu, která nás posunula na lepší místo při uspokojování z výtěžku prodeje bytu v dražbě.

Díky tomu je tak družstvo uspokojeno alespoň jednou desetinou z celkového výtěžku z dražby.

V letech 2017 a následně 2019 jsme zrekonstruovali dva velké nebytové prostory v ulici Pražská v lokalitě sídliště Lada na zubní ordinaci a středisko výtahářské firmy Otis. Obě rekonstrukce byly financovány družstvem a spláceny jsou formou navýšeného nájmu. Nájemce nemusí shánět peníze na rekonstrukci a my získáme dlouholetého partnera. Věříme, že tímto způsobem postupně zrekonstruujeme i další prostory.

V roce 2018 vešlo v platnost nařízení Evropského parlamentu a Rady EU známé jako nařízení „GDPR“ (tzn. General Data Protection Regulation). Jeho cílem mělo být posílení ochrany osobních údajů fyzických osob, a to především v souvislosti s digitalizací dat. A protože spravujeme opravdu hodně osobních údajů, promítlo se nové nařízení do téměř každé naší činnosti.

V roce 2018 nanečisto a od roku 2019 naostro jsme zavedli pro všechny naše domy a byty, pojištěné u Kooperativy, nepřetržitou havarijnou službu Global Assistance. Výhodou je jistota, že se vždy někam dovoláte, a navíc máte od pojišťovny dvakrát ročně příspěvek 2 000 Kč na výjezd do bytu.

Rok 2019 se neslavně vyznačuje tím, že jsme byli doslova nuceni založit nejvíce společenství v historii, celkem 21. A proč? Zákonodárci novelizovali zákon o převodech bytů, v jehož rámci snížili hranici vzniku společenství ze 75 na 50 % cizího vlastnictví. Takže pokud je v domě více jak polovina bytů ve vlastnictví, musí vzniknout společenství.

Celkově se ale dá říci, že by mohlo jít o úspěšnou dekádu ve znamení hospodářské i personální stability. A tak vše bylo „zalitě sluncem“ a to až do konce roku 2019, kdy jsme poprvé slyšeli slovo coronavirus nebo covid-19, i když až ze vzdálené Číny. Netrvalo dlouho, asi půl roku, a už jsme měli za dvěma první vlnu pandemie.

Psal se už rok 2020 a svět se obrátil naruby. Z hlediska družstva jsme nějak přežili, komunikovali spíše elektronicky, občas pracovali z domova. Za zmínku stojí jen zahájení plošné instalace sběrnic dat z bytových vodoměrů a indikátorů tepla. Smyslem všeho je myšlenka, že se díky průběžnému sledování stavů měřidel sníží lidem spotřeba



Prodloužení lodžii, ul. Brněnská, Česká Lípa, realizace r. 2017



energii. Legislativně se nařízení promítlo do našich předpisů až v roce 2022 s platností od roku 2024. My jsme trochu předstihli dobu a prakticky všechny domy osadili elektronickými měřidly v letech 2020 až 2021.

V roce 2020 družstvo realizuje další poměrně odvážný krok – ze tří dlouhodobě nepronajatých nebytových prostor dělá osm nájemních bytů. Myšlenka se zrodila v roce 2018, kdy ji schválilo představenstvo a na jaře 2019 potvrdilo shromáždění delegátů. Přes administrativní překážky jsou byty obsazené od listopadu 2021. Rok 2020 nám udělal radost ještě něčím. Skončil zákonný nárok na převod bytu do vlastnictví, který platil od roku 1995. Trošku se tím zpomalilo rozebírání družstva. Zbyl jen nárok, ukotvený ve stanovách, což v praxi znamená výrazné snížení počtu převodů bytů.

Rok 2021 začal třetí vlnou pandemie a zdálo se, že to nejhorší bychom mohli záhy překonat. Jenže přišel rok 2022, asi jeden z nejsložitějších v historii družstva. Jsme svědky jednoho z nejdrastičtějších nárůstů výše nájemních předpisů, zálohy na teplo se někde zvyšují až pětinašobně.

Jak jsme už naznačili, bojovali jsme tu s enormními nárůsty záloh, vymýšleli, jak lidem ulevit, např. snížením tvorby do fondu oprav. Přes nelehkou dobu je však potřeba se dívat dopředu. Jako každý podnik, který chce prosperovat a růst, musíme i my mít nějaké vize a cíle. Kromě nárůstu počtu spravovaných domů a udržení stabilního obsazení pracovníků bychom rádi nabídli další služby. Jednou z nich je již dlouho myšlenka zřízení zákaznického centra s recepcí ve vstupní hale správy. Byl by konec nahodilého bloudění našich klientů a vyptávání se, do kterých dveří jít. Zrekonstruovala se vstupní hala, přibyl dominantní recepční pult, kde je v úředních dnech obsluha.

A jsme v roce 2023. Ceny energií trochu klesly, ale stále jsou na dvoj až trojnásobné výši, než v pololetí roku 2021. Všude vidíme dopady krize, ať už ve snížených počtech velkých oprav na domech, v nárůstu výše úroků od bank, ve vysokých cenách prací a materiálů. Pokračujeme ve vylepšování služeb a zavádíme v přízemí v rámci recepce digitální informační systém. Měl by pomoci zejména v nárazových obdobích po vyúčtování zálohových plateb a při změně předpisů, kdy se výrazně zvyšuje počet návštěvníků.

### Z historie do současnosti.

Na závěr pár čísel, aktuálních k prvnímu pololetí roku 2023: Momentálně spravujeme celkem 385 domů s 10 731 byty,

z toho 54 domů s 1 485 byty k nám dobrovolně přišlo. Družstvo jako takové se však bohužel postupně zmenšuje. Vzhledem k tomu, že v průběhu doby se domy přidávaly i odcházely, je těžké určit správně výchozí počet domů a členů. Vezmeme-li trochu magický rok 2000 jako výchozí, pak původní počet samospráv byl 369, což bylo 9 330 bytů. V těch bytech tehdy bydleli téměř výhradně družstevníci, lze tedy předpokládat, že počet bytů zhruba odpovídal počtu členů. Poslední výroční zpráva z roku 2022 uvádí, že počet členů je dnes pouze 6 618, družstvo se tedy za 22 let zmenšilo skoro o 30 %. Na druhou stranu celkový počet spravovaných domů se zvýšil na 385 a počet bytů na 10 731. Takže samotné družstvo se zmenšuje, ale množství spravovaných domů a bytů se zvyšuje. Jen to už nejsou družstevní byty a členové družstva. Trend je jasný a neúprosný, směřujeme k profesionálnímu správci jakéhokoliv bytového fondu. Aktuálně spravujeme už jen 200 samospráv, tedy domů, kde ještě nevzniklo společenství a 185 domů, které již společenstvím jsou. Takže už dnes máme téměř půlku domů ve správě jako zákazník, kteří si nás na základě smlouvy platí. Na druhou stranu, z těch 185 společenství je 55, tedy skoro třetina, v nichž je družstvo statutárním orgánem. Takže další trend – nově vznikající společenství nejsou schopna či ochotna se sama spravovat, lidé nejsou příliš ochotni vykonávat málo placenou funkci, spojenou s trestní i hmotnou odpovědností. Tady se tehdejší představy zákonodárců nepotvrdily, bytový dům prostě není rodinný domek či chata. Bytová družstva tak nacházejí nové uplatnění jako profesionální správci.

### A výhledy do dalších let?

Chceme zavést profesionální domovníky pro společenství, která se neumí nebo nechtějí sama řídit, chceme udržet stabilní pracovníky, chceme nabírat další domy, abychom nemuseli razantně zvyšovat ceny svých služeb. Za stejným účelem chceme dále rekonstruovat nevyužitá nebytové prostory na nájemní byty. Chceme prostě dále družstevníkům zajišťovat bezpečné a klidné bydlení, jak máme ve svém neoficiálním motto. Myslíme si, že to není málo.

Za 50-ti lety historie našeho družstva se podrobně ohlížíme v brožuře vydané k této události. V ní je mnoho dalších podrobností, které se do redakčního článku nevešly. Budete-li mít o publikaci o našem družstvu zájem, vyhledejte možnost jejího získání na [www.osbd.cz](http://www.osbd.cz)

# Jak darovat družstevní byt dítěti?

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



### Máte družstevní byt a chcete ho přepsat na dítě? Není to tak jednoduché. Potřebujete totiž souhlas soudu.

Poměrně čerstvou zkušenost s tím mají i manželé, s nimiž jsem se nedávno setkal. Bohužel se rozvádějí a v rámci vypořádání společného jmění manželů se dohodli, že by společný družstevní byt přepsali na svou patnáctiletou dceru. Nebyli si jisti, jestli je převod bytu možný, když je dcera ještě nezletilá.

Jak mi sdělila Petra Andresová, advokátka a redaktorka portálu Češi v právu, která o případu již psala, manželé neměli finanční prostředky, aby toho druhého z bytu vyplatili, a hypotéku si brát nechtěli. Přesto se přáli vypořádat majetek co nejdříve, aby se mohli rychle rozvést. Oba již měli zajištěné bydlení.

Dcera s darováním souhlasila. Potíž byla v tom, že nebyla zletilá. Jelikož jí ještě nebylo 18 let, nedosáhla plné svéprávnosti. To znamená, že všechny závažnější právní úkony musí schválit soud. Zákon tak chrání nezletilé před tím, aby uzavírali krajně nevýhodné smlouvy, které by je v budoucnu mohly nepříjemně dohnat.

Druhá podmínka převodu je, že nezletilé dítě musí být zastoupeno. V našem případě nelze, aby ho zastupoval rodič coby zákonný zástupce. Musí jej zastupovat nestranná osoba, tzv. kolizní opatrovník. Jde o jakousi formu ochrany v situacích, kdy by rodiče chtěli na dítě převést třeba zadlužený majetek nebo by se chtěli vyhnout svým daňovým povinnostem.

Kolizním opatrovníkem musí být nestranná osoba. Nejčastěji se jedná o Orgán sociálně právní ochrany dětí, nebo-li OSPOD, místně příslušný podle bydliště dítěte.

Dobrá zpráva tedy je, že převést družstevní podíl na dítě můžete, a to i na nezletilého potomka. Příslušná ustanovení najdete v občanském zákoníku a obchodních korporacích.

### Jak konkrétně postupovat?

1. Nejprve sepište smlouvu o převodu družstevního podílu. Musí mimo jiné obsahovat označení dárce a nabyvatele, specifikaci darovaného podílu a bytového družstva, vymezení převodu členského podílu, přijetí členského podílu obdarovaného a samozřejmě místo a podpis obou smluvních stran.
2. Podejte návrh k soudu na ustanovení kolizního opatrovníka – návrh podají rodiče, a to místně příslušnému soudu, v jehož obvodu má dítě bydliště. Vzor návrhu bývá ke stažení na webových stránkách soudu.
3. Podepište smlouvu. Smluvními stranami jsou na jedné straně rodiče. Na druhé straně nezletilé dítě zastoupené kolizním opatrovníkem.
4. Podejte návrh k soudu na udělení souhlasu s právním jednáním. Za návrh se nic neplatí. Nepodléhá soudnímu poplatku.
5. Vyčkejte na rozhodnutí soudu. Musí posoudit, jestli je smlouva ku prospěchu a užítku dítěte.

Pokud soud rozhodne kladně, vydá rozsudek, v němž udělí se smlouvou o převodu souhlas.

Doplním, že bytové družstvo nemůže omezit nebo úplně zakázat převod družstevního podílu, když je nabyvatel podle stanov družstva způsobilý stát se členem. Eventuálním důvodem pro omezení převodu podílu může být situace, kdy jsou na základě stanov družstva vyloučena členství právnických osob. Jde-li o darování družstevního bytu dceři, zpravidla se nevyskytuje rozpor se stanovami a je možné jej realizovat.

Celý proces je časově i administrativně poměrně náročný. Dcera také musí počítat s tím, že mezi osobním vlastnictvím bytu a vlastnictvím družstevního podílu je rozdíl. Družstevní byt je vlastnictvím bytového družstva a nabyvatel vlastní pouze podíl v družstvu, díky čemuž má právo nájmu družstevního bytu.



## Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa

KOMPLEXNÍ SPRÁVA VAŠEHO DOMU

PŘIJÍMÁME DALŠÍ DOMY DO SPRÁVY

NABÍZÍME VÝKON STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SVJ

**50 let**  
družstevního bydlení  
(1973-2023)

ČINNOSTI:  
EKONOMICKÉ  
TECHNICKÉ  
SPRÁVNÍ  
PRÁVNÍ

**OSBD**

Telefon: +420 487 809 811  
E-mail: [info@osbd.cz](mailto:info@osbd.cz)

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



# Investiční minimum XII. díl

## Připravte se na pokles sazeb ČNB

Ve čtvrtek 2. listopadu 2023 proběhlo poslední zasedání České národní banky. Česká měnová autorita ponechala základní úrokovou sazbu, dvoutýdenní repo sazbu, na 7 %, a to přesto, že očekávání trhu bylo snížení o čtvrt procentního bodu. Na tiskové konferenci potvrdil guvernér Aleš Michl jestřábí postoj většiny bankovní rady, který souvisí s obavami z inflačního vývoje v příštím roce. Ohledně prosincového zasedání řekl, že bankovní rada se bude rozhodovat mezi stabilitou sazeb a jejich snížením.

Z toho důvodu je dnes měnová politika ČNB rizikem ale zároveň i příležitostí. Trh očekává výrazné uvolnění měnové politiky, my sice nepředpokládáme prudké snižování sazeb, ale očekáváme, že i přes proinflační faktory, jakými jsou napjatý trh práce, slabší než očekávaný kurz CZK či nejistota ohledně vývoje cen energií, v blízké době přijde první snižování sazeb.

## Riziko snížení úrokových sazeb

Poslední roky se jevila při omezených rizicích nejvýnosnější investice do fondů peněžního trhu jako jsou fondy Conseq depozitní+, Repofond nebo také uložení prostředků na spořicí účtech. Jedná se však o nástroje, které jsou pevně svázané s vývojem úrokových sazeb. Ve chvíli, kdy se ČNB rozhodne ke snížení sazeb, poklesnou velice rychle také výnosy na těchto nástrojích.

## Jak na poklesu sazeb ze strany ČNB na delším horizontu vydělat?

Z důvodu očekávaného poklesu úrokových sazeb vidíme dnes velký potenciál v investici do dluhopisů. Ty dnes mohou přinášet velmi lukrativní výnosy se stále nízkou mírou rizika a v případě poklesu sazeb naopak jejich hodnota poroste. Této investiční strategie je možné využít v podobě našich dluhopisových fondů, které jsou zaměřené na nejrůznější typy dluhopisů. I v rámci dluhopisových investic je nutné diverzifikovat, a to na úrovni státních i korporátních dluhopisů. V případě firemních dluhopisů obzvláště zohledňujeme rozložení rizika mezi dluhopisy zaměřené na firemní dluhopisy investičního stupně a na dluhopisy s nižším ratingem.

V rámci aktivní správy našich portfolií bylo na posledním investičním výboru rozhodnuto o zvýšení durace v námi řízených fondech. V praxi to znamená snížení podílu krátkodobých nástrojů, které vydělávají na vysoké 2T repo sazbě a naproti tomu nákup dluhopisových fondů. Stejně jako náš portfolio management máte možnost využít této příležitosti na trhu v podobě našeho **Private Invest Konzervativního portfolia**.

Stále je však také možné a výhodné nakoupit i krátkodobé nástroje, jako alternativy ke spořicímu účtu. Například v podobě našeho **Conseq depozitní Plus**.

## Varianta 1 – Velmi konzervativní

### Conseq depozitní Plus, otevřený podílový fond

- Alternativa k depozitním vkladům u bank;
- očekávaný výnos cca 6,5 % p.a. po odečtení nákladů

fondů (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, který má bohaté zkušenosti se správou prostředků svěřených z bytových družstev a SVJ. V případě jakýchkoliv dotazů nás kontaktujte na emailové adrese [wm@conseq.cz](mailto:wm@conseq.cz), případně telefonicky +420 225 988 200.

Tomáš Divín  
Relationship Manager  
Wealth Management

*Toto je propagační sdělení. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut fondu a sdělení klíčových informací pro investory. Prezentované scénáře představují odhad budoucí výkonnosti založený na údajích z minulosti týkajících se toho, jak se mění hodnota této investice, a/nebo na aktuálních tržních podmínkách a nepředstavují přesný ukazatel. Váš zisk se bude lišit v závislosti na tom, jaká bude situace na trhu a jak dlouho budete investici/produkt držet.*

# Výměnek přináší částečné řešení současné bytové krize



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

Novela stavebního zákona obsahuje mnoho zásadních změn pro českou bytovou politiku. Jednou z nich, která by rozhodně neměla zapadnout, je i znovuzavedení takzvaného výměnku. Ten umožní například na pozemku již stojícího rodinného domu postavit další menší dům, který bude sloužit jako bydlení pro děti nebo prarodiče.

Dosavadní legislativa bohužel neumožňovala mít na jednom stavebním pozemku dva rodinné domy. To se nyní s novelou zákona pro vybrané příklady mění. Například na venkově mají lidé poměrně velké pozemky kolem svých domů a výměnkové bydlení jim umožní, aby si tam mohli postavit malou jednoduchou stavbu, která bude určena čistě k bydlení. Může to pomoci mladým lidem postavit se na vlastní nohy, případně mít starší rodiče nablízku.

Výměnkové bydlení bude spadat do kategorie jednoduchých staveb, jež lze povolovat ve zrychleném řízení nebo klasickém řízení s kratší lhůtou třiceti dní. Použití pro podnikatelskou činnost nebude povoleno, aby

nedocházelo k jeho zneužívání například pro krátkodobé pronájmy. Výměnkové bydlení musí primárně sloužit jako nástroj pomoci lidem, kteří nedosáhnou na klasické bydlení. Navíc, stavět bude možné pouze na pozemcích současných rodinných domů, což zabrání riziku výstavby ve volné krajině.

Při žádosti o povolení výměnku bude muset stavebník předložit dokumentaci jednoduché stavby, zejména situační výkres, výkres objektu a technickou zprávu. Tuto dokumentaci může stavebník zpracovat i sám, nemusí jít o dokumentaci zpracovanou projektantem. Dále bude nutné doložit vyjádření vlastníků inženýrských sítí. Vše ostatní již zajistí stavební úřad. Pokud bude chtít stavebník vydat povolení bez řízení se sousedy, v rámci prvního úkonu stavebního úřadu, musí doložit ještě souhlasy sousedů na situačním výkresu.

Je to sice dílčí krok, ale bydlení zejména na venkově pomůže. Zjednoduší bydlení pro mladé rodiny nebo prarodiče.



# SČMBD ve spolupráci s S-Power Energies spouští osvětlu v oblasti fotovoltaik pro bytové domy

Obyvatelé bytových domů mohou od roku 2023 využívat výhod střešních fotovoltaik podstatně efektivněji než dřív. Řada lidí však změny legislativy zatím nezaregistrovala. I proto Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) od října navázal spolupráci se společností S-Power Energies, jednou z nejsilnějších instalačních firem na českém trhu. Ta bude pro členy SČMBD v příštím roce pořádat osvětové workshopy a konzultace.

„Na rozdíl od přechozích let mohou nyní obyvatelé bytových domů využívat energii z vlastního zdroje nejen ve společných prostorech, ale i v jednotlivých bytech. Jde to díky novele vyhlášky o Pravidlech trhu s elektřinou, která platí od 1. 1. 2023. I obyvatelé sídlišť tak získali možnost snížit své provozní náklady pomocí solární energie, což je zásadní posun,“ komentuje Michal Mládek, který v rámci S-Power Energies vede oddělení fotovoltaik pro bytové domy.

Není obvyklé, aby SČMBD navazoval podobnou formu spolupráce s nějakou montážní či instalační firmou. „V tomto případě jsme však udělali výjimku. Hlad po objektivních informacích z oblasti fungování FVE v bytových domech je obrovský. Proto jsme se rozhodli tímto krokem přispět k ještě větší osvětě. S-Power Energies patří ke klíčovým hráčům na trhu FVE, proto věříme, že nově uzavřená dohoda bude přínosem pro všechny naše členy,“ uvádí Martin Hanák, ředitel metodického odboru SČMBD.

**Hlad po objektivních informacích z oblasti fungování FVE v bytových domech je obrovský, a proto jsme se rozhodli spoluprací s S-Power Energies přispět k ještě větší a lepší osvětě.**

Martin Hanák,  
ředitel metodického odboru SČMBD

**Od přednášek po výhodnější přípravu projektu**  
S-Power Energies bude v rámci akcí SČMBD pořádat nejrůznější přednášky či workshopy. Členům svazu navíc nabídne bezplatné konzultace v otázkách proveditelnosti instalace na jejich konkrétním domě.

Navrch budou mít členská bytová družstva a SVJ možnost pořídit za zvýhodněných podmínek tzv. projektovou přípravu. Ta může zahrnovat například technickou obhlídku místa instalace, statický posudek, detailní vizualizaci elektrárny nebo podání žádosti o připojení k distribuční síti.

„Projektová příprava nikoho k ničemu nezavazuje. Může to tedy být ideální řešení pro družstva a SVJ, která v otázce pořízení fotovoltaiky zatím váhají. Takto se můžou dopředu přesvědčit, jestli jim vlastní elektrárna dává smysl. A pokud se do čtyř měsíců rozhodnou opravdu si ji u nás pořídit, částku za projektovou přípravu jim z výsledné ceny kompletně odečteme,“ říká Michal Mládek.

V závislosti na složitosti projektu se cena projektové přípravy obvykle pohybuje od nižších až po vyšší desítky tisíc korun.



## Ušetřete až 50 % nákladů za energie s fotovoltaikou pro váš bytový dům

Pokryjte spotřebu společných prostor, ohřívejte vodu a sdílejte vyrobenou elektřinu mezi byty

- ✓ Na klíč a na míru vašemu domu
- ✓ Postaráme se o komunikaci s úřady
- ✓ Vyřídíme povolení i dotaci
- ✓ Pomůžeme vám obhájit fotovoltaiku u členů SVJ

Jsme odborníci na technologie pro energetickou soběstačnost.

- ✓ Více jak 10 000 spokojených zákazníků
- ✓ Vlastní tým 200 odborníků na fotovoltaiky a tepelná čerpadla
- ✓ Partnerství technologických špiček AEG, Solar Edge, PylonTech, iDM
- ✓ Kvalitní a rychlý servis
- ✓ Nadstandardní záruky a bezpečnost



Domluvte si konzultaci s odborníkem na bytové domy. Stačí zavolat na **222 701 258** nebo vyplnit formulář na našem webu [www.bytovedomy.s-power.cz](http://www.bytovedomy.s-power.cz).

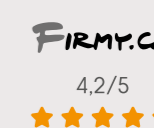
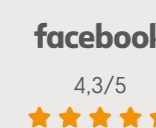
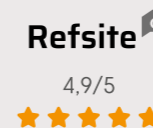


„Fotovoltaika pro náš panelák byl další logický krok. Nechali jsme si poslat nabídky a vybrali S-Power. Nabízí vše na klíč, kvalitní servis a nejmíň starostí.“

p. Sikora, předseda BD, Praha



Michal Mládek  
vedoucí oddělení





# Teplárny se brání útokem.

## Za nás ale mluví čísla



*Vytápět paneláky a bytové domy lze různým způsobem. Tradiční a nejrozšířenější je dálkové vytápění z centrálního zdroje, teplárny. Jenže model, který fungoval před padesáti lety je dnes něco jako sledovat 3D film na černobílé televizi. Není to prostě ono. Moderním trendem je vytápění tepelnými čerpadly.*

### Jedna bába povídala

O vytápění tepelnými čerpadly však koluje mnoho mýtů a polopravd, které šíří především ti, kteří o tom ví nejméně, anebo ti, kteří se bojí o své zisky. A zároveň ne každá firma dokáže kvalitně a spolehlivě nainstalovat tepelné čerpadlo na standardní rodinný dům, tím méně na rozsáhlý bytový dům, a těch jsou plné večerní zprávy. Nejlepším způsobem, jak vyvrátit obavy nedůvěřivců a současně vzít vřít z plachet zastáncům dálkového tepla, je předložit skutečná data z provozu.

### Boj na poli teplárenství

Za 12 let působení na trhu s vytápěním bytových domů jsme v konkurenčním boji zažili už ledacos. Firmy dodávající tepelná čerpadla a plynové kotelny přicházely a odcházely. Jediný konkurent se nezměnil – teplárny. A tam je postup vždy stejný. Teplárna razantně zdraží teplo. Lidé se začnou zajímat o odpojení jejich domu a hledají alternativy. Teplárna se bojí, že o ně přijde a snaží se je odradit. Stejně to bylo

v roce 2016 v Brně, stejně je to v roce 2023 v Praze či v Jihlavě.

### Jak se straší v Jihlavě

Místní dodavatel tepla zašel tak daleko, že rozeslal do bytových domů otevřený dopis, ve kterém přímo napadá značku AC Heating. Značku, která stojí za vytápěním více než stovky bytových domů po celé České republice. Obviňuje z klamání a zkreslování reality.

Zoufalé výkřiky do tmy zpochybňují životnost zařízení, topné faktory, nedostatečné výkony, použitá vstupní data pro výpočty, a dokonce i **55% úspory za teplo a teplou vodu**.

### Zákazníci na naší straně

Na obranné postupy tepláren často upozorňují i samotní spokojení majitelé kotelny s tepelnými čerpadly, jako například místopředseda BD Blaník v Praze reagující na článek v časopisu STOP.

Dobrý den, příkládám další z nemravných článků na TČ a po pravdě považuji za vhodné se bránit na ÚOHS, když už z první věty je jasné, že lžou, když z Vás dělají pochybné prodejce (energo-šmejdý).

Anonymní článek je placená inzercie Veolie jak mi potvrdili v redakci časopisu STOP.

Tyto bezplatné časopisy jsou závislé na inzerci a tak bohužel otisknou cokoli.

Samozřejmě jsme nápomocní doložením vysokých úspor za teplo, kdyby bylo potřeba.

Těšíme se na další spolupráci – instalaci FVE.

### 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.

### Reference a data z provozu

Odpojit dům od teplárny a pak nedostát svým slibům, to si nemůžeme dovolit. Spokojení zákazníci jsou základem úspěchu. V případě tepla v bytových domech to platí dvojnásob. Data z provozů jednotlivých kotelny dokazují, že námi předkládané výpočty jsou reálné.

Níže přinášíme přehled plateb za elektřinu pro kotelny s tepelnými čerpadly v bytových domech. Data poskytli zástupci jednotlivých SVJ/BD, platby nezahrnují náklady na povinné revize chladiva.

Čenětická 4–6, Praha (48 bytových jednotek, realizace 2021)		
	Tepelná čerpadla	Teplárna *
2021–2022	295 000 Kč	664 000 Kč
2022–2023	342 000 Kč	820 000 Kč

Šmeralova 34–36, Karlovy Vary (20 bytových jednotek, realizace 2019)		
	Tepelná čerpadla	Teplárna *
2021–2022	237 000 Kč	434 000 Kč
2022–2023	385 000 Kč	476 000 Kč

Křivenická 416–417, Praha (50 bytových jednotek, realizace 2019)		
	Tepelná čerpadla	Teplárna *
2021–2022	271 000 Kč	576 000 Kč
2022–2023	231 000 Kč	712 000 Kč

Holandská 2477–2481, Kladno (120 bytových jednotek, realizace 2020)		
	Tepelná čerpadla	Teplárna *
2021–2022	852 000 Kč	1 723 000 Kč
2022–2023	766 000 Kč	1 694 000 Kč

\* spotřeby z posledního roku napojení na czť, ceny pro dané lokality 2021 a 2022 zdroj: ERÚ

Na trhu s vytápěním jsme od roku 2006, paneláky vytápíme od roku 2011. Za tu dobu jsme posbírali velkou řádku zkušeností a provozní data z realizací nás utvrzují, že jsme správnou cestou. **Naše technologie přináší lidem teplo a velké úspory, a to má smysl.**

Za tým AC Heating, Kateřina Chaloupková  
bytovedomy@ac-heating.cz

ÚSPORA NÁKLADŮ AŽ 70 %



**AC Heating**<sup>®</sup>  
tepelná čerpadla | fotovoltaika

# TO PTE LEVNĚ A UŽÍVEJTE SI PENÍZE JINAK

[WWW.VYTAPENIPANELAKU.CZ](http://WWW.VYTAPENIPANELAKU.CZ)



## Cena elektřiny klesá, přesto si připlatíme.

### Fotovoltaika vás téhle závislosti zbaví

Ceny elektřiny klesají, poplatky okolo ale od ledna 2024 výrazně podraží. Naplnil se tak očekávaný scénář. Bytové domy, které v období levnější energie investovaly do fotovoltaiky, na tom teď vydělají. Dvojnásob, pokud si pořídily i sloučení odběrných míst (SOM).

#### Domácnostem zdraží elektřina o tisíce

O výši zdražení regulované složky elektřiny se teprve rozhodne, odborníci ale mluví o 70 %. Má to dva důvody. Od ledna vláda ukončí dotace, které kvůli vysokým cenám energií samotných pokrývaly část regulované složky a stály státní kasu asi 110 miliard. Cenu současně navýší i fakt, že právě od nového roku distribuce a některé další služby zdraží.

Vlastní solární energie je ověřený způsob, jak snížit závislost na ceně elektřiny. Sloučení odběrných míst vás navíc řady poplatků zbaví úplně.

#### Co je regulovaná složka ceny elektřiny?

Je to řada poplatků, které od října 2022 kvůli drahým energiím za domácnosti hradil stát. A od ledna je hradit přestane. Například:

- Ztráty energie v přenosové soustavě
- Systémové služby distribuce
- Příspěvek na zelenou energii (POZE)

Zastáncům fosilní energie je největším trnem v oku samozřejmě příspěvek na POZE – 599 Kč na 1 spotřebovaný MWh energie. Pro běžnou rodinu to ovšem znamená asi 150 Kč měsíčně, takže necelá 2,5 % z regulované ceny. Jsou to navíc dobře investované

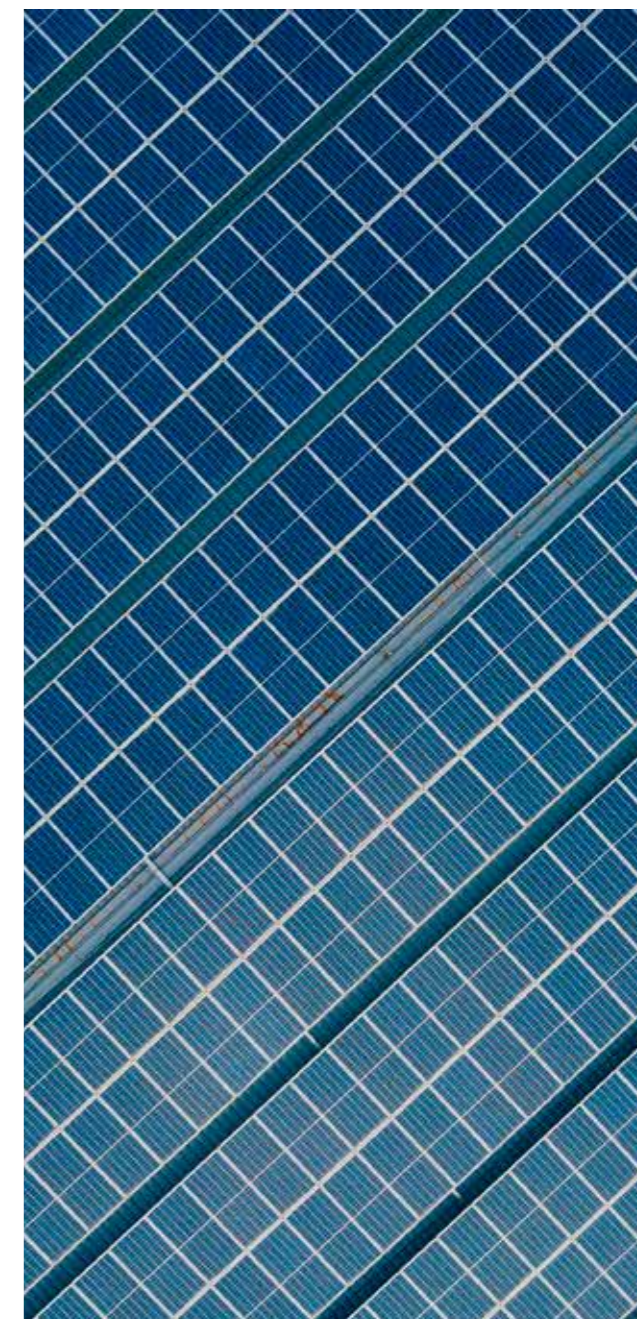
peníze, protože podpora udržitelných zdrojů nás mj. do budoucna chrání před stále vyššími mezinárodními pokutami za znečišťování přírody.


#### Fotovoltaika šetří peníze několik desítek let

Podpora solárních, vodních a větrných elektráren se vyplatí. Pokud si navíc pořídíte třeba právě fotovoltaiku, získáte z programu Nová zelená úsporám (NZÚ) až 50 % investice. A bohatě se vám tak vrátí i POZE. Díky vlastní energii vás ale především přestane trápit šachování s cenami a přičleněnými poplatky. Solární energie vašemu SVJ ušetří na elektřině, sloučením odběrných míst (SOM) se byty zbaví i spousty poplatků okolo. Měsíční úspora při kombinaci úsporných řešení vyšplhá až na 50 % měsíčně. Což je taky důvod, proč Domy sobě v realizacích uvádějí návratnost většiny fotovoltaických elektráren okolo 6 let.

#### Neodkládejte instalaci FVE, přicházíte o peníze

Využívání solární energie je tedy osvědčený způsob, jak ušetřit na energiích, pomáhat snížit emise z fosilních paliv, a ještě si zjednodušit život. Čím dříve si fotovoltaiku pořídíte, tím dříve začne vaše SVJ nebo bytové družstvo každý měsíc šetřit desítky tisíc korun. Více na [www.domysobe.cz](http://www.domysobe.cz)





AŽ  
**50%**  
p.a.

**Domy sobě** by **VEOLIA**

**Díky fotovoltaice  
šetříme až 50%**

Přemalujte účty vašeho SVJ nazeleno



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



# Jak jednoduše informovat o měsíční spotřebě

Kontrola spotřeby energií je klíčovým faktorem pro správce nemovitostí a společenství vlastníků a je nezbytnou součástí udržitelného a efektivního řízení správy nemovitostí.

Novela č.j. 67/2013 Sb. (EED) ukládá u určitých měřičů povinnost poskytovat měsíční informace o spotřebě tepla a teplé vody v bytech, kde jsou namontována dálková odečítatelná měřidla. Povinnost je platná od 1. 1. 2024. Tento závazek můžete splnit přístupem na webový portál.

Portál lze využít od společnosti, která Vám dodává rozúčtování nebo využít od společnosti, která Vám dodává rozúčtování jako správce. Obsahuje informace o předpisech a platbách uživatele, vyúčtování, přiložené dokumenty a na úrovni domu fond oprav (příspěvek na správu domu a pozemku), faktury domu, revize apod.

Odečty jsou ve Vaší databázi – využijte je pro své potřeby

Přenesené odečty jsou přímo ve Vaší databázi a můžete je využít k:

- **Informování uživatelů bytů o spotřebě přes portál** www.poschodech.cz včetně upozornění na nestandardní spotřeby.
- Generování a zaslání **listu s informacemi o spotřebě**, pokud Vás příjemce služeb požádá o zaslání informací v listinné podobě.
- **Kontrola fakturace.** Pokud máte spuštěnu službu Kontroly spotřeby, tak se spotřeby na každé zaevidované faktuře porovnávají vůči spotřebám naměřeným v bytových jednotkách. Kontrola fakturace se týká spotřeb vody.
- **Zpracování ročního vyúčtování.** Pokud sami provádíte roční vyúčtování, tak se odečty na konci roku nebo odečty při změně vlastníka natahují z denních odečtů automaticky. Nic nemusíte evidovat manuálně.

- **Kontrola funkčnosti měřičů.** Protože máte k dispozici denní odečty, umožňuje Vám DOMUS spouštět kontroly nad všemi Vašimi jednotkami.

Moderní webový portál poschodech.cz má daleko větší rozsah než jen informovanost o spotřebách. Je důležitým a nenahraditelným místem k řešení záležitostí souvisejících s bydlením.

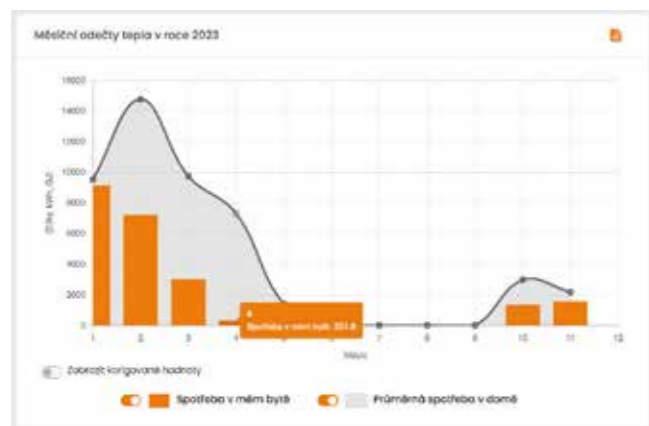
Zpřístupňuje finanční a technické údaje, které evidujete jako správce. Obsahuje informace o předpisech a platbách uživatele, vyúčtování, přiložené dokumenty a na úrovni domu fond oprav (příspěvek na správu domu a pozemku), faktury domu, revize apod.

Provozujte jen jeden portál

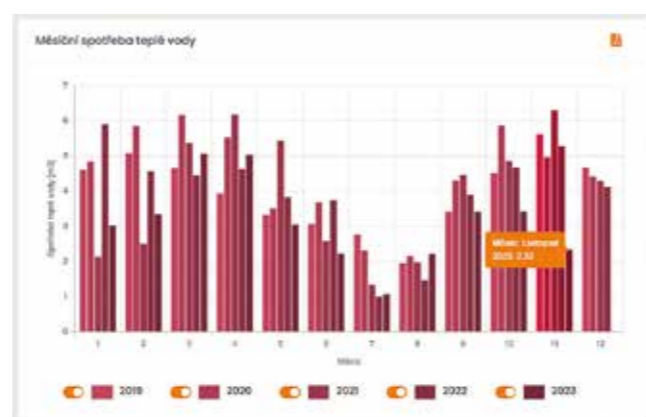
Používáním služby Kontrola spotřeby můžete vyhovět povinnosti poskytovat od 1. 1. 2024 měsíční informace o spotřebě uživatelům bytů dle novely č.j. 67/2013 Sb. (EED) na jednom portálu. Nemusíte sledovat, který dům má přístup na jaký portál. Nemusíte přidávat a zejména ukončovat přístupy na těchto portálech. Přístup na poschodech.cz se automaticky zruší po zaznamenání změny vlastníka v DOMUSu. Na web vůbec nemusíte vstupovat a cokoli evidovat ručně.

Výhody Kontroly spotřeby:

- Denní odečty můžete použít v DOMUSu
- Data jsou dostupná vlastníkům a zástupcům přes www.poschodech.cz
- Provozujete jen jeden portál
- DOMUS automaticky ukončuje přístupy odstěhovaným vlastníkům



Informace o spotřebě na portálu poschodech.cz

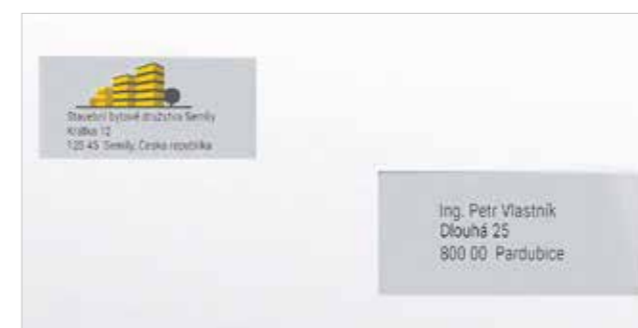


Porovnání spotřeba na portálu...

Informační systém DOMUS je komplexní řešení pro správu bytových a nebytových prostor od technických modulů, přes moduly nájemného až po vyúčtování. Jeho výhody využívá více než 300 správcovských společností, které spravují více než 980.000 prostor v Čechách a na Slovensku. Představuje systém pro vysoce efektivní správu bytů kombinující aplikace pro MS Windows, webový portál a mobilní aplikace. V přívětivém modulovém prostředí výrazně zjednodušuje práci s údaji, snadněji se v něm zpracovává roční vyúčtování a především díky jeho komplexnosti získávají správci na trhu potřebnou konkurenční výhodu.

Spolu s portálem poschodech.cz ho vyvinula společnost Anasoft, která působí na trhu třicet let.

ANASOFT s.r.o., Antala Staška 511/40, 140 00 Praha 4  
www.anasoft.cz  
obchod@anasoft.cz  
+420 481 120 610



Informace o spotřebě v listinné podobě – obálka



Informace o spotřebě v listinné podobě

## DOMUS

### INFORMAČNÍ SYSTÉM PRO SPRÁVU NEMOVITOSTÍ

**POSCHODECH**

ON-LINE PORTÁL POSCHODECH.CZ S KONTROLOU SPOTŘEBY ENERGIÍ DOMÁCNOSTÍ DLE EED

Software pro jednoduchou a moderní správu bytových a nebytových prostor přístupný všude, kde ho potřebujete.

www.poschodech.cz



# Měníme vchodové dveře do panelového bytu

Soužití v bytovém domě může být někdy složité. Zvláště, pokud je potřeba udělat nějaké změny, nebo úpravy, a vlastníci se prostě nemůžou shodnout. Každý z nich má nějaké priority, nachází se v jiné životní situaci. Ale všichni určitě chtějí, aby měli svůj klid a soukromí. A právě proto je potřeba postupně omladit bytové vchodové dveře, které ve většině českých domů už dávno přesluhují.

Jak na to? Zkuste se domluvit na hromadné výměně vchodových dveří do bytu. Argumentem, na který sousedi uslyší, může být sleva v případě vyšší objednávky dveří.

## Přemluvte souseda a ušetřete

Klasická sleva – koupíš si víc, zaplatíš míň, funguje i u vchodových dveří do bytu. Alespoň u dobrých společností. A co si budeme povídat, úspora peněz je v dnešní době velkým lákadlem. Výhodnější nabídka může být tím, co nakloní nerozhodné sousedy na vaši stranu.

A kromě slevy s sebou **hromadná výměna vchodových dveří do panelového bytu přináší i další velkou výhodu.** Hluk a nepořádek, který je s pracemi spojený, nebude každodenním opakujícím se problémem. Jeden, maximálně dva dny ho překousnete a pak už bude vše hotovo.

Pokud neplánujete nějaké větší zásahy do domu, může jít o poslední velkou stavební úpravu na 5 let předem.

## Vyberte kvalitní bytové vchodové dveře

Samotnou dohodou na výměně to ale nekončí. Je potřeba také zvolit dodavatele **bytových vchodových dveří** a případně konkrétní model dveřního křídla. Vnitřních vchodových dveří do bytu totiž existuje velké množství a výběr „naslepo“ by mohl sousedy od celé akce odradit.

Je potřeba k tomu přistupovat zodpovědně a nevybírat pouze podle vzhledu. **Vchodové dveře do paneláku** vám totiž mohou přinést přidanou hodnotu, a to díky několika funkcím.

První z nich je funkce bezpečnostní. Tu mají ty modely, které jsou označovány jako **bezpečnostní vchodové dveře do bytu v paneláku**. Mají speciální konstrukci, často z pevné oceli, a výsuvné jistící body umístěné po stranách dveří. Takové dveře (s bezpečnostní třídou 3) jsou pak odolné proti vysazení z pantů, odvrtní zámku nebo snaze o násilné překonání.

Mezi další praktické funkce, které vám kvalitní vchodové dveře do bytového domu mohou přinést, patří protipožární odolnost. Ta je v naprosté většině případů také vyžadována zákonem. Je tedy dobré si tuto vlastnost u vybraných dveří pohlídat.

Nezbytným požadavkem, které na dveře lidé často mívají, je taky protihluková odolnost. Ta je totiž dost často tím jediným, co rozhoduje o tom, zda se doma cítí v pohodě

a v soukromí. Dobré **protihlukové dveře dokáží ztlumit zvuk** přicházející z chodby až o 44 dB. To v praxi znamená, že eliminují otravné štěkání psa, konverzaci sousedů nebo práskání dveřmi.

## Za den může být hotovo

A teď už k samotné výměně **vchodových dveří do bytového domu**. Nemusíme vám asi vysvětlovat, proč na kvalitě provedené práce záleží. Určitě je vám jasné, že **vchodové dveře do bytu musí fungovat správně**, aby mohly plnit vše, co jsme vám představili v předchozím odstavci.

Základem je tedy kvalitní montáž a fakt, že spolu s dveřním křídlem musí být vyměněny i staré zárubně za nové. Jen tak je možné zajistit **správnou přiléhavost dveří a jejich těsnění**. Tohle celé může zabrat maximálně půl dne až jeden den, pokud vyberete spolehlivého dodavatele.

Léty prověřenou volbou je třeba česká společnost HT dveře, která se specializuje na bezpečnostní dveře do bytů



í domů. Její montážníci vybrané dveře upraví přesným rozměrem vašeho stavebního otvoru, vymění zárubně, uklidí si po sobě a odvezou starý materiál k ekologické likvidaci.

Pokud se nakonec se sousedy dohodnete na **hromadné výměně dveří**, nabídnou vám také lepší cenu.

**PEKSTRA**  
BALKONY ■ LODŽIE

# SAMONOSNÉ LODŽIE

## PRO BYTOVÉ DOMY

JAKÝKOLIV ROZMĚR bez vlivu na statiku domu  
DOKONALÉ ŘEŠENÍ pro domy bez balkónů  
RYCHLÁ MONTÁŽ samonosných lodžii  
VĚTŠÍ KOMFORT pro uživatele bytů





# Vy se ptáte, ISTA odpovídá

Společnost ISTA česká republika patří k největším rozúčtovatelským firmám v ČR. Firma neustále investuje do svých technologií, aby byla schopná pomoci svým zákazníkům naplňovat nejnovější legislativní požadavky jako například Měsíční informace o spotřebě, dle novely zákona o službách č. 67/2013 Sb. Tato novela přináší spoustu dotazů ze strany předsedů SVJ. Ty nejčastější nám zodpoví paní Jarmila Trčková, vedoucí rozúčtovacího oddělení společnosti ISTA Česká republika.



## Od jakého termínu je tedy novela v platnosti?

JT:

Jedná se o novelu zákona o službách č. 67/2013 Sb. zákonem č. 424/2022 Sb. ze dne 1. 12. 2022 a účinnost této novely je od 1. 1. 2023. Zahrnuje Povinnost poskytovat informace o spotřebě tepla a TV jednou měsíčně s odloženou platností od 1. 1. 2024, což je tedy od začátku příštího roku. V novele zákona se jedná o paragraf 8a, který se věnuje pravidelnému informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody.

## Jeden z častých dotazů ze strany předsedů SVJ je, zda je možné se v domě dohodnout na tom, že informace nebudou konečným uživatelům (příjemci služeb) vůbec předávat?

JT:

To možné není. Zákon ukládá povinnost poskytovateli služeb za předpokladu, že jsou instalována dálkově odečítatelná měřidla, RTN, TV, předávat měsíční informace o spotřebě tepla a TV. Zákonná povinnost se ukládá podmíněně. Nedoručí-li poskytovatel služeb příjemci služeb informaci o zjištěné spotřebě, porušuje tím zákonnou povinnost.

## Kdy tedy může předseda SVJ/BD považovat povinnost za naplněnou?

Povinnost podle odstavce 1 nebo 2 paragrafu 8a se považuje za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní

příjemci služeb informace o jeho spotřebě způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění příjemce služeb prokazatelně vyzoomí. Příjemce služeb však může písemně požádat poskytovatele služeb o zaslání informací o spotřebě v listinné podobě po dobu aktuálního zúčtovacího období. V takovém případě je příjemce služeb povinen uhradit náklady s tím spojené a poskytovatel služeb může žádat zálohu na úhradu těchto nákladů. Například naše firma poskytuje Informace o měsíční spotřebě prostřednictvím přístupu do portálu ista24.

## Tato nová legislativní povinnost přináší z pohledy SVJ i nové náklady. Kdo bude tedy hradit náklady za poskytování měsíčních informací, když je nelze zahrnout do nákladů na služby?

JT:

Důvodová zpráva k novele zákona k ustanovení uvádí, že nelze náklady o informování o spotřebě zahrnout do služeb, protože se jedná o činnost spojenou se správou domu. Tzn. že SVJ/BD může firmě uhradit náklady spojené s poskytováním měsíčních informací o spotřebě tepla a TV a může tento poplatek dále vyúčtovat jednotlivým vlastníkům jednotek/členům družstva, ovšem již ne jako náklad spojený s poskytováním tepla a TV, ale jako náklad na správu domu

## Hrozí poskytovateli služeb (SVJ, BD) pokuta za nesplnění dané povinnosti?

JT:

V zákoně sice není uvedena přímá sankce za nesplnění povinnosti, bude však možné aplikovat obecnou sankci § 13 odst. 1 zákona o službách, tj. pokuta za prodlení s nepeněžitým prodlením, a to ve výši max. 50 Kč za každý započatý den prodlení.

V textu ustanovení je uveden demonstrativní výčet povinností, jejichž porušení vede ke vzniku nároku na zákonnou pokutu. To, že se jedná o demonstrativní výčet vyplývá ze slova „zejména“, právních komentářů k zákonu a judikatuře.

## Existují výjimky, kdy není nutné informace o měsíční spotřebě předávat (např. DPS)?

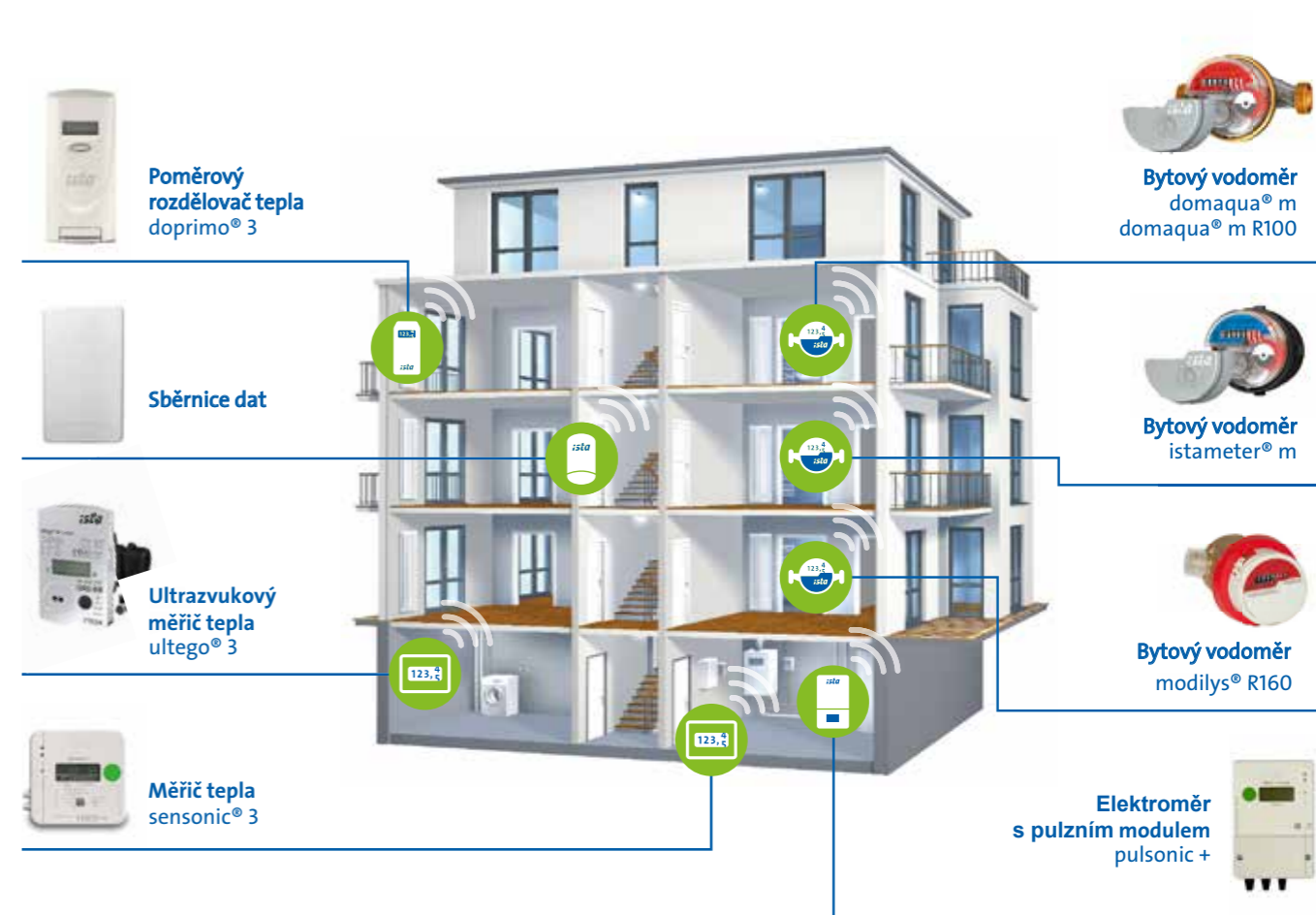
JT:

Zákon žádné výjimky nedefinuje. Poskytovatel není povinen doručit příjemci služeb informaci o zjištěné spotřebě tepla, pokud v daném období nebylo teplo dodáváno.

## 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](mailto:ista@ista.cz)





# Oprava potrubí bez bourání

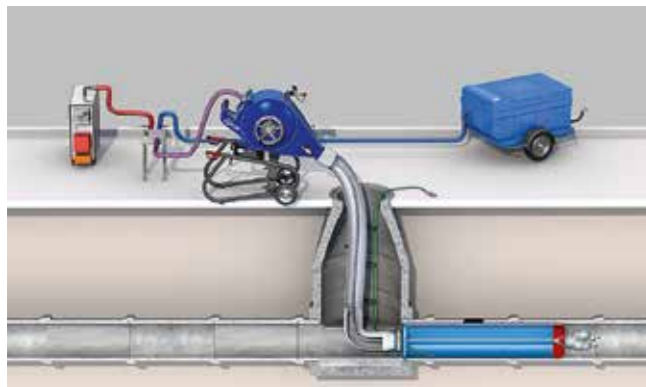


Schéma instalace

Co oči nevidí, srdce nebolí. Rčení platí i pro naše vnímání domovního potrubí do chvíle, kdy si všimneme mokvající zdi, nebo kdy se k bublání přidá stále pomalejší odtékání splašků. Rozvody v bytech jsou v pořádku, chyba je tedy ve společných většinou svislých svodech nebo v domovní přípojce do stoky. Nastává chvíle, kdy se potrubní soustavou musíme zabývat. Jenže jak zjistit příčinu a místo problému,



Sanační vložka



Sanační zařízení pro opravu domovních přípojek

když nevidíme do potrubí a nezřídka ani nevíme, kudy domem přesně vede. Je potrubí přístupné jen z bytů (panelové domy) nebo je obezděné stavební konstrukcí (staré domy). Nastupují otázky spojené s hrozivou představou bourání, úklidu sutě, splašků v kbelících, vzniku plísní, zápachu a celkové ztráty komfortu v bytech i domě. Asi není překvapením, že u většiny domovních systémů pro odvod splašků a dešťovou vodu se údržbě věnujeme méně, než je vhodné. A o jejich stavu víme méně, než je potřebné. Dožívání a zanášení potrubí jsou však děje nevrátelné, musíme se s nimi vyrovnat.

Moderní technologie původně vyvinuté pro páteřní podzemní potrubní kanalizace a průmyslové produktovody se v posledních dekádách podařilo adaptovat také pro obnovu a sanace domovních sítí. Představme si ty tzv. bezvýkopové (trenchless), byť pro domovní potrubí by možná bylo vhodnější označení **technologie bez bourání či nedestruktivní**.

Společnost **KA-SE kanalservis s. r. o. Praha** jako jediná v České republice má zkušenosti a vlastní know how, aby mohla nabídnout škálu nedestruktivních technologií a jejich variant pro domovní rozvody. Opíráme se o více než 30leté zkušenosti a působení mateřské společnosti **WOMBAT s. r. o. Brno**, která je největší českou odbornou firmou. K dispozici máme celou řadu renovačních metod, např. KAWO a KAWEX, které jsou patentované a certifikované mateřskou společností.

Reference našich renovačních produktů nebo jejich materiálově technologické uspořádání však není to, co naše zákazníci extra zajímá. Ti, co potřebují naši pomoc, chtějí znát míru zásahu do jejich provozu a pohodlí. Potřebují vědět, jak dlouho omezení potrvá a na co se mají připravit. Proto zde stručně popíšeme postupy, které při renovaci potrubí provádíme a chceme znázornit, jak vypadají situace v domě během jednotlivých renovačních procesů.

## První proces: kamerový průzkum potrubí s podporou tlakového vodního čištění.

Mobilní kameru nasazujeme do potrubí z míst, kde je přístup bez bourání. Dešťové svody monitorujeme ze střech, do odpadů lze v horních částech potrubí upravit otvor na vstup robotické kamery. Potrubí musíme propláchnout, aby kamera prošla zanesenými profily a aby odhalila samotný stav vnitřního povrchu potrubí. Kamery umožňují hodnotit míru narušení trubního materiálu. Odhalíme praskliny nebo uvolněná a chybějící těsnění spojů. Pro čištění vodním proudem máme agregáty s jemně říditelným tlakem a průtokem. Pokud kamera ukáže nebo přímo narazí na překážku v profilu, nasazujeme robotické trubní frézy s přesnou kamerovou navigací. Překážkami bývají tzv. inkrusty ze ztvrdlého tuku a vodního kamene, předměty, které někdo spláchl, sutě a kaly usazené v obloucích. Průzkumný proces končí s tím, že podélný profil je zcela nebo po částech průchozí a připravený pro vhodnou opravu nebo renovační obnovu. Zákazník dostane protokol s videozáznamem a popisem vad a jejich



Kombinovaný vysokotlaký čistící vůz



Souprava pro sanaci



Tlačná kamera



Lokální oprava



Kanalizační potrubí před sanací



Čistící vůz

přesnou polohu. Podle toho navrhujeme optimální nápravný postup. Se zákazníkem domlouváme dispoziční podmínky s minimem dopadů na provoz obyvatel domu. Doba čištění a průzkumu trvá několik hodin.

## Druhý proces: lokální opravy a stabilizace potrubní konstrukce

Menší vady opravujeme roboticky místně polymerní injektáží. KAWO Lokal je rukávec ze skelné tkaniny, která je nasycena syntetickou pryskyřicí a navlečena na nafukovací válec, tzv. „pokr“, a roboticky zavedeme na dané místo. V přesné

poloze pakr nafoukneme, rukávec tím přitlačíme k vnitřní stěně potrubí a necháme cca 2 hodiny vytvrdit. Po vytažení vyfouknutého pakru na místě zůstane půl metru dlouhá vložka, která původní potrubí násobně zpevní a utěsní. Stejným postupem opravujeme lokální závady jako menší praskliny, netěsné spoje, průrazy. Pokud kamerový systém ukázal, že ostatní většina potrubí je v pořádku, je toto řešení rychlé, levnější a spolehlivé pro většinu bodových závad. Výsledek opět ověříme záznamem kamery. K práci není třeba nic víc, než přístup do potrubí a několik hodin odstávky nad místem opravy.





Zařízení pro sanaci dešťových svodů



Dešťový svod po sanaci



Kanalizační potrubí po sanaci

### Třetí proces: instalace renovační vložky do starého původního potrubí

Obnova potrubních úseků bez bourání se dnes může provádět vnitřním nástřikem nebo zatahováním speciálních hadic nebo vytvrzením polymerem nasyceného rukávce po jeho zatažení do potrubí, tzv. CIPP. Polymerní nástřik sice obnoví homogenní povrch uvnitř potrubí, ale neposkytuje plnohodnotnou statickou obnovu. **Metodou obnovy CIPP s životností 50 let vyrobíme v souvislém úseku beze spojů nové potrubí, které je pevně opřené o starý potrubní profil a má statickou odolnost vůči okolní konstrukci.**

Obnovu potrubí metodou CIPP provádíme na svislém, vodorovném nebo vícesměrném potrubním úseku. Dokonce se může měnit průměr profilu, protože je rukávec pružný a dokáže se adaptovat. K instalaci potřebujeme úsek potrubí se vstupy na obou koncích nebo s jedním vstupem a přesahem do ztracena na druhém konci. Pokud je dobře přístupná střeška provedeme instalaci odtud včetně syčení rukávce. U dešťových svodů můžeme využít také revizních kusů. U odpadů využíváme domovní šachty. Rukávec nejčastěji „zafoukneme“ z malé tlakové nádoby nízkým tlakem do potrubí. Pracovní kompresor propojíme s generátorem páry a hadicemi v rukávci několik hodin vyhříváme na 60–80 °C, aby rukávec vytvrdnul a utvořil s pevnou, dlouhou kompozitní trubku. Po zchlazení vložku na obou koncích úseku ořežeme a zatmelíme okraje, aby lícovaly. Po dobu instalace a do ořezání jsou bytové přípojky odstaveny. Znovu napojení přípojek od bytů provedeme buď zevnitř potrubí roboticky nebo přípojky ještě před instalací vložky vysadíme a nyní je zpět vrátíme do vyřezaných otvorů ve vytvrzené vložce a zatmelíme. Můžeme také využít variantu CIPP, kdy si přivezeme již nasycený rukávec daného průměru a přímo ho tažným zařízením zatáhneme do úseku. Kompresorem ho nízkým tlakem nafoukneme a do rukávce vpustíme robotický „vláček“ se soustavou UV zářičů (lamp). Ten přesně automaticky řízeným tempem projede a uvnitř prosvítí celý úsek. Vlivem toho rukávec ihned ztvrdne do finální podoby kompozitní trubky. Výsledkem obou variant metody CIPP je dlouhodobá obnova na 50 let s vysokou mechanickou odolností trubky, nízkým otěrem povrchu a výborným průtokem. Zmenšení průtočného profilu je 3–6 mm.

Procesy jsme popsali schematicky, v praxi je v každém domě a na každé domovní přípojce některý detail specifický, stejně jako se my přizpůsobujeme konkrétním prostorovým i časovým dispozicím zákazníků. Účelem tohoto článku je ukázat, že údržba potrubní infrastruktury domů může probíhat podobně. Vstupní prohlídky provádíme nezávazně, abychom následný postup efektivně zacílili a uspořádali. Opravy a obnovu navrhujeme až po společném zvážení všech okolností. Výsledkem musí být nejen bezvadný příští provoz, ale i klidný průběh. Uvedené metody platí i na havárii, ale nemusíte na ně čekat.

Neváhejte nás včas kontaktovat a řešte netěsné potrubí ve Vaší nemovitosti ještě v době, kdy neřešíte žádnou havárii, která Vás může stát spousta starostí, problémů a peněz.

**Jsme tady pro Vás!**

Kontakty: +420 724 829 740, info@ka-se.cz, www.ka-se.cz

## Soused sousedovi dlužníkem



**Dluh vůči bytovým družstvům a společenství vlastníků jednotek (SVJ) se v roce 2022 vyšplhal na téměř 170 milionů korun, vyplývá z dat Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD). Nedoplatky za energie či další služby musí mnohdy uhradit sousedé.**

„Z analýzy dat našich členů vyplývá, že se výše pohledávek, i těch nedobytných, oproti předešlému roku výrazně zvýšila hlavně u nájemníků družstevních bytů. Alarmující pak je, že 53 procent celkového dluhu se nedaří dlouhodobě vymoci,“ uvedl předseda SČMBD Jan Vysloužil.

Třináct procent těchto dlužníků jsou podle něj chroničtí neplatiči. „Jde o ty případy, kdy se mnohdy i v řádu let nedaří vymoci dlužné částky, což působí velké problémy všem obyvatelům domu. Ti pak musí doplácet za svého souseda, aniž by se o to jakkoliv přičinili, jelikož souseda si vybrat nemůžete,“ doplnil Vysloužil.

Dluhy vznikají dlouhodobým neplacením záloh a poplatků spojených s užíváním bytů a správou společných částí domu, které se v jednotlivých družstvech a SVJ rozpočítávají mezi obyvatele domu.

Pokud jeden člověk přestane platit, musí se finance vzít z finančních rezerv domu. „To je ještě ten lepší případ, kdy daný dům nějaké naspořené finance má. Ty ale mají sloužit primárně ke zvelebování domu a ne k umořování dluhů neplatících sousedů,“ zmínil Vysloužil.

Upozornil také, že SČMBD pracuje pouze s daty svých členů. Celkové množství pohledávek i dlužníků vůči správám bytových domů bude podle něj v rámci Česka pravděpodobně výrazně vyšší.

### Nedobytných pohledávek přibývá

Podle údajů SČMBD výše pohledávek, které se nedaří dlouhodobě vymoci, výrazně roste. Ještě v roce 2014 šlo o necelých 13 procent, v roce 2022 už podíl nevymahatelných pohledávek překročil 53 procent. Jedná se o výkazy z 248 SVJ a družstev, která spravují přes půl milionu bytů.

„Po čtyřech letech se opět o něco víc uvolnil proces

oddlužení, kdy dlužníci už nemají povinnost splatit ani 30 procent dluhu, což bylo dřív podmínkou. To je pro správce bytových domů velká rána. Nejedná se přeci ani o věřitele, kteří by se na dlužníka jakýmkoliv způsobem obohatili například o úroky, dluhy vůči nim představují čisté náklady na dům a vznikly vinou dlužníka,“ řekl Vysloužil.

### Dlužníci mají přednost před řádně se chovajícími sousedy, říká předseda SČMBD

Poukázal také na to, že družstva nemají přednostní postavení při vypořádání. „Dlužníci v bytech nejsou nemajetní, mají svůj podíl, který je možné zpeněžit a umořit tak dluh vůči bytovému družstvu. Jenže k tomu mnohdy nedojde kvůli vícečetným exekucím dlužníka, a tak se na SVJ či družstevníky mnohdy nedostane řada a dlužník se následně oddluží v insolventi. V důsledku oddlužení se pohledávka bytových družstev i společenství vlastníků vůči neplatičům stává nevymahatelná,“ uvedl Vysloužil.

To potvrdil i předseda České advokátní komory Robert Němec. „Zhoršení vymahatelnosti koreluje mimo jiné s postupným nárůstem vícečetných exekucí. Družstva jsou při rozdělování výtěžku až v poslední skupině věřitelů, SVJ mají omezené přednostní postavení do deseti procent výtěžku, podíl uspokojené pohledávky tak závisí na hodnotě bytu,“ řekl Němec.

„S ohledem na opakované zvyšování nezabavitelné částky aktuálně výrazně propadla vymahatelnost cestou srážek ze mzdy, neuspokojují se proto ani dřívější exekuce a sousedé tak marně čekají v řadě věřitelů. Nemusí se na ně dostat i několik let, zatímco dluh vůči nim bude stále narůstat a nakonec může být exekuce zastavena pro bezvýslednost, aniž by se čehokoliv domohli zpět,“ doplnil Němec.



# „Velká“ domů pro státní kasu

Je to rok, co v mnoha rodinách dostávaly předpis na platbu za teplo. Byly to deseti i stonásobky „normálních“ záloh. Lidé byli v šoku, kde mají na to brát peníze? Vláda se k problému postavila „čelem“ a sdělila, že nenechá nikoho padnout a bude drahotu energií kompenzovat prostřednictvím dotací pro teplárny, které pak peníze přerozdělí domácnostem, jenž drahota postihla. Podporu mohlo získat zhruba 80 tisíc domácností. Rok s rokem se sešel a výsledek? Čtěte dále a křičte nahlas!

Přetiskujeme obsah dopisu s dotazem, kde peníze jsou, který poslal na Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Ing. Martin Hanák 3. 10. 2023.

**Věc:**  
**Podpora zákazníků v teplárenství**



Dne 21. prosince 2022 schválila Vláda ČR „Program pro podporu zákazníků v teplárenství související s vysokou cenou tepelné energie podle Dočasného krizového rámce pro opatření státní podpory na podporu hospodářství po agresí Ruska vůči Ukrajině“ a následně jej 28. 6. 2023 aktualizovala. Dne 19. 6. 2023 byla vydána zpráva Evropské komise o shválení podpory z Programu, a tedy došlo k zajištění slučitelnosti uvedené podpory s vnitřním trhem EU.

Vzhledem k tomu, že Svazu českých a moravských bytových družstev obhospodařují podstatnou část bytového fondu ČR a družstevníci jsou významnou skupinou zákazníků, tj. příjemců podpory, obracíme se na Vás s dotazem o poskytnutí informace, kdy bude tato podpora spuštěna a zda zmiňovaných 17 miliard Kč, které avizoval ministr Síkela, zůstává pro tyto účely vyčleněné.

Apelujeme na vládu ČR a Vaše ministerstvo, aby dostalo svým slibům a v reakci na vysokou cenu tepelné energie alespoň částečně zkompenzovalo zákazníků v teplárenství extrémně rostoucí výdaje za tuto energii. Pomocí je třeba rychle.

Předem Vám děkuji za Vaši odpověď

S pozdravem

Ing. Matin Hanák  
ředitel metodického  
odboru

Asi nepřekvapí, že do uzávěrky časopisu nepřišla žádná odpověď.

## TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ České republiky

### Teplárny se ptají

Teplárny prostřednictvím Teplárenského sdružení ČR se ohledně finančních prostředků, které jednoznačně patří jim, respektive odběratelům předraženého tepla, se o věc zajímaly po celý rok. Zprvu lehce, pak diplomaticky, aby nepodpuly, aby se nakonec dozvěděly následující:

### Vláda hodila přes palubu zákazníky tepláren a neplní své programové prohlášení

Vláda na návrh Ministerstva průmyslu a obchodu rozhodla o zrušení podpory zákazníků tepláren, kterým loni v prosinci slíbila na úhradu zvýšených nákladů na teplo vyplatit 17 miliard Kč za rok 2022 a 2023. Stalo se tak téměř 4 měsíce poté, co byla v červnu získána notifikace programu u Evropské komise. Vláda tak nejen hodila přes palubu zákazníky tepláren, ale poškodila svou pověst i u Evropské komise, na kterou byl vyvíjen tlak, aby podporu schválila co nejdříve. Vláda bohužel také neplní programové prohlášení a selhává při vytvoření podmínek pro transformaci teplárenství.

„Je to už podruhé, co vláda zrušila podporu pro zákazníky tepláren. Poprvé ji zrušila loni v září poté, co nechala teplárny povinně rozeslat zákazníkům informaci o registraci k podpoře. Následně v prosinci slíbila zákazníkům tepláren jinou podporu. Pro vyplacení této podpory byly vypracovány a připraveny výzvy ve spolupráci s Energetickým regulačním úřadem a Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže již začátkem letošního roku. Všechny podmínky pro spuštění tohoto nového programu byly splněny v červnu, kdy byla získána notifikace podpory u Evropské komise. Ministr Síkela však nechal čtyři měsíce zákazníky tepláren v nejistotě a teď vládě navrhl, aby i tuto druhou podporu zrušila. V Kocourkově by měli určitě radost, ale my se z takového výsledku radovat moc nemůžeme,“ řekl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek.

Vláda 21. prosince 2022 přijala usnesení č. 1100, kterým schválila Program pro podporu zákazníků v teplárenství související s vysokou cenou tepelné energie podle Dočasného krizového rámce pro opatření státní podpory na

podporu hospodářství po agresí Ruska na Ukrajinu (dále jen Dočasný krizový rámec). Podpora zákazníků tepláren měla nahradit přechodnou transformační podporu tepla, kterou se nepodařilo notifikovat. Na doporučení Evropské komise byla zvolena notifikace na základě tzv. Dočasného krizového rámce a 19. června 2023 se podařilo získat notifikaci programu. V tu chvíli mohlo Ministerstvo průmyslu a obchodu vypsát výzvy. Není jasné proč tak neučinilo a o téměř 4 měsíce později navrhuje vládě podporu zákazníků zrušit. Je to už podruhé, co byla zrušena podpora zákazníků v teplárenství, minule tak vláda učinila v září loňského roku, kdy bylo připraveno jiné schéma podpory.

„Teplárny měly být pouze v roli poštáka a distribuovat peníze ze státního rozpočtu svým zákazníkům, zrušení podpory se jich tedy nijak nedotkne. Utrpí zákazníci, kteří nedostanou kompenzaci, kterou jim vláda loni slíbila,“ vysvětlil Mirek Topolánek.

Podpora měla být určena zákazníkům, kterým měli dodavatelé tepla peníze obdržené od státu přerozdělit. Nevyplacení podpory tedy nemá na výrobce tepla žádný dopad, dotkne se pouze zákazníků, kteří nedostanou peníze, které jim vláda loni v prosinci slíbila.

„Vláda tímto krokem ztrácí kredit i u Evropské komise, na kterou byl vyvíjen velký tlak, aby podporu schválila co nejdříve. V Bruselu si teď musí právem klepat na čelo,“ upozornil Mirek Topolánek.

Notifikace podpory zákazníků tepláren v souvislosti s Ruskou agresí na Ukrajině patřila mezi priority a Ministerstvo průmyslu a obchodu tlačilo na její rychlé schválení v Evropské komisi podle tzv. Dočasného krizového rámce veřejné podpory v souvislosti s ruskou invazí na Ukrajině. Až bude příště Česká republika potřebovat rychle schválit nějakou veřejnou podporu, bude se Evropská komise právem ptát, jestli to tentokrát myslíme vážně.

„Vláda neplní programové prohlášení a selhává při vytvoření podmínek pro transformaci teplárenství. Premiéru Fialovi jsem ohledně toho napsal 3. října 2023 dopis, na který zatím nedorazila žádná odpověď, uvedl Mirek Topolánek.

Ve vládním programovém prohlášení je uvedeno: „Nepřipustíme rozpad centrálního zásobování teplem, využijeme kombinovanou výrobu elektřiny a tepla a narovnáme podmínky na trhu. Přejít na nízkoemisní zdroje připravíme tak, aby se skokově nezvýšily ceny.“ Je zjevné, že k narovnání podmínek na trhu mezi dálkovým vytápěním a konkurenční lokální výrobou tepla nedošlo, naopak se za Fialovy vlády nůžky ještě více rozevřely. Ani po více než 2 letech se nepodařilo notifikovat podporu elektřiny z vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla. Již letos přitom mají být vyhlášeny tendry na výstavbu nových tepláren s instalovaným elektrickým výkonem 500 MW. Vláda také stále nerozhodla o redesignu Modernizačního fondu, kde mělo dojít k podstatnému navýšení prostředků pro program HEAT, který podporuje přechod teplárenství k nízkoemisním zdrojům.

### Závěrem

Dotační program vytvořilo ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) a po případném vypsání výzvy měly o prostředky žádat přímo teplárny. Z koaličních jednání vyplynul pokyn pro MPO navrhnout vládě zrušení usnesení, které úkol připravit tento program zahrnovalo.



- » 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 9001:2015
- velkoobchod maloobchod

Jsme významný dodavatel zahraničních značek:



Val. Meziříčí, Praha, Brno a Ostrava  
[www.okentes.cz](http://www.okentes.cz)



# Podzim teplý – zima žhavá (cenově)

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ  
České republiky

„Teplárny jsou po létě připravené na novou topnou sezonu, která si letos dala opravdu na čas. Obvykle se začíná topit kolem poloviny září. Aby se v září vůbec nezatapilo a topná sezóna začala až v polovině října jako letos, je naprosto výjimečné,“ uvedl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek.

„Spotřeba tepla na vytápění domácností je v letošním roce zatím podle statistik Energetického regulačního úřadu se započtením nulové spotřeby tepla v září skoro o 7 % nižší než vloni. Přitom počet denostupňů, který určuje klimatickou náročnost na vytápění, je i při započtení extrémně teplého září zatím o 3,4 % vyšší, bylo tedy od začátku roku celkově chladněji. Závěr je jasný, lidé teplem dál výrazně šetří,“ uvedl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

Tradičně začínají teplárny s vytápěním nejdříve na západě Čech a ve vyšších polohách. „Letos to vypadá podobně. Ostatní teplárny se připojí v celé republice během několika dní.“ řekl Martin Hájek. Spíše pravidlem než výjimkou bývá přerušení vytápění po chladném začátku září s nástupem teplého Babiho léta ještě v průběhu září nebo začátkem října. V září 2019 se začínalo s vytápěním 19., v roce 2020 pak 26., v roce 2021 se v září topilo jen od 20. do 25. a vloni od 18. září. Letos to vypadá na celorepublikové zahájení

až na konci první dekády října. Začátek topné sezóny v říjnu je sice výjimečný, ale teplárny v teplejších oblastech už podobnou situaci se začátkem vytápění až v říjnu od roku 2000 zažily několikrát. Podle dlouhodobých průměrů se začíná s topením v ČR kolem 17. září.

Otopné období začíná podle vyhlášky Ministerstva průmyslu a obchodu ČR vždy 1. září a trvá do 31. května následujícího roku. Zahájení, přerušení a ukončení dodávek tepla se odvíjí od průměrných denních teplot venkovního vzduchu a prognózy počasí ČHMÚ. Teplárny začínají s dodávkami tepla, jestliže dva po sobě jdoucí dny klesne průměrná denní teplota pod 13 °C a není očekáván další den vzestup teplot. Dodávky tepla jsou přerušeny nebo ukončeny, pokud průměrná denní teplota venkovního vzduchu vystoupí nad +13 °C ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat snížení této teploty.

Průměrná denní teplota venkovního vzduchu se vypočítá jako čtvrtina součtu venkovních teplot měřených ve stínu s vyloučením vlivu sálání okolních ploch. Měření se provádí v 7, ve 14 a ve 21 hodin, přičemž teplota naměřená ve 21 hodin se započítá dvakrát. (V případě letního času se měří o hodinu později.)

## Levněji v roce 2024 nebude

ERÚ v návrhu cenového rozhodnutí o regulovaných cenách v plynárenství nejspíš porušil dvě vlastní metodiky regulace, energetický zákon i legislativu EU

Energetický regulační úřad ignoroval výzvu předsedy Teplárenského sdružení ČR, aby rozklíčoval nárůst regulovaných cen za přepravu a distribuci plynu. Z návrhu cenového rozhodnutí o regulovaných cenách souvisejících s dodávkou plynu vyplývá, že zákazníci v České republice by měli příští rok zaplatit 75,9 % nákladů provozovatele přepravní soustavy, zatímco v letošním roce je to 27 %. Energetický regulační úřad v návrhu cenového rozhodnutí pravděpodobně porušil dvě vlastní platné metodiky regulace i přímo použitelnou legislativu EU, a to v neprospěch zákazníků v České republice, jejichž zájmy má chránit.

„Pravidlem fungování Energetického regulačního úřadu by měla být otevřená komunikace a transparentnost. Zákazníci v energetických odvětvích, kteří si mimochodem činnost Energetického regulačního úřadu platí, mají právo vědět, jak při stanovování regulovaných cen postupuje a zda skutečně hájí jejich oprávněné zájmy. Mrzí mě, že to na úřadu zatím nepochopili a moji veřejnou i písemnou výzvu k rozklíčování nárůstu regulovaných cen za přepravu

a distribuci plynu ignorovali. Považuji to za závažné selhání,“ uvedl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek.

Cena za rezervovanou pevnou přepravní kapacitu pro distributory plynu se v návrhu cenového rozhodnutí pro jednotlivé distributory plynu meziročně zvyšuje o 115 až 117 %, což celkově za všechny regionální distribuční soustavy představuje nárůst tržeb provozovatele přepravní soustavy o více než 2 miliardy Kč. Obdobně v případě ceny za rezervovanou pevnou přepravní kapacitu na dobu neurčitou pro zákazníky přímo připojené k přepravní soustavě dochází k meziročnímu nárůstu dokonce o 124 %. V případě ceny za služby distribuční soustavy představuje celkový meziroční nárůst plateb pro velkoobtěratele plynu více než 40 %. Energetický regulační úřad k těmto bezprecedentním nárůstům neposkytl žádný komentář a nijak nevysvětlil, jak k nim dospěl. Předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR se proto 6. 11. 2023 obrátil dopisem na předsedu Rady Stanislava Trávníčka se žádostí o vysvětlení, ale do

vydání této tiskové zprávy se nedočkal žádné odpovědi. Termín pro připomínky k návrhu cenového rozhodnutí je 14. listopadu 2023.

„Čím méně informací nám úřad poskytl, tím důkladněji jsme se návrhem cenového rozhodnutí zabývali. Domníváme se, že v něm pravděpodobně porušil hned dvě své závazné metodiky regulace, energetický zákon a také přímo použitelné nařízení Evropské komise, a to v neprospěch zákazníků, jejichž oprávněné zájmy má chránit. V rámci veřejné konzultace jsme proto Energetickému regulačnímu úřadu zaslali připomínky a věřím, že je shledá jako důvodné a cenové rozhodnutí ještě upraví,“ řekl Mirek Topolánek.

Z přílohy č. 3 návrhu cenového rozhodnutí o regulovaných cenách souvisejících s dodávkou plynu vyplývá, že zákazníci v České republice by měli příští rok zaplatit 75,9 % nákladů provozovatele přepravní soustavy. V roce 2023 je přitom podíl zákazníků v České republice na celkových plánovaných výnosech z přepravních služeb 27 %, a 73 % plánovaných výnosů připadá na tranzit plynu.



„Vůbec nechápeme, jak mohl Energetický regulační úřad dospět k tak obrovskému navýšení podílu tuzemských zákazníků na nákladech přepravní soustavy. Provozovatel přepravní soustavy má podle jím zveřejňovaných údajů pro rok 2024 prodanou většinu kapacity na vstupním bodu Brandov a výstupním bodu Lanžhot na úrovni plně srovnatelné s rokem 2021. Pokud některý z obchodníků v rozporu se smlouvou o přepravě plynu neplatí za tranzitní kapacitu, kterou si v přepravní soustavě rezervoval, nemůže to být důvod požadovat její úhradu od zákazníků v České republice. Navýšením podílu tuzemských zákazníků na nákladech přepravní soustavy Energetický regulační úřad pravděpodobně porušil dvě vlastní metodiky regulace, energetický zákon i přímo použitelné nařízení Evropské komise,“ upozornil ředitel Teplárenského sdružení Martin Hájek.

Postup Energetického regulačního úřadu je v rozporu s platnými Zásadami cenové regulace pro regulační období 2021–25 pro odvětví elektroenergetiky, plynárenství, pro činnosti operátora trhu v elektroenergetice a plynárenství a pro povinné vykupující. Energetický regulační úřad v nich nastavil dílčí alokační klíče pro jednotlivé části přepravní soustavy, které jsou využívány pro tranzit i vnitrostátní přepravu plynu. Na základě těchto dílčích alokačních klíčů nelze v žádném případě dospět k celkovému

podílu tuzemských zákazníků na nákladech přepravní soustavy ve výši 75,9 %.

Podle § 19a odst. 1 energetického zákona postupuje Energetický regulační úřad při regulaci ceny související služby v plynárenství transparentním a předvídatelným způsobem v souladu s metodikou cenové regulace tak, aby regulované ceny pokrývaly ekonomicky oprávněné náklady na zajištění spolehlivého, bezpečného a efektivního výkonu licencované činnosti, dále odpisy a přiměřený zisk zajišťující návratnost realizovaných investic do zařízení sloužících k výkonu licencované činnosti a oprávněné náklady na zvyšování energetické účinnosti při výstavbě a provozu přenosové soustavy, přepravní soustavy, zásobníků plynu přímo připojených do přepravní soustavy a distribučních soustav. To neplatí v případě cen za mezinárodní přepravu plynu, pokud Energetický regulační úřad rozhodne o odlišném postupu tvorby těchto cen založeném na tržním způsobu.

Návrh cenového rozhodnutí je dále v rozporu s Rozhodnutím Energetického regulačního úřadu podle článku 27 odst. 4 Nařízení Komise (EU) 2017/460 ze dne 16 března 2017, kterým se zavádí kodex sítě harmonizovaných struktur přepravních sazeb pro zemní plyn, které bylo publikováno v Energetickém regulačním věstníku 27. května 2019. V tomto rozhodnutí, které je stále v platnosti, je uvedeno, že 19,2 % plynovodů využívaných společně pro potřeby tranzitu a vnitrostátní přepravy plynu, je alokováno na zákazníky v České republice a zbytek připadá na tranzit. Vyšší riziko mezinárodní přepravy plynu bylo v rámci regulace zohledněno prostřednictvím rizikové přírážky k zisku z tranzitu plynu, při jejímž stanovení vycházel Energetický regulační úřad nejen z objemového rizika, ale i z kreditního rizika dominantního obchodníka rezervujícího dlouhodobé přepravní kapacity. Na konci května příštího roku uplyne pětiletá lhůta, kdy má Energetický regulační úřad toto své rozhodnutí přezkoumat a případně upravit s účinností od 1. ledna 2025. Je otázka, proč se úřad pouští do zásadních a zcela netransparentních změn metodiky regulace jen několik měsíců před tím, kdy má provést standardní konzultaci k nastavení metodiky regulace přepravy plynu v dalším pětiletém období od roku 2025.

Návrh cenového rozhodnutí je v rozporu i s článkem 7 písm. d) v kapitole I nařízení Komise (EU) 2017/460 ze dne 16. března 2017, kterým se zavádí kodex sítě harmonizovaných struktur přepravních sazeb pro zemní plyn. Nařízení je závazné v celém rozsahu a přímo použitelné ve všech členských státech EU a metodika stanovení referenčních cen podle něj má zajistit, aby významné riziko spojené s nedostatečnou rezervací přepravní kapacity, které se vztahuje zejména k přepravě napříč vstupně-výstupním systémem, nebylo přenášeno na koncové zákazníky v rámci uvedeného vstupně-výstupního systému.

Předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek s navýšením podílu tuzemských zákazníků na nákladech provozovatele přepravní soustavy nesouhlasí a zaslal Radě Energetického regulačního úřadu své stanovisko a požádal Radu, aby chránila oprávněné zájmy zákazníků.

### Závěrem:

Pro bytová družstva je vše nepřijemné hned dvakrát! Vedle dálkového tepla se to dotkne i lokálních blokových kotelen a domovních plynových kotelen.



# Trápí vás hluční sousedé?

Občasnému hluku se snad nikdo z nás nevyhne. Jedná-li se o občasné oslavy, případně nezbytné rekonstrukce, lze toto samozřejmě považovat za normální a pochopitelné. Pokud by však narušování klidu v domácnosti bylo zcela zjevně nepřiměřené a navíc opakované, lze doporučit tuto situaci řešit všemi dostupnými prostředky. Jako nejjednodušší možnost se jeví komunikovat problém přímo s vašimi sousedy, přičemž ve většině případů se sousedé mezi sebou dokážou domluvit na kompromisu tak, aby byly spokojeny obě zainteresované strany. Za předpokladu, že domluva není z jakýchkoliv důvodů možná, doporučujeme: n Pro případ rušení nočního klidu (tj. v době od 22.00 do 6.00 h) lze kontaktovat Policii České republiky. Rušení nočního klidu je kvalifikováno jako přestupek podle § 5 odst. 1 písm. d) zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích. Za tento přestupek lze uložit pokutu až 10 000 Kč a v případě opakování až 15 000 Kč. n Jedná-li se o nadměrný hluk mimo dobu nočního klidu, lze doporučit kontaktovat majitele bytu (pokud tento byt majitel například dále pronajímá), případně statutární orgán vašeho společenství vlastníků jednotek (SVJ), který může situaci řešit písemnou výzvou a domlou s vlastníkem/ nájemcem. n Dále je možno obrátit se na orgány veřejné správy, zejména krajské hygienické stanice

nebo stavební úřady. Hygienické limity hluku jsou stanoveny zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Kontrolní měření hluku provádí hygienická stanice, která případ dále posoudí a při vyhodnocení nadměrného hluku pomůže zjednat nápravu. V krajním případě je namístě také podat na rušitele takzvanou sousedskou žalobu a domáhat se u soudu, aby hluční sousedé zanechali svého protiprávního jednání. Tyto případy mohou skončit i exekucí, ve které pravděpodobně budou povinným osobám ukládány vysoké pokuty, a to až do zjednání nápravy. Jedná se tedy o velmi efektivní řešení situace, nicméně může být nákladné a zdlouhavé. Sousedská žaloba pak bude postavena na ustanovení § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který stanoví, že vlastník je povinen zanechat veškerého jednání, které 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“. O tom, jak správně napsat sousedskou žalobu a jaké kroky by měly podání této žaloby předcházet, doporučujeme poradit se s vaším advokátem.

Mgr. Marcel KALČEV  
Belšán & Partners, advokátní kancelář

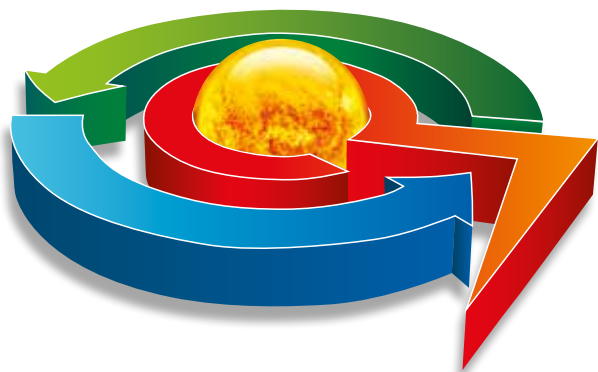
— INZERCE —



**DNY  
TEPLÁRENSTVÍ  
A ENERGETIKY**

**23. – 24. 4. 2024 | OLOMOUČ**

CLARION CONGRESS HOTEL



Registrujte se na konferenci již nyní na [www.dnytepen.cz](http://www.dnytepen.cz)

Poznamenejte si!

## PŘIPRAVOVANÉ TEMATICKÉ BLOKY

- Strategický vývoj teplárenství v následujícím období
- Transformace teplárenství
- Akumulace energie a flexibilita v teplárenství
- Technika a technologie v teplárenství
- Odpady a jejich energetické využití
- Ekonomika a legislativa v teplárenství

[www.dnytepen.cz](http://www.dnytepen.cz) | [www.tscr.cz](http://www.tscr.cz) | [www.exponex.cz](http://www.exponex.cz)

POŘADATEL

ORGANIZÁTOR

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ  
České republiky

EXPONE





# ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

NOVINKA

## Rozšíření lodžii bez mokrých procesů

Minimální zatížení nosné konstrukce domu

Zkrácení doby kdy je potřeba lešení

Výrazné zrychlení doby montáže

Zvětšení užitého komfortu





# 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.