



25. VALNÁ
HROMADA SČMBD

NEDOKONALOST
ZÁKONA
O PODPOŘE
BYDLENÍ

SBD NÁCHOD
PŘEBORNÍK
V REKONSTRUKCÍCH

INVESTIČNÍ
MINIMUM DÍL XI.

ODDLUŽENÍ
V KONTEXTU
PROBLÉMŮ ČR

ENERGETICKÉ
KOMUNITY
A NOVELA ZÁKONA

DOMY SOBĚ –
DEŠÍTKY REALIZACÍ

S-POWER:
FOTOVOLTAIKA
V PRAXI

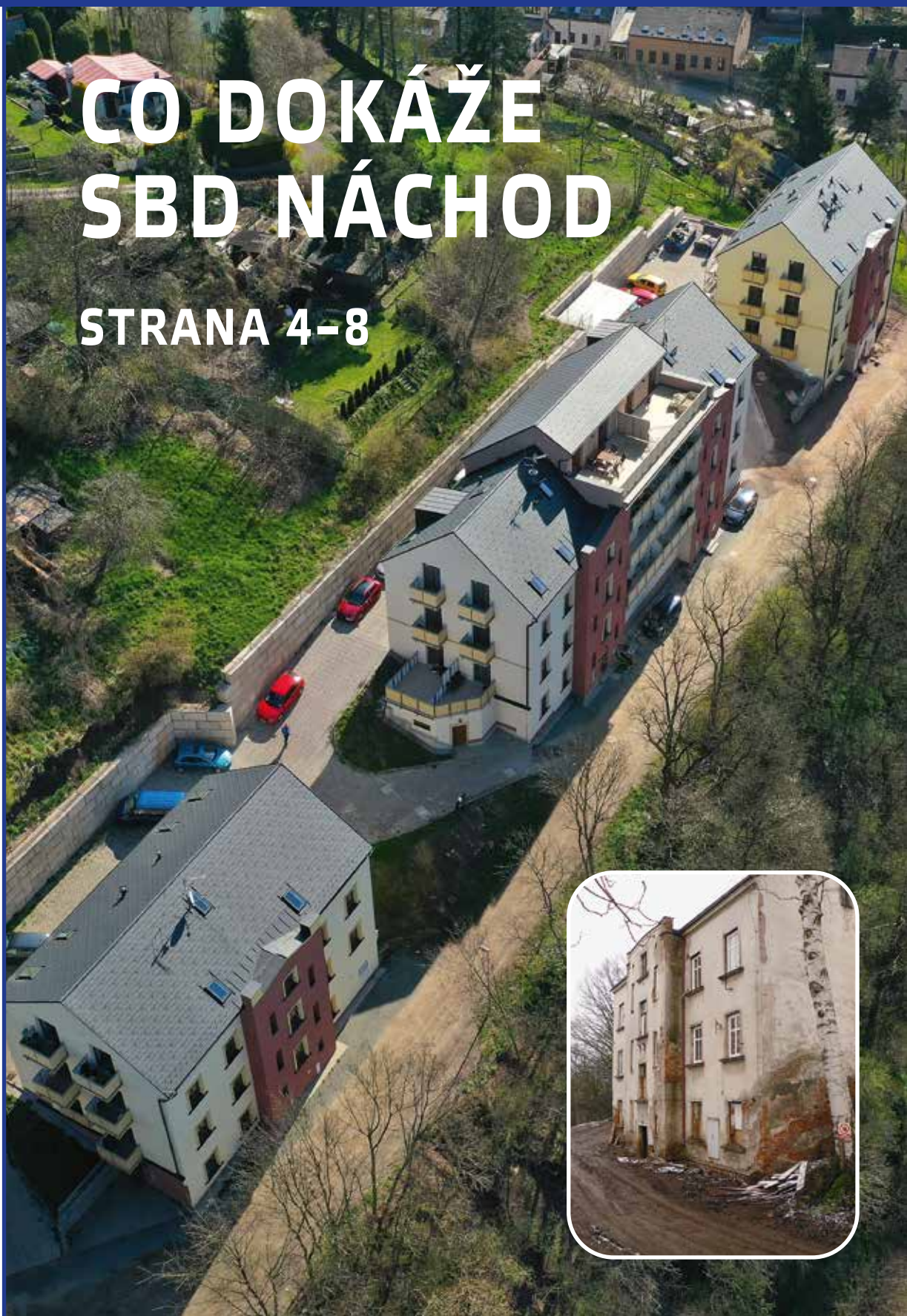
TEPELNÁ ČERPADLA
ŘEŠTE VČAS

NOVÁ ZELENÁ
ÚSPORÁM OPĚT
OD ZÁŘÍ

NEZANEDBÁVEJTE
PRAVIDELNÉ
REVIZE

CO DOKÁŽE SBD NÁCHOD

STRANA 4–8





ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

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

ALUMISTR SE

U Výzkumu 603, 664 62
Hrušovany u Brna

e-mail: alumistr@alumistr.cz

tel.: +420 725 823 600

www.alumistr.cz



Valná hromada znovu zvolila do čela svazu Jana Vysloužila



V úterý třináctého června se v Praze konala 25. valná hromada Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD). Účast byla stoprocentní (90 delegátů ze všech krajů).

Protože se jednalo o volební valnou hromadu, provedli předseda svazu Jan Vysloužil a předseda kontrolní komise svazu Radovan Peterka hodnocení uplynulých čtyř let. Konstatovali, že svaz, ale i družstva a společenství vlastníků jednotek musely překonat dvě velmi těžká období – pandemické (covid 19) a krizové (nárůst cen energií). Podařilo se to.

Předseda svazu ocenil představitele dvou bytových družstev, která dokončila novou družstevní výstavbu bytů. Jsou vzorem pro další družstva v této oblasti činnosti.

Předseda poté poděkoval funkcionářům představenstva a kontrolní komise, kteří se již neucházeli o funkci v těchto orgánech pro následující období.

Veřejným hlasováním byl zvolen předsedou představenstva Ing. Jan Vysloužil (SBD Škodovák Plzeň), prvním místopředsedou Ing. Petr Kuča (SBD Hlubina Ostrava-Zábřeh), místopředsedou JUDr. Pavla Příkopová (BDO Příbram). Předsedou kontrolní komise byl zvolen Ing. Jaromír Sojka, Ph.D. (SBD Šumperk) a místopředsedou Josef Tvrđý (SBD Chomutov).

Text: (ff)

Foto: (ff), (pp)

Poznámka redakce: do čísla 5 připravujeme představení všech zvolených osob včetně sedmnáctičlenného představenstva SČMBD.

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

A.L.L. Production

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

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT
STANOVISKO SČMBD

NAJDETE NÁS NA
www.scmbd.cz

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 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 4 vyšlo v srpnu,
následující číslo vyjde v říjnu 2023**

Slovo předsedy



Vážené kolegyně a kolegové, předně bych chtěl hned v úvodu za sebe i za všechny zvolené členy představenstva a kontrolní komise poděkovat delegátům 30. valné hromady SČMBD za důvěru, kterou nám svým hlasováním projeví a dali nám tak mandát na příští čtyřleté funkční období. Důvěry si velmi vážíme a ve spolupráci s pracovníky ústředí, řediteli jednotlivých rad a členy odborných komisí uděláme vše pro to, aby svaz i v novém volebním období 2023 až 2027 plnil veškeré úkoly uložené mu valnými hromadami a naplňoval své poslání při prosazování zájmů našich členů při jednáních s politiky a zástupci státní správy.

Úkolů, které jsou v příštích čtyřech letech před námi je celá řada a já se těším na spolupráci nejen se všemi zvolenými členy obou vrcholných orgánů svazu, ale i s představiteli členských družstev a SVJ. Zpětnou vazbu od lidí „z terénu“ vnímám jako nesmírně důležitou součást práce svazu a již mnohokrát jsme při neformálních konzultacích zjistili, že problém, na který hledáme řešení v obecné rovině již některé družstvo v praxi řešilo. Výměna praktických zkušeností je tak i jedním z argumentů a odpovědí na otázky případných zájemců o členství na výhody vstupu do SČMBD.

V souvislosti s novými volbami mi nedalo, abych se neohlédl zpět a neprovedl krátké porovnání situace současné a té po mém zvolení v roce 2019. Jestli se něco

změnilo k lepšímu, pak je to zcela jistě posun ve vnímání družstev ze strany orgánů státní správy a politické reprezentace. Družstevní forma bydlení se stala vedle vlastnického a nájemního bydlení třetím pilířem nové koncepce bydlení ČR a podpora bytového družstevnictví je zmíněna i v programovém prohlášení vlády premiéra Fialy. Rovněž tak Ministerstvo pro místní rozvoj v čele se svým ministrem Bartošem vyjadřuje družstevní myšlenku podporu. S mírným optimismem proto můžeme konstatovat, že si společnost po dlouhých letech přehlížení začíná uvědomovat, že družstva nejsou předurčena k zániku, ale naopak mohou nabídnout kvalitní bydlení za výhodnějších finančních podmínek pro střední třídu. Uvědomuji si ale, že od slov a politických prohlášení k praktickému naplňování slibů, provedení potřebných změn legislativy a nastartování nové družstevní výstavby bude ještě dlouhá cesta.

Spolupráci s bytovými družstvy při výstavbě nových bytů jako jeden z možných léků na řešení bytové krize vidí i město Praha, jejíž magistrát chce podporovat výstavbu družstevního bydlení a zároveň tím získávat nové městské byty pro sebe. V rámci pilotního projektu v Radlické ulici v Praze 5 má vzniknout přibližně 260 nových družstevních bytů, což by mohl být do budoucna i pěkný vzor pro další obce a města. Když už píšeme o vzorech hodných následování, byli na 30. valné hromadě oceněni zástupci družstev SBD Pelhřimov a SBD v Dobrušce, kteří nám ukázali, že to družstva stále umí i v současné době a bez státní podpory.

Skutečnost, že v celé řadě států mají družstva daleko silnější postavení než u nás, jsem si uvědomil při nedávném setkání s argentinským prezidentem ICA Arielem Guarcem. Mezinárodní družstevní svaz má za cíl hájit zájmy svých členských organizací, kterých je celkem 310 ze 107 zemí světa. Jejich členskou základnu tvoří tři miliony družstev s více než miliardou členů. Náš svaz je členem ICA prostřednictvím Družstevní asociace České republiky, která je zastřešující organizací českého družstevnictví. Jako příklad, na kterém lze demonstrovat postavení družstev ve společnosti lze uvést např. Argentinu, ve které je členem některého z mnoha družstev v zemi více než 20 milionů z celkového počtu více než 46 milionů obyvatel. Existují zde dokonce některé regiony, kde jsou všichni obyvatelé členem družstva a čerpají výhody s tím spojené (např. nižší ceny). Avšak i zde se družstva podle slov prezidenta Guarca setkávají se snahou státu zasahovat do jejich samostatnosti a suverenity, což je stav, který u nás velmi důvěrně známe.

Vážené kolegyně a kolegové, za SČMBD mohu příslibit, že se i nadále budeme snažit upevňovat povědomí o bytových družstvech jako o tradičních a kvalitních správcích bytového fondu a přesvědčovat veřejnost o nezastupitelné úloze družstevního bydlení.

Protože je čas dovolených, dovoluji si vám v závěru všem popřát příjemné prožití letních měsíců a načerpání sil do dalšího období.

Jan Vysloužil

Z první ruky



**Dobré úmysly notně neznamenají dobrá řešení.
Koncept zákona o podpoře v bydlení je toho příkladem.**

Zákon o podpoře v bydlení a podpora bydlení obecně jsou u nás široce diskutovaná a hlavně dlouhodobě koncepčně neuchopená témata. Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s resortem práce a sociálních věcí nyní přichází s vlastní verzí zákona, který má přinést systémové řešení této problematiky.

Jsem opravdu rád, že jsme se konečně pohnuli od koncepcí na papíře k paragrafovému znění zákona. Nicméně, tady mě nadšení z připravované legislativy bohužel končí. Ministerstvo jistě chce pomoci lidem v nouzi a také legislativně ukotvit podporu v bydlení, což je naprosto v pořádku a více než potřebné, ale počíná si přitom velmi nešikovně a v mnoha ohledech až sporně. Pojďme se nyní více do detailu podívat, kde vidím největší slabiny připravovaného zákona.

Jako ekonom vidím hlavní problém v dalším nárůstu mandatorních výdajů a rozšiřování státní správy, aniž by bylo přesně propočítáno, zda je takovéto pro rozpočet velmi nákladné plošné opatření vůbec nutné. Ministerstvo totiž chce vytvořit síť zhruba 200 kontaktních míst v každé obci s rozšířenou působností, kde bude domácnostem nebo jednotlivcům v bytové nouzi nabízeno specializované poradenství. To znamená stovky nových úřednických míst na obecních i krajských úřadech. Úplně přesvědčen nejsem také o funkčnosti takového řešení, kdy není vůbec jasné, jak bude fungovat vzájemná spolupráce mezi sociálními službami, obcemi, krajem, pronajímateli a státem.

Kapitola sama o sobě je poskytování bytů do systému sociálního bydlení. Česká republika dlouhodobě trpí

nedostatkem bytové výstavby. Nový stavební zákon může pomoci, ale jeho dopady pocítíme až v řádu několika let. To znamená, že většina soukromých majitelů nebo obcí s bytovým fondem nemá nyní naprosto žádný problém své byty okamžitě pronajmout za tržní nájemné. Ministerstvo počítá, že jeho systém garancí a kompenzací je natolik pro majitele bytů atraktivní, že je namotivuje se do systému sociálního bydlení zapojit. No nejsem si jist, zda navrhované garance a kompenzace a s nimi spojené nemalé státní výdaje očekávaný efekt přinesou.

Stranou dávám, že připravovaný zákon neřeší dostatečně i jiné než finanční aspekty problematiky sociálního bydlení a naprosto opomíjí možnosti vzniku nových sociálních bytů nebo jiného typu ubytovacích kapacit. To je jistě ušlá příležitost.

Jednoduše – bez výstavby prostě nevzniknou nové volné byty! A abych končil pozitivně. Dobrým krokem pro cenu výstavby v České republice bude snížení sazby DPH na 12 % pro výstavbu staveb pro bydlení, což se týká i bytových domů s byty do 120 m² podlahové plochy. Tohle je přesně příklad pozitivních a funkčních opatření důležitých pro budoucí výstavbu.

No, máme před sebou ještě hodně práce a očekávám nad zákonem bouřlivé debaty. Uvidíme, jakým směrem se nám nakonec podaří podporu v bydlení posunout.

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

Kdo to neviděl, těžko by uvěřil



Jak jsme slíbili v minulém čísle, vracíme se opět do SBD Náchod. S panem ředitelem Pavlem Novákem vás provedeme po rekonstruovaných domech, které družstvo opravilo a následně obsadilo novými členy družstva. Popravdě řečeno, při prezentaci všech zrekonstruovaných objektů, připadal jsem si jako na jiné planetě. Z barabizen, vybydlených domů nebo z domů leta bez údržby, se po změně vlastníka, kterým se stalo SBD Náchod, spatřily světo světa nádherné moderní zvelebené objekty, ve kterých je radost bydlet. Samostatnou kapitolou jsou i projekty na horách, kde družstvo kupuje nevyužívané horské chaty a přestavuje na apartmánové bydlení. Představit všechny proměny by vydalo na jedno samostatné číslo časopisu. Proto jsme vybrali pouze ty, které doporučil pan ředitel. Napřed ale krátký rozhovor:

☑ Jak dlouho už předěláváte „barabizny“ na krásné družstevní domy s exkluzivními byty?

Intenzivně se tím zabýváme posledních deset let, ale i předtím jsme nárazově několik projektů realizovali.

☑ Jak a kde vytipováváte objekty?

To je velice různorodé. Něco najdeme ve veřejné inzerci, občas nás osloví prodávající přímo, někdy nám to nabídnou spřátelené realitní kanceláře dříve, než to pustí do nabídky apod. Když je to pro nás zajímavý objekt, tak ho koupíme i takřkajíc do zásoby s plánem na realizaci v budoucnu.

☑ Jak rekonstrukce financujete?

Developerské projekty na horách plně financujeme z vlastních zdrojů. U družstevní výstavby to je z části odpovídajícím budoucím družstevním podílem z vlastních zdrojů a zbytek z úvěrů.

☑ Je o nové družstevní byty v rekonstruovaných domech zájem?

Zájem je značný. My začínáme nabízet byty zásadně až po úplném dokončení a po kolaudaci, takže jsou ihned k nastěhování. Zpravidla jsou byty rozebrány během několika málo týdnů. Máme dokonce i případy, že byl celý objekt rozprodán do týdne, a to bez jediného inzerátu – jen, že si to lidé řekli mezi sebou.

☑ Jaký je finanční podíl nových družstevníků po přidělení bytů?

Výši družstevního podílu stanovujeme u každého projektu individuálně v závislosti na místě, čase, momentální výši úrokových sazeb apod. Ve většině případů se však pohybuje kolem 30 %.

☑ Jaký podíl na rekonstrukci mají vaši pracovníci, respektive stavební čety?

Zastoupení našich pracovníků je cca 80 %. Najímáme v podstatě pouze řemesla, která se nám nevyplatí držet ve stavu, a to konkrétně tesaře, truhláře, sádkartonaře, podlaháře, hromosvodaře a na instalaci tepelných čerpadel.

☑ Můžete vytipovat pár, podle vás, nejpovedenějších realizací?

Z bytových objektů hlavně tři domy v Ruské ul. v Náchodě – krásné byty, vlastně celá ulice naše, hezké slunné místo. Dále pak dům Purkyňova 937 v Náchodě – přímo luxusní místo, v zahradě nad řekou s výhledem na zámek, kousek od centra, dispozičně velmi zajímavé byty, celý dům rozprodám šest dnů od kolaudace. Velice zajímavý je i bytový dům v Trutnově, Česká 179 – klidná zóna kousek od centra, ve dvoře pergola s krytý bazén.



Ředitel SBD Náchod
Pavel Novák

Z developerských projektů na horách jednoznačně Barborka, Horní Malá Úpa č. 9. Původní stavbu jsme strhli a vznikla úplná novostavba hned u sjezdovky. Nadstandardní provedení apartmánů, vlastní parkoviště u chaty, navíc byl o ně ohromný zájem – v ten moment bychom jich tam prodali klidně dvakrát tolik. Pro rekreaci v létě, a především v zimě ideální.

Z komerčních objektů bych vyzdvihl parkovací dům v Hronově – strategická poloha uprostřed sídliště, dlouhodobě poptávka výrazně převyšuje kapacitu parkovacích stání.

Mimo tyto akce důsledně a pravidelně revitalizujeme i naše stávající domy. Z celkového počtu domů jich máme revitalizovaných hodně přes polovinu, tak cca 60 %. Konkrétně panelové domy jsou kromě posledních 3, revitalizované všechny. U zděných domů to je horší. Tam je po revitalizaci tak cca 15 %.

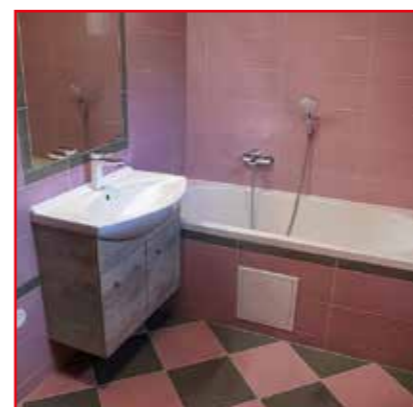
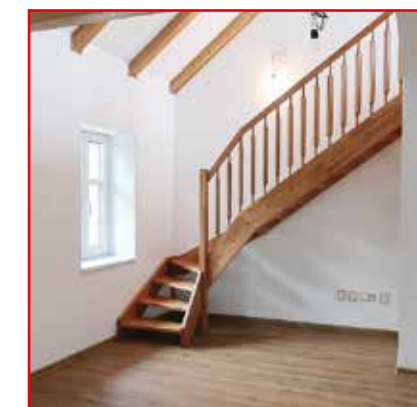
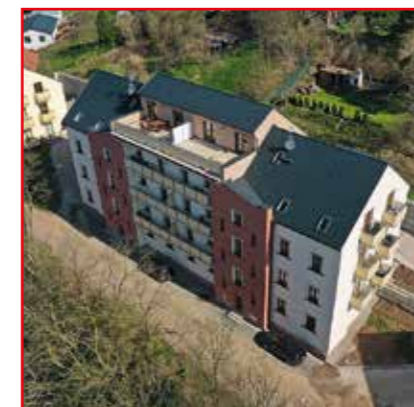
☑ Jsou obce a města, kde přebíráte vybydlené domy, rády a jdou s cenou na ruku?

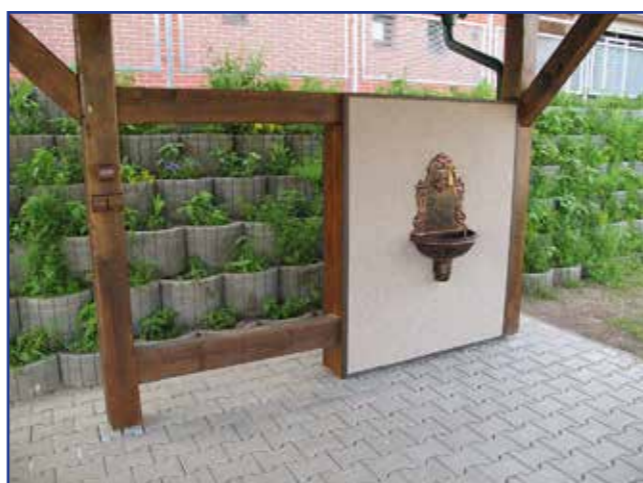
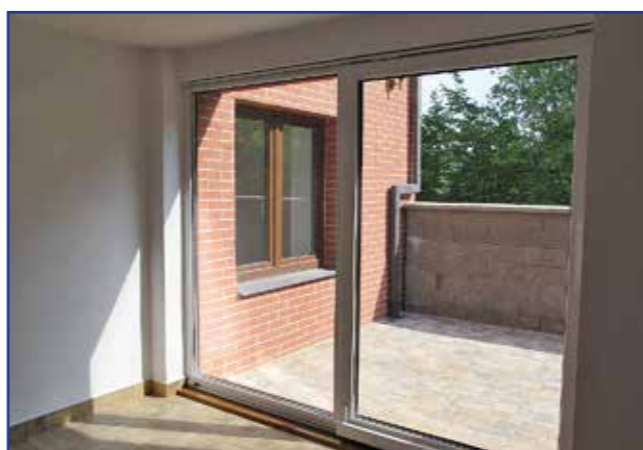
Města jsou určitě ráda, když tam zvelebíme nějakou barabiznu, navíc když ji koupíme od nich, tak u nás mají jistotu, že to dotáhneme do konce a nepřipustíme, aby tam vzniklo nějaké „gétó“ nepřizpůsobivých. Nicméně s cenou nám na ruku nikdy nejdou. Zastupitelé se bohužel bojí, aby je někdo nenařekl, že nejednají s péčí řádného hospodáře. Navíc jednání s městy o koupi trvá zpravidla neúměrně dlouho – měsíce a někdy i roky. Raději nakupujeme od soukromých vlastníků – mnohem snazší a rychlejší jednání a jsou i přístupní k jednání o ceně. Například naše poslední akvizice z minulého měsíce v České Skalici. S původní majitelkou bylo vše domluveno za dva dny, podepsaná kupní smlouva, zaplacená a vložena do katastru a projektant na tom už pracuje, v prosinci tam začínáme s rekonstrukcí.

Následná fotoreportáž z opravených domů je jen setina toho, co bychom vám chtěli ukázat. Vybírali jsme ze stovek fotografií a vybrali ty, které ukazují neuvěřitelnou proměnu, ale i komplexnost, se kterou SBD Náchod k rekonstrukci přistupuje.

Foto archiv SBD Náchod, text šp

Ulice Ruská prošla radikální proměnou. Tři zdevastované domy se proměnily v luxusní bydlení s třicetisedmi byty. Okolí domů bylo nemalými náklady upraveno včetně odbagrování části svahu, kde vzniklo místo mimo jiné i pro parkování aut.





Místu se říká Oáza, oficiálně to je ulice Purkyňova. Místo s úchvatným výhledem na město. Rekonstrukcí prošel nejen dům, ale i celé okolí. Terénní úpravy vylepšily dostupnost i maminkám s kočárky. Samotná úprava bytů je opět nadstandardní včetně využití podkrovních prostor.

Dům nedaleko centra prošel kompletní rekonstrukcí včetně vnitrobloku, kde vznikla terasa s pergolou a krytý bazén. Každý byt má jinak zařízenou koupelnu, kuchyňskou linku a využité je i podkroví.



Chata Barborka. Prošla demolicí a zcela novou výstavbou. Nadstandardně vybavené apartmány, nechybí ani společenská místnost, místnost pro zavěšení kol a bezpečné kóje pro uložení lyžařského vybavení.



Investiční minimum XI. Díl

Kreditní riziko a alternativní investice

V dnešním díle investičního minima bych se chtěl věnovat rozdílu v bezpečnosti uložených prostředků v bance a u obchodníka s cennými papíry a lehce přiblížit čtenářům svět alternativních investic.

Uložení prostředků v bance vs. investice u obchodníka s cennými papíry

Máme zkušenost, že právnické osoby jako jsou municipality, bytová družstva, kraje, společenství vlastníků jednotek a podobně preferují spíše uložení prostředků na bankovních účtech nežli jít cestou investování. Zásadním rozdílem mezi využitím bankovního produktu jako je spořicí účet či termínovaný vklad a investicí je způsob nakládání se svěřenými prostředky a jejich uložení.

Banka

Banky se svěřenými prostředky nakládají způsobem, jaký uznají za vhodné a využívají je na investování či půjčky. Prostředky klientů patří do jejich rozvahy a klient tedy nese kreditní neboli úrokové riziko banky v případě její neschopnosti hradit svoje závazky. Prostředky jsou podle Garančního systému finančního trhu pojištěny maximálně do výše 100 000 EUR.

V nedávné době jsme byli svědky situace, kdy klienti, kteří měli nad tento limit uloženo v krachující bance, dostali ekvivalent 100 000 EUR a pak podstupovali složitá insolvenční jednání a čekali na svoje prostředky dlouhou dobu a s rizikem že dostanou například jen 60 % z částky která byla nad limit.

Obchodník s cennými papíry

Naproti tomu obchodník s cennými papíry je povinen mít finanční prostředky a investiční nástroje klienta odděleny od vlastního majetku a zároveň od majetku ostatních klientů. Klient se tedy nevystavuje kreditnímu riziku investiční společnosti, kde má uloženy peníze. Prostředky svěřené investiční společnosti nespádají do její majetkové podstaty.

Pokud by se stalo, že obchodník s cennými papíry zkrachuje pak fond či investiční portfolio převezme jiný obchodník s cennými papíry a ten klienty vyplatí. Nakládání s majetkem fondu je také kontrolováno depozitářem, ten se stará o to aby se péče o majetek fondu, evidence finančních transakcí nebo stanovování hodnot řídilo statutem fondu a zákony. Na činnost depozitářů dohlíží Česká národní banka.

Dle garančního fondu obchodník s cennými papíry jsou prostředky pojištěny do výše 20 000 EUR, nicméně z výše uvedených informací je patrné, že riziko je podstatně nižší.

Alternativní investice

V minulém díle jsme představovali naše konzervativní produkty Conseq pro bytová družstva velmi konzervativní a konzervativní. Conseq se specializuje nejen na konzervativní

investice skrze úložky u České národní banky nebo dluhopisové fondy, ale i na další investiční nástroje včetně alternativních investic.

Rozdíl alternativních investic oproti konzervativním produktům je především v investičním horizontu a likviditě finančních prostředků. U alternativních investic je třeba počítat dle konkrétního fondu s investičním horizontem 5–12 let, kdy prostředky investora nejsou likvidní. Za to jsou investoři odměněni potenciálem vyššího zhodnocení než dokážou nabídnout „standardnější“ investiční produkty. Výkonnost portfolia také obvykle není tak náchylná na pohyby finančních trhů. Výnosy alternativních investic se obvykle pohybují mezi 5–15 %. S vyšším výnosem je spjato vyšší riziko. V Conseq se řídíme tím, že klient by měl mít v alternativních investicích nejvíce cca 30 % svého portfolia, přičemž v jednotlivém fondu by to mělo být maximálně 5–10 %.

Příkladem alternativních investic, které dokážeme klientům zprostředkovat, jsou například **Český fond půdy** nebo **Český podfond lesů**. První jmenovaný fond se zaměřuje na výkupy hospodářské půdy a sjednocování menších polních celků. **Český podfond lesů** cílí na nákup lesních celků, ve který zavádí udržitelné lesní hospodářství.

Zajímavý je také fond **APS Rhapsody II**, zaměřený na odkup problémových pohledávek od bank za zlomek nominální hodnoty a jejich následné vymáhání.

Do investičního portfolia lze zařadit také **private equity** fondy (fondy soukromého kapitálu), ty se zaměřují na nákup firem, které nejsou obchodovány na burze. Tyto firmy se dají obvykle koupit za nižší cenu, než veřejně obchodované společnosti listované na burzách. Do firem se vstupuje manažersky, firmy se zefektivní a připraví na prodej zahraničním investorům. Jedná se například o fondy spravované našimi partnery **JET Investment** a **Central Europe Industry Partners (CEIP)**.

Aktuálně probíhá upisovací období private ekvity fondu CEIP 2 a je tedy jedinečná příležitost do něj vstoupit. CEIP 2 se specializuje na nákup a restrukturalizaci menších českých a slovenských firem z oblasti průmyslu.

Pokud Vás zaujala možnost zhodnocení Vašich finančních prostředků, neváhejte se obrátit na náš tým Wealth Managementu, kde máme bohaté zkušenosti se správou prostředků svěřených z bytových družstev a SVJ.

Marek Tomšík
Wealth Management
Relationship Manager

V případě jakýchkoliv dotazů
nás kontaktujte
na emailové adrese wm@conseq.cz,
případně telefonicky +420 225 988 225.

Role oddlužení v insolvenčním právu v kontextu současných problémů České republiky



Mgr. Jan Mlynářčík,
prezident Exekutorské komory ČR

Délka oddlužení by se mohla zkrátit z pěti let na tři roky. Počítá s tím novela insolvenčního zákona, o jejímž schválení vládou informovalo v tiskové zprávě ministerstvo spravedlnosti (21. 6. 2023). Návrh zavádí do českého právního řádu část evropských pravidel, která měla být v Česku účinná už téměř před rokem. Kvůli nesplnění tohoto úkolu čelí ČR řízení o porušení unijního práva, ministerstvo spravedlnosti tak upozornilo na potřebu urychleného přijetí novely.

Jaký je ale pohled soudních exekutorů na problematiku oddlužení v českém právním prostředí? Jak se osvědčil insolvenční zákon za uplynulých patnáct let a jaké jsou postoje k jeho současné podobě případně doporučení a poznatky z exekutorské praxe?

Soudní exekutoři se potýkají s insolvenčními ve své každodenní praxi dnes a denně. Většina jejich poznatků směřuje k tomu, kdy mohou a nemohou v důsledku probíhajícího insolvenčního řízení provádět exekuci a kdy mohou a nemohou svou pohledávku na nákladech exekuce přihlásit do insolvenčního řízení. I tak je to ale problematika, ke které mají rozhodně co říci.

Prapůvodním účelem oddlužení bylo řešení úpadekové situace dlužníka, který není schopen dostát závazkům vůči všem svým věřitelům. Na jedné straně má tento proces chránit dlužníka a pomoci mu překonat tíživou finanční situaci tak, aby se mohl po splnění zákonných podmínek vrátit do běžného ekonomicky aktivního života. Na straně druhé má také chránit věřitele, kteří se musí domoci uspokojení svých pohledávek vůči dlužníkovi, alespoň v nějaké výši. V tomto ohledu by měla mezi právy a povinnostmi dlužníka a jeho věřitelů panovat rovnováha.

V posledních několika letech však zcela zřetelně a s čím dál větším znepokojením sledujeme, že se miska vah výrazně vychyluje k co možná největší ochraně dlužníka. Tam, kde v minulosti musel k úspěšnému splnění podmínek oddlužení, uhradit věřitelům alespoň 30 procent jejich přihlášených pohledávek nyní spatřujeme, že může dlužníkovi postačit vynaložení veškerého úsilí, které po něm je možné spravedlivě požadovat. Tam, kde bylo potřeba pět let plnit povinnosti stanovené insolvenčním zákonem a soudem, nyní postačí uhradit 60 procent pohledávek nezajištěných věřitelů za pouhé 3 roky. Ruku na srdce, pokud dlužník zvládne za 3 roky zaplatit 60 procent svých pohledávek, není zřejmé, že by mohl v horizontu pěti let uhradit vše? Jsem si vědom toho, že spousta změn pramení z evropských směrnic, nicméně mnoho jich je dílem legislativního kutilství státu ve snaze politiků zalíbit se veřejnosti.

Bohužel vnímám, a nejenom v insolvenčních, ale čím dál více i v exekucích, že se zcela vytrácí zřetel na věřitele. Věřitel se stává čímsi nechtěným, věřitel je stigmatizován, přestože je to dlužník, kdo porušil své povinnosti. Domáhat se svých práv je najednou něco špatného... Mnohem častěji lze tento trend vysledovat v exekucích. Stát například veřejnoprávním věřitelům v rámci tzv. milostivých let zakázal vymáhat příslušenství svých pohledávek v případech, kdy dlužník uhradil pouhou jistinu a nepatrnou částku na nákladech exekuce. A to v situaci, kdy se potýkáme s nedostatkem veřejných financí a rostoucím schodkem státního rozpočtu.

Vraťme se však zpět k problematice insolvenční. Exekutorská komora ČR dlouhodobě upozorňuje na to, že proces oddlužení fyzických osob lze významným způsobem zefektivnit a zjednodušit. Soudní exekutoři mají velmi dobré obecné povědomí o majetkové situaci povinných, vůči nimž vedou exekuce. Neexistuje pravděpodobně jiná osoba, která by o celkové majetkové situaci dlužníka věděla více, než soudní exekutor, který v rámci exekučních součinností zjistí velmi rychle, jaké pohledávky a závazky povinný má. Z tohoto důvodu považujeme nikoli pouze za vhodné, ale doslova za žádoucí, aby soudní exekutoři mohli v rámci své činnosti posoudit aktuální majetkovou situaci povinného a případně rozhodnout o tom, že se povinný nachází v úpadku a jeho situaci je třeba řešit oddlužením v insolvenčním řízení. Exekuční řízení by se tímto způsobem mohlo velmi rychle a efektivně překloupat do řízení insolvenčního. Nebylo by zapotřebí zbytečně znovu zjišťovat majetek dlužníka, neboť exekutor už jej zná, nebylo by zapotřebí zatěžovat ostatní subjekty dalšími součinnostními dotazy v průběhu insolvence. Samozřejmě by se dlužník mohl proti tomuto postupu bránit u soudu. Nicméně i v takovém případě by se celý proces výrazně zefektivnil a zlevnil. Pokud mohou soudní exekutoři vypracovávat kvalifikované insolvenční návrhy, pokud vystupují při své činnosti v postavení soudu, pokud sami jsou nadáni dnes již rozsáhlou rozhodovací pravomocí, nespátřujeme důvodu, proč by se soudní exekutoři nemohli stát administrátory oddlužení fyzických osob. Bylo by to rychlejší, bylo by to levnější, bylo by to efektivnější.

EK ČR: Návrh zákona o konsolidaci státních příjmů se místo úspor prodraží o téměř 200 milionů

Součástí vládního konsolidačního balíčku je i návrh, který by přenesl vymáhání justičních pohledávek výlučně na Celní správu. Nyní si toto vymáhají soudy samotné nebo to pro ně dělají úřady soudních exekutorů. Návrh by nicméně místo proklamovaných úspor ze strany státu stál daňové poplatníky zhruba 200 milionů ročně a znamenal by zřízení zhruba dvou stovek nových úřednických míst.

Zhruba 2/3 soudů v ČR spoléhají při vymáhání justičních pohledávek na soudní exekutory. Tento způsob je nejen efektivní, ale také stát nic nestojí. Veškeré náklady nesou úřady soudních exekutorů a následně samotní dlužníci. Při srovnání úspěšnosti ve vymáhání čísla hovoří jasně: v případě soudních exekutorů je úspěšnost 28%, v případě soudů pak 15% a v případě Celní správy pak 12%.

„V současné době se už soudy mohou na Celní správu obracet, takže navrhovaná úprava ztrácí smysl. Pokud by se agenda vymáhání justičních pohledávek přenesla výhradně na Celní správu povede to k monopolizaci. To by zabránilo například předsedům soudů se rozhodnout, který způsob vymáhání bude výhodnější,“ komentuje návrh prezident EK ČR Jan Mlynářčík.

Další poznatek směřuje k dílčí úpravě srážek ze mzdy, které jsou obdobně upraveny jak pro insolvenční, tak pro exekuční řízení. V současnosti se srážky počítají na základě velmi komplexní a složité úpravy, kterou neustále mění a ovlivňuje vládou vyhlášená nařízení o nezabavitelných částkách. Samotná výše srážek ze mzdy se nyní pohybuje na úrovni přibližně 10 a méně procent než před třemi či čtyřmi lety. De facto se nesráží skoro nic.

Je mi známo, že v současnosti expertní skupina pracuje na nové úpravě srážek ze mzdy. Určitě by mělo zaznít, že je třeba systém změnit tak, aby byl zase efektivní. Aby na jedné straně chránil oprávněné zájmy dlužníků, ale na straně druhé směřoval k úspěšnému a efektivnímu vymození pohledávek věřitele. Dnes tomu tak bohužel už není. Navrhujeme proto zavést koncepci nějaké minimální srážky, která by se povinnému (dlužníkovi) srazila vždy a díky které by při zachování nezabavitelných částek mohly být jeho závazky efektivně umořovány. Aktuálně se totiž často nacházíme v situaci, kdy vzhledem k nastavení nezabavitelných částek nelze srážet vůbec nic a to i v situacích, kdy dokonce sám dlužník naznává, že by to šlo.

Exekutorská komora ČR se v této záležitosti obrátila na všechny evropské země, aby zjistila, jak probíhají srážky ze mzdy v okolních zemích. Kromě toho, že v drtivé většině evropských států lze ze mzdy srazit procentuálně vyšší částky, můžeme inspiraci čerpat například v estonském systému, který pracuje s určitou minimální srážkou, kterou lze povinnému srazit vždy. Je to nejenom výchovné, ale především efektivní. Srážky ze mzdy v České republice jsou jedny z nejnižších v Evropě.

Při předkládání takto důležitého návrhu v době ekonomické krize se musí počítat s tím, kolik to bude stát a zda takový krok skutečně přinese kýžené úspory. Předkladatel neuvedl a ani nevyčísluje a neporovnává možné úspory na straně MSP a náklady, které vzniknou celní správě. Podle analýzy EK ČR by Celní správa musela zřídít zhruba 200 nových úřednických míst, což by jí stálo ročně asi 180 milionů na mzdách a dalších cca 16 milionů na provozních nákladech.

V případě vymáhání pohledávek soudními exekutory nejsou náklady na vymáhání převážně samotní dlužníci, a výše těchto nákladů je transparentní. „Tady je třeba brát zřetel i na to, že většina těchto pohledávek vzniká z trestné činnosti, nebylo by proto spravedlivé, kdyby byli pachatelé takto zvýhodňováni a dluhy za ně de facto platil běžný občan,“ říká viceprezident EK ČR Martin Tunkl. Předložený návrh tedy rozpočet zatíží a systém vymáhání justičních pohledávek výrazně prodraží. Stát vymůže mnohem méně peněz. Do úsporných opatření tento návrh tedy rozhodně nepatří.

Energetické komunity v nedohlednu

VÝHRADY PŘED
SCHVÁLENÍM
NOVELY ZÁKONA

Novela energetického zákona, která by do českého právního řádu zavedla komunitní energetiku a umožnila sdílet elektřinu mezi obcemi či sousedy, stále vězí před branami vlády. Podle zjištění by se měla dočkat pod dozorem právníků ještě minimálně dvou zásadních změn, než dorazí před zraky ministrů a ministryň.

Do návrhu by měla přibýt definice aktivního zákazníka, díky které bude možné sdílet elektřinu v rodině. Takzvané energetické společnosti, v rámci kterého mají elektřinu vyrábět a sdílet lidé, obce ale i podniky, se zřejmě omezí počtem odběrných míst na tisíce a také územím na obec s rozšířenou působností.

Podle dvou na sobě nezávislých zdrojů před pár dny proběhla schůzka, na které zástupci distribučních firem lobovali za omezení společností na ministerstvu průmyslu a obchodu. Firmy ČEZ Distribuce a EG.D redakci ani nepotvrdily ani nevyvrátily, že by něco takového prosazovaly.

„Diskuze se vede, jakým tempem komunitní energetiku zavádět, aby to neohrozilo celý systém. Postupný náběh probíhá i v západních státech. Kolaps systému by ohrozil důvěru v samotnou komunitní energetiku,“ uvádí za ČEZ Distribuce tiskový mluvčí Ladislav Kříž.

Vlastníci bytů se pouštějí do solárů. Po nich může přijít lavina, říká expert

O potřebě územně a početně společností vymezit se na ministerstvu průmyslu a obchodu uvažuje už několik týdnů. Předkladatelé novely se zřejmě zalekli, že bez ohraničení by novela přinesla „velký třesk“: masivní rozvoj energetických komunit, ale rovněž jejich zneužívání a chaos.

Je to neakceptovatelné, míní zastánci komunit

Podle zastánců komunitní energetiky je jakékoliv omezování problém. „Pražské společnosti obnovitelné energie má už

dnes více než 900 žádostí o členství, takže pro Prahu je toto omezení zásadně špatně,“ uvádí pražská zastupitelka a členka Výborů pro životní prostředí, energetiku a infrastrukturu Eva Tylová. Pražské společnosti přitom plánovaly do sdílení zapojit až 23 tisíc střech.

„Pro naše členy je to neakceptovatelné a je to navíc v rozporu s evropským právem,“ říká právníčka Unie komunitní energetiky Eliška Beranová.

„Česká republika měla povinnost udělat transpozici směrnic ke komunitní energetice do konce roku 2020 a do poloviny roku 2021. Od té doby u nás navzdory neexistující tuzemské legislativě v reakci na rostoucí ceny energií vznikají první projekty, které zcela legitimně spoléhají na to, co je napsané v evropském právu. To navrhovaná omezení neumožňuje. Bylo by proto absurdní, kdyby Česká republika po letech vyčkávání nakonec přijala zákon, který by již existující projekty zlikvidoval,“ vysvětluje Beranová.

Předseda Komory obnovitelných zdrojů energie Štěpán Chalupa rozhořčení některých zastánců komunitní energetiky mírní, sám se považuje za jednoho z nich. Podle něj je omezení energetického sdílení dobrým kompromisem, protože zároveň se alespoň částečně do novely dostává i důležitý institut aktivního zákazníka.

„Pro mě je důležité, aby komunitní energetika začala fungovat k 1. lednu 2024, i když bude v nějaké omezené formě. Územní omezení společností navíc považuji za obecně správné řešení,“ míní Chalupa. Výroba a spotřeba elektřiny v jednom místě je totiž podle něj jedním ze základních principů energetických komunit využívajících obnovitelné zdroje.

Sdílená energetika neznamená blackout. Ani když slunce nesvítí, říká expert

„Jako velmi pozitivní navíc vnímám to, že se do novely částečně implementuje aktivní zákazník. Ten totiž umožní nejjednodušší typ sdílení bez administrativní zátěže, ať už na straně domácností nebo státu. Jde totiž o sdílení zejména v rodině,“ uvádí Chalupa.

V původním návrhu novely zákona je sice zákazníkovi umožněno posílat si elektřinu vyrobenou ze solárních panelů na střeše chalupy do městského bytu. Avšak oba dva objekty respektive odběrná místa musí být napsaná na jednoho člověka. Nová formulace v zákoně by měla umožnit sdílení například s manželkou, dcerou, otcem či tchánem.

„To je podle mě naprosto zásadní,“ dodává Chalupa. I když i v tomto případě má být sdílení zatím omezeno počtem odběrných míst na deset.

Novela je moc složitá, říkají právníci

Přání, aby novela vstoupila v účinnost již na začátku roku 2024, se jeví jako téměř nesplnitelné, vzhledem k tomu, že ji čeká ještě projednávání v obou komorách Parlamentu. Návrh je zveřejněný od listopadu loňského roku. Nejprve ho potrápilo připomínkové řízení, teď zas legislativní rada vlády (LRV). Ta návrh vrátila předkladateli, tedy ministerstvu průmyslu a obchodu, s řadou zásadních připomínek.

Návrh zákona je „obtížně srozumitelný a složitý“ píše LRV ve svém stanovisku. Špatná srozumitelnost je problém zejména proto, že obsah novely má sloužit široké veřejnosti, nejen právníkům energetických firem.

LRV kritizuje špatné vymezení samotných pojmů jako je „energie“ či „sdílení“. Upozorňuje na to, že vzhledem k tomu, jak je zákon napsán, mohou společnosti založit i společnosti ovládané územními samosprávnými celky, jako je Pražská energetika nebo Pražská plynárenská.

„Je otázkou, zda právě takové právnické osoby mají být členy energetických společností a zapojovat se do sdílení elektřiny,“ píše právníci ve stanovisku.

V zákoně se také uvádí, že společnosti mohou zakládat i jakékoliv malé a střední podniky. A s tím souvisí další výtka: neřešená ochrana spotřebitele. Pokud bude moct mít ve společnosti hlavní slovo byznysmen, pak nelze



vyložit nekalé praktiky. V následujících týdnech by se měla scházet pracovní skupina složená ze zástupců rady vlády a ministerstva a společně tyto problémy řešit.

Zdroj: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/komunitni-energetika-novela-zakona-energeticka-spolecenstvi-aktivni-zakaznik.A230421_155543_ekonomika_maz

Diskuse k tématu:

Sdílení elektřiny v Česku se oseká?

Už to chvíli vypadalo, že si kapříci v energetice nechají trochu upustit svůj rybníček. Tak nebojte, přátelé, nenechají. Sdílení elektřiny v Česku se hezky oseká, aby nedávalo lidem žádný smysl. V duchu hesla: „Hlavně ne moc rychle, abychom nic nepokazili“.

Do vládního návrhu novely energetického zákona přijdou zásadní omezení pro sdílení elektřiny v síti - počet členů energetických komunit se shora omezí na 1 000, což nedává vůbec smysl hlavně ve větších městech. Dává to ale asi smysl peněženkám distribučních firem a obchodníků s elektřinou.

Omezit sdílení na území jedné obce zase znamená, že si nebudete moci „poslat elektřinu ze svojí FVE na chatu“, jak se již na to mnoho Čechů těší. Na chatu totiž nejspíš nejedíte na druhý konec vesnice. Pokud máte chatu v jiném okrese, budete mít zkrátka smůlu.

Územní omezení sdílení elektřiny bude znamenat, že lacinější energii z nově postavených větrníků budou čerpat pouze obyvatelé obcí, v jejichž katastru budou stát. Všichni ostatní žijící v okolí na větrníky budou muset koukat, ale nebudou z nich nic mít.

Na druhou stranu se má umožnit, aby distribuční firmy samy mohly zakládat své vlastní energetické komunity. Jde o zcela revoluční nápad. Očekávám, že brzy někoho v legislativní radě vlády napadne, že si vězňi mohou postavit a provozovat vlastní vězňici.

Velké energetické firmy mají strach, že příliš rychlé zavádění komunitního sdílení energie není dobré. Jasně, není dobré pro ně. Proto již má příslušná legislativa minimálně 2–3 roky zpoždění a další díky výše uvedeným nápadům nejspíš ještě nabere.

Sdílení elektřiny po síti mezi jednotlivci má potenciál do bahňitého rybníka české energetiky přinést čerstvou vodu, větší konkurenci, nižší ceny, lepší služby, inovace. Nic z toho se však nejspíš nestane.

Vladimír Matajs, autor je zakladatel společnosti Solární experti

Novinky v komunitní energetice pro bytové domy

Přinášíme vám přehled novinek v komunitní energetice:

**CO ZMĚNILA
SCHVÁLENÁ
NOVELA ZÁKONA?**

- V polovině června vláda konečně schválila novelu energetického zákona ke komunitní energetice a poslala ji do Poslanecké sněmovny. Projednání návrhu se dočkáme pravděpodobně v září, účinnost novely lex OZE II od 1. ledna 2024 tedy nadále zůstává s otazníkem.
- Ministerstvo životního prostředí chystá dotační program pro vznikající energetická společenství, o podporu budou moci žádat i jednotlivé bytové domy. Nová zelená úsporám (NZÚ) od září 2023 rozšíří podporu pro bytovky.
- Jak si získat občany a místní samosprávy na svou stranu při výstavbě OZE? Publikovali jsme sborník reportáží ze semináře s experty a lidmi z praxe. Jak to ale souvisí s bytovými domy? Jako jejich obyvatelé a občané obcí máte právo být do procesu rozhodování o výstavbě např. větrné elektrárny zapojeni.

Bude sdílení elektřiny v komunitách fungovat od roku 2024?

Novela energetického zákona ke komunitní energetice, tzv. lex OZE II, se stále projednává a mění. Poslanci by ji měli schválit do konce roku a účinnosti zákona bychom se měli dočkat možná už od 1. ledna 2024. Riziko zpoždění je však velmi reálné.

Klíčový je přístup k veřejné distribuční soustavě, aby si členové energetického společenství (ES) mohli vyrobenou elektřinu sdílet. To se týká i bytových domů, které uvažují o zapojení do širší komunity výrobců a spotřebitelů. Debaty se nyní vedou nad tím, jakým způsobem bude sdílení elektřiny probíhat, jaké subjekty se budou moci stát energetickým společenstvím a jak administrativně a byrokraticky náročné bude si komunitu založit a provozovat.

Dílicí parametry společenství

- **Návrh novely stanovuje omezení na maximální podíl hlasovacích práv pro členu společenství na 10 %.** Tato hranice může být problematická pro velké investory, například v podobě obcí, které by tak ztratily nad svou investicí kontrolu. Podíl 10 % se ale neaplikuje v případě rozdělování zisku, ten zůstává na dohodě členů.
- **V novele najdete dva typy energetických společenství** – energetické společenství a společenství pro obnovitelné zdroje (OZE) a oba typy jsou nyní omezeny na území 3 obcí s rozšířenou působností (ORP) a 1 000 odběrných míst. Pro energetické společenství se ale sdílení elektřiny uvolní po 1. 7. 2026, kdy bude plně zprovozněno Energetické datové centrum (EDC).

- **Výše zisku, kterou si členové společenství budou moci rozdělovat mezi sebe, činí 33 %.** Proč takové omezení vůbec existuje? Podle EU legislativy nemá činnost energetických společenství primárně vést k tvorbě zisku. Původní návrh z listopadu 2022 nicméně obsahoval možnost rozdělit si až 50 % zisku, což sice mírně ale pro členy komunit významně, urychlovalo návratnost jejich investice.

Novinky v legislativě pravidelně publikujeme na webu www.uken.cz.

Po letní pauze si MŽP v programu NZÚ přichystá vylepšení podmínek pro bytové domy

Ministr životního prostředí Petr Hladík představil rozšíření dotací pro bytové domy z oblíbeného programu Nová zelená úsporám (NZÚ). Hlavním cílem je urychlení renovace bytovek a podpora nízkopříjmových domácností, kteří v nich žijí. Bytové domy spotřebovávají nejvíce energie na vytápění a ohřev teplé vody. Klíčové je proto nejprve provést zateplení a výměnu oken, apeluje MŽP.

Podle statistik je v Česku 209 614 bytových domů a jen asi 25 % z nich nepotřebuje žádnou renovaci. Naopak více než 50 % by si zasloužilo renovace komplexní, proto budou v NZÚ výrazně zvýhodněny – až o 20 %.

Cílem nových podmínek NZÚ je odstranit bariéry renovace, proto zavádí podporu nízkopříjmových domácností podobně jako je tomu u rodinných domů v NZÚ Light a v některých případech umožňuje i předfinancování projektu formou zálohy. Nově NZÚ u bytových domů nebude požadovat dokládání realizace prostřednictvím faktur.

Standardní výzva bude obdobou té současné, žádat z ní budou moci vlastníci bytových domů (fyzické i právnické osoby) a zahrne všechny oblasti podpory. Procentuální výše dotace bude až 50 % způsobilých výdajů projektu.

Výzva pro sdružení vlastníků jednotek (SVJ) či bytová družstva zahrne také všechny oblasti podpory a navíc u ní bude možné čerpat dotaci předem, tzv. ex-ante. SVJ a bytovým domům to usnadní proces rozhodování, protože si na předfinancování projektu nebudou muset brát úvěr či si vystačí s nižším. Současně zde NZÚ zvýhodní nízkopříjmové domácnosti, ty se vyhodnocují stejně jako u NZÚ Light (senioři, invalidita 3. stupně, příspěvek na bydlení).

Opatření, na která lze získat dotaci

- Zelené střechy
- Dešťovka

- Fotovoltaická elektrárna
- Venkovní stínící technika
- Výsadba zeleně
- Systém na přípravu teplé vody
- Využití tepla z odpadní vody
- Dobíjecí stanice pro elektromobily
- Výměna neekologického kotle
- Zateplení domu a výměna oken a dveří
- Systém řízeného větrání se zpětným získáváním tepla

Přes prázdniny je příjem žádostí přerušen a spustí se s novými podmínkami opět od 1. září 2023. Více informací najdete na www.novazelenausporam.cz.

MŽP připravuje dotace pro vznikající společenství

Ministerstvo rovněž připravuje dotační program pro založení energetického společenství a jednu z podporovaných kategorií budou tvořit i bytové domy. Podmínky programu jsou zatím předběžné a o dalším vývoji vás budeme informovat. Výzva by měla být vyhlášena ještě letos v létě.

Program se soustředí na předprojektovou přípravu, je z něj tudíž možné financovat následující činnosti:

- zpracování potřebných technických, ekonomických a právních podkladových materiálů nezbytných pro vznik a efektivní fungování ES,
- související aktivity potřebné ke vzniku ES,
- proškolení a činnost koordinátora ES.

Projekty bytových domů mohou mít podobu plného ES se sdílením mezi objekty (tyto rozsáhlejší projekty budou lépe hodnoceny) nebo jen sdílení mezi byty v bytovém domě podle vyhlášky ERÚ o Pravidlech trhu s elektřinou. Projekty čistě v rezidenčním sektoru dosáhnou na maximálně 600 000 Kč podpory.

Jak si získat občany a samosprávy na svou stranu při výstavbě OZE? Klíčová je komunikace a participace

S rozvojem komunitní energetiky a lokálně vlastněných zdrojů energie dochází k tomu, že se o vlastní výrobu energií



Zaznamenali jste náš nedávno vydaný návod pro bytovky **Jak na společnou fotovoltaiku u bytových domů?** Pokud se o tomto tématu chcete dozvědět více, pusťte si podcast s jeho autory – Tomášem Jagošem a Michalem Bergem.

Podcast si poslechnete pod odkazem: https://bit.ly/podcast_bytovky nebo po oskenování QR kódu.



zajímají zvláště obce, které si chtějí jak snížit účty za energii, tak i poskytovat služby svým občanům. V novinách se ale často dočteme, že obce projekty obnovitelných zdrojů odmítají. Proto jsme uspořádali seminář a debatu, kde jsme hledali odpověď na otázku "Jak získat občany a samosprávy na svou stranu při výstavbě OZE". Vy si je teď můžete přečíst v nově publikovaném sborníku.

Jak získat občany a samosprávy na svou stranu při výstavbě OZE?

Prohlédněte si sborník na odkaze: bit.ly/nimby_sbornik
Nebo si oskenujte QR kód





Pomáháme bytovým domům šetřit

Dům s 30 byty

ÚSPORA NA ELEKTRINĚ

33,3 %

ROČNÍ ÚSPORA NA BYT

5 012 Kč

ROČNÍ ÚSPORA DOMU

150 362 Kč

VSTUPNÍ INVESTICE

1 136 303 Kč

PO ZAPOČTENÍ DOTACE
632 525 Kč

NÁVRATNOST **6,8 let** (s dotací Nová zelená úsporám)



Ledy se hnuly! Domy sobě letos řeší desítky realizací fotovoltaiky pro SVJ a bytová družstva po celé ČR

Fotovoltaika pro bytové domy se dočkala svého boomu. „Vyřídít všechna potřebná povolení a souhlasy při realizaci fotovoltaiky pro bytový dům je nesrovnatelně náročnější než u rodinného domu. Ale pracuje se na zjednodušení, což zájem zvedlo. Bytovým domům jde navíc zejména o maximální úsporu, kterou umíme pomocí solární energie v kombinaci se sloučením odběrných míst zařídit už dnes. Rozpracovaných projektů máme desítky a zájemců z řad SVJ stovky,” komentuje situaci Stanislav Gaj, ředitel společnosti Domy sobě.

Spolehlivý a dlouhodobý partner

Prosazovat využívání solární energie v českých bytových domech se Domy sobě snaží už od roku 2020. Projekt v jeho snažení podporuje společnost Veolia, která se v rámci rozvoje udržitelných zdrojů podílela přímo na jeho vzniku. Domy sobě byly na našem trhu první, kdo fotovoltaiku pro bytová družstva a SVJ nabízel. A dodnes jsou jediným dodavatelem FVE a dalších energeticky úsporných technologií, který se na tento segment bydlení specializuje. Díky finančnímu zázemí Veolie, dlouholetým zkušenostem a partnerství s odbornými sdružením jsou také na bouřlivém trhu s fotovoltaikou firmou s neotřesitelným kreditem spolehlivosti.

„Neslibujeme, co nemůžeme splnit. Zaměřujeme se pouze na bytové domy a v tomto segmentu fotovoltaiky je pokrytí trhu tak nízké a realizace tak náročná, že je nesmysl dělat si jméno drahou reklamou a pak si ho kazit nedostatečnou kapacitou.“ říká Stanislav Gaj.

Kdo chce věci zlepšovat, nemůže jen přihlížet

Díky dlouholetým zkušenostem Domy sobě společně s Uníí komunitní energetiky (UKEN) připomínají vznikající legislativu. V poslední době jde zejména o slyšení v Poslanecké sněmovně ohledně Lex OZE II, který uzákoní širší pravidla sdílení. „Solární energie musí být pro miliony obyvatel českých bytových domů co nejdostupnější. To zajistí jediné dobré zákony,” vysvětluje Stanislav Gaj, proč se Domy sobě drží v centru dění a jako partner UKEN se účastní i všech zásadních jednání. „Nejde o to, že by Lex OZE II umožnil větší úspory. Fotovoltaika už teď ušetří maximum, co dokáže. Musíme ale zásadně zjednodušit administrativu, která realizaci fotovoltaické elektrárny pro bytový dům protahuje třeba na rok. To je čirý nesmysl,” dodává.

Čekání na první předávky je u konce

Právě administrativní průtahy neustále prodlužovaly finální předání technologicky často již dokončených realizací. V rychlém sledu teď Domy sobě spustily hned čtyři hotové instalace po celé republice a další desítky rozpracovaných elektráren pro bytová družstva a SVJ se rozjely výrazně svižnějším tempem.

Boom solární elektřiny pro bytové domy je konečně tady.



Čekání na zázrak



Zděšení nad desetitisícovými nedoplatky za topnou sezónu 2022/2023 připravily mnohé teplárny svým odběratelům. Teplárny argumentují neúměrnou cenou plynu, nemožností vyjednat lepší podmínky a stěžovatelům vzkazují, že si za obrovské nedoplatky mohou více méně sami, protože si dostatečně nezvýšili zálohy. Zaskočení odběratelé tepla zase argumentují, že si zálohy navýšili, ale nikdo jim neřekl o kolik... Je to bludný kruh, ve kterém uvízly stovky domácností. Řešení se hledá, ale s jakým výsledkem není zatím jasno. Čeká se, mimo jiné, i na podporu, kterou teplárnám přislíbil stát. Je otázka, zda se slíbenými sedmnácti miliardami v úsporném balíčku, se kterým vláda přišla v půlce května, počítá.

Za teplo se lidem vrátí i tisíce. Nedoplatky to ale nepokryje.

Domácnosti, které odebírají dálkové teplo, dostanou na pokrytí spotřeby v loňském roce až tisíce korun zpět. Ačkoliv další podporu získají i za letošek, někde to stačit zdaleka nebude, protože mají za loňský rok nedoplatek v desítkách tisíc, nebo dokonce i přes sto tisíc korun. Kompenzace lidem vyplatí teplárny, kterým je pošle stát. Kdy to bude a kolik přesně, zatím ale není jasné.

„Podpora bude zastropovaná na hodnotě přes 200 korun za gigajoule. Jak bude přesně vysoká, se ještě neví. Při stropu 200 korun a roční spotřebě 20 gigajoulů by se částka na domácnost pohybovala kolem čtyř tisíc korun,“ řekl Právu ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek. Taková kompenzace ovšem sotva pokryje desetitisícové nedoplatky, jež v posledních dnech chodí některým domácnostem. Právo už popsalo případ Lubů na Chebsku nebo Slaného, kde nedoplatky v některých případech dosahovaly až 70 tisíc korun.

Ještě větší šok prožili lidé v Kozlově na Olomoucku, jejichž nedoplatky v některých případech přesahují 100 tisíc. Například Jana Zacharková, která bydlí s bývalým manželem v třípokojevém obecním bytě, musí doplatit 107 972 korun.

Stát má dát na úlevu od drahých energií domácnostem odebírajícím dálkové teplo za loňský a letošní rok zhruba 17 miliard korun. Dotaci schválila vláda koncem loňského prosince. Ministerstvo průmyslu a obchodu nyní připravuje výzvy pro teplárny. Ještě to ale musí notifikovat Evropská komise.

„Předpoklad je, že výzvy by mohly být vyhlášeny v průběhu května,“ řekl Marek Vošáhlik z tiskového oddělení ministerstva.

Jedna výzva se má týkat nákladů za loňský únor až prosinec, druhá letoška. Po vyhlášení výzev bude stanoveno období přijímání žádostí od tepláren, které se pak budou vyhodnocovat. Až když jim peníze přijdou na účet, přepošlou je zákazníkům.

„Nejprve se budou posílat dotace za rok 2022. Následně za rok 2023, což bude zřejmě až koncem roku,“ upřesnil Hájek s tím, že se budou lišit podle toho, z čeho teplárny teplo vyrábějí.

„Uhlenné teplárny moc nezdražovaly a dotace se bude odvíjet od meziročního nárůstu cen paliv. Třeba velká část hnědohelných tepláren dotaci za loňský rok vůbec nedostane, protože růst nákladů tam nebyl a přišel až letos. Naopak u plynu už loni byl výrazný růst nákladů, takže tam částky budou vysoké,“ uvedl.

Podle Hájka bude každý žadatel prokazovat, o kolik mu vzrostly náklady: od toho se bude odvíjet částka. „Každá teplárna to bude mít individuálně,“ dodal.

-šp- a Martin Procházka, Právo

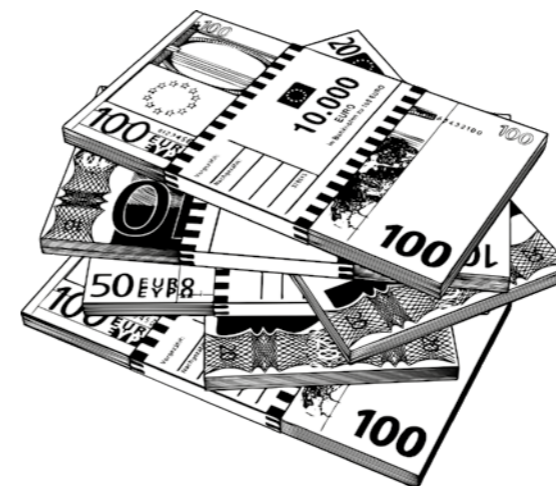
ČEKÁNÍ NA PENÍZE

Evropská komise 19. června 2023 vydala tiskovou zprávu, ve které jsou odpovězeny i otázky týkající se možného zmírnění dopadu vysokých cen za teplo, jak o tom píšeme na vedlejší straně. Vybrali jsme ty části z tiskové zprávy, které mnohé napoví.

Státní podpora: V souvislosti s ruskou válkou proti Ukrajině schválila Evropská komise český režim ve výši 718 milionů eur na podporu teplárenství...

Česko v rámci dočasného krizového a transformačního rámce oznámilo Komisi režim ve výši přibližně 718 milionů eur (17 miliard CZK) na podporu podniků postižených zvýšenými náklady na tepelnou energii v souvislosti s ruskou válkou proti Ukrajině. Veřejná podpora v rámci tohoto režimu se bude skládat z omezených částek podpory ve formě slev. Producenti tepelné energie mohou žádat o podporu na základě zvýšení výrobních nákladů, k němuž došlo během způsobilého období od 1. února 2022 do 31. prosince 2023 ve srovnání s referenčním obdobím od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021. Celá podpora pak bude směřovat ke způsobilým příjemcům, kterým se sníží výše plateb za tepelnou energii. Režim potrvá do konce roku 2023. Komise shledala, že režim předložený Českem splňuje podmínky stanovené v dočasném krizovém a transformačním rámci. Podpora zejména i) nepřekročí 2 miliony eur na jednoho příjemce a ii) bude poskytnuta do 31. prosince 2023. Veřejná podpora bude navíc podléhat podmínkám, které omezí nepatřičné narušení hospodářské soutěže mezi dodavateli, včetně záruk, jejichž cílem je zajistit, aby se výhody opatření dostaly ke konečným příjemcům. Komise dospěla k závěru, že český režim je nezbytný, vhodný a přiměřený k nápravě vážného narušení hospodářství členského státu v souladu s čl. 107 odst. 3 písm. b) SFEU a podmínky stanovené v dočasném krizovém a transformačním rámci. Na tomto základě a podle pravidel EU pro opatření státní podpory Komise opatření podpory schválila...

Mimo jiné sem patří: ...podpora na kompenzaci vysokých cen energie. Podpora, kterou lze poskytnout v jakékoli formě, bude společně (a to zejména uživatelům s vysokou



spotřebou energie) částečně kompenzovat dodatečné náklady vzniklé mimořádným zvýšením cen plynu a elektřiny. Individuální výši podpory lze vypočítat na základě buď minulé, nebo současné spotřeby, přičemž se zohlední potřeba zachovat tržní pobídky ke snížení spotřeby energie a zajistit kontinuitu hospodářských činností. Členské státy mohou navíc podporu poskytovat pružně, a to i obzvláště postiženým energeticky náročným odvětvím, s výhradou záruk, které zabrání nadměrným náhradám a podpoří snižování uhlíkové stopy v případě částek podpory přesahujících 50 milionů EUR. Členské státy se rovněž vyzývají, aby nediskriminačním způsobem zvážily stanovení požadavků na ochranu životního prostředí nebo bezpečnost dodávek...

S tímto režimem ve výši 718 milionů eur bude Česko moci zmírnit dopad zvýšených nákladů na energii na své hospodářství. Tímto je zároveň zajištěno, že hospodářská soutěž utrpí co nejméně.

...

Tolik výběr z tiskové zprávy EK. Peníze tedy jsou. Kdy se začnou rozdělovat? Otázku jsem směřoval na Teplárenské sdružení. Odpověď jsem 11. 7. dostal od tiskového mluvčího TS. Tady je:

Podle posledních informací od ředitele TS pana Hájka, MPO právě dnes poslalo upravený program a výzvy do zkráceného a zúženého MPŘ (mezirezortního připomínkového řízení) které bude do 18. 7. Na jednání vlády k finálnímu schválení to tedy půjde nejdříve až 28. 7.

Pokud se to tedy vůbec stihne.

Co z toho vyplývá? Že ještě nikdo nic neví a teplárny stejně jako jejich zákazníci mohou jen čekat, jak se vláda rozhodne. Žádný spěch. Kdo rychle dává, dvakrát dává. Cestu vládního rozhodnutí i cestu, kde a kam peníze z EK půjdou a zda se koncoví zákazníci dočkají alespoň nějaké kompenzace za teplo, budeme sledovat. Jen ještě dovětek: zmíněných 17 miliard korun je určeno i na další podporu odvětví postižených válkou na Ukrajině, takže zajímavé bude i to, kolik nakonec případně právě teplárnám.

-šp-

Takhle to vypadá v praxi!

Střešní fotovoltaika pro bytový dům – od nápadu až po realizaci



V předchozích vydáních jsme psali o tom, jak se změnila legislativa týkající se střešních fotovoltaik pro bytové domy. Na jaře jsme téma uvedli několika teoretickými příklady a v minulém čísle jsme navázali podrobným článkem plným otázek a odpovědí. Ani ten nejpropracovanější článek o teorii ale nepřekoná ukázkou z praxe. Proto nyní přinášíme ohlednutí za jednou čerstvě dokončenou realizací.

Osmipatrový sídlištní dům v pražských Stodůlkách je prototypem bytového domu, pro který je vhodná střešní fotovoltaika. Jeho obyvatelé si to uvědomili hned na jaře, kdy se o nové příležitosti pro bytové domy začalo mluvit. Bytové družstvo už tou dobou využívalo k úspoře energií tepelné čerpadlo. Všem ale bylo jasné, že vlastní elektrárna by výdaje na energie mohla ještě podstatně snížit. Obrátili se proto na společnost S-Power Energies s prosbou o konzultaci.



Jako Baťa cvičky? Ani náhodou!

Základem bylo hned v úvodu rozklíčovat, co přesně daný dům potřebuje a jaká jsou očekávání na straně bytového družstva. Scénářů, jak dimenzovat a instalovat fotovoltaiku, je totiž několik a žádné univerzální řešení vhodné pro všechny neexistuje.

„Ke každé poptávce přistupujeme individuálně a veškerá řešení navrhujeme na klíč. V tomto případě se ukázalo, že nejvýhodnější bude řešení se společným odběrným místem, což zejména v dnešní době není úplně typické,“ prozrazuje Michal Mládek, který má ve společnosti S-Power Energies na starosti právě oddělení bytových domů a u této zakázky byl od samého počátku.

100% souhlas je spíš výjimečný

Když se letos na jaře začalo psát o změnách legislativy a o zjednodušení, která z těchto zjednodušení plynou, jedním z hlavních témat byla možnost jednoduchého připojení jednotlivých domácností prostřednictvím tzv. komunitní energetiky. Na rozdíl od dřívěška už není nutné slučovat všechna odběrná místa. Místo toho se obvykle určí jedno odběrné místo vůdčí, kam elektrina z fotovoltaiky směřuje

primárně, a odtud se případné přebytky rozdělují do jednotlivých bytů skrze odběrná místa přidružená.

Pokud někdo z obyvatel bytového domu s pořízením fotovoltaiky nesouhlasí, není problém ho v takovém případě z celé věci vyloučit. K odsouhlasení instalace totiž stačí souhlas dvou třetin domácností. Ti, kdo zájem nemají, se nemusí nijak zapojovat. V bytovém domě ve Stodůlkách ovšem panovala neobvyklá shoda. S pořízením střešní elektrárny souhlasili úplně všichni. Ve výsledku se proto ukázalo, že v tomto konkrétním případě se vyplatí udělat to tzv. „postaru“, neboli sloučit všechna odběrná místa do jednoho a posléze po vlastní ose rozpočítávat spotřeby energií v jednotlivých domácnostech.

Plusy a mínusy sloučení odběrných míst

Zmíněné řešení má několik výhod:

- Jednotné odběrné místo lépe zvládá práci s přebytky.
- V dlouhodobých nákladech lze tímto řešením uspořit. Pravidelná platba za jedno odběrné místo je totiž nižší, než kdyby měl dům 24 samostatných odběrných míst (jedno vůdčí pro společné prostory a k němu 23 přidružených v jednotlivých bytech).

Současné je ale fér zmínit i nevýhody. Taky se jich několik najde:

- Sloučení odběrných míst vyžaduje vstupní investici na úpravu elektroinstalací. Jde o jednorázový poplatek, ale bez něj to zkrátka nejde.
- Pro některé domácnosti může být omezující, že nebudou mít možnost zvolit si vlastního dodavatele elektřiny. V režimu jednotného odběrného místa musí mít všechny byty stejného dodavatele.
- Pokud by někdo byl nezodpovědný a neplatil za pravidelná vyúčtování, platby bude muset vymáhat bytové družstvo. Pojďme ale věřit, že v tomto domě, kde panuje tak vzácná shoda, nikdo podobný problém řešit nebude.

Od projektu k realizaci

Jakmile se během jarních schůzek vyjasnily všechny parametry, bylo možné připravit kalkulaci. Propočty ukázaly, že na střechu se vejde 42 panelů AEG o výkonu 460 Wp. Celkem tak elektrárna vyrobí 20 MWh ročně. Celková spotřeba domu je přitom necelých 90 MWh, přičemž 40 kWh mají na svědomí domácnosti a 45 kWh padne na tepelné čerpadlo. Odborníci z S-Power Energies proto naplánovali systém tak, aby přebytky, které se nespotebují na osvětlení ve společných prostorách, provoz výtahu nebo spotřebiče v jednotlivých bytech, směřovaly do ohřevu TUV nebo do tepelného čerpadla.

Pokud zbyde nějaká energie navíc, uloží se do 19 kWh lithiových baterií, odkud se dá čerpat i ve večerních hodinách. Předpokládá se, že takto se podaří využít zhruba 75 % vyrobené energie. Zbývajících 25 % se pak může prodat do sítě.

Mimochodem, aby měl dům ze své elektrárny co největší užitek, vybavil S-Power Energies každý panel tzv. optimizérem. Tato technologie zajišťuje, že každý panel ze sebe vydá maximum, a pokud se například vlivem poškození nebo zastínění sníží jeho výkon, neovlivní to zbytek elektrárny. Zároveň je to i bezpečnostní prvek, který v případě

Přehledný účet

Výsledná cena	710 420 Kč
Celková kalkulace	1 322 220 Kč
Celková dotace NZÚ	611 800 Kč
– Dotace na instalovaný výkon 15 000 Kč/kWp	289 800 Kč
– Dotace na baterie 10 000 Kč/kWh	192 000 Kč
– Dotace na připojené domácnosti 5 000 Kč/byt	115 000 Kč
– Dotace na projekt	15 000 Kč

Kalkulace dotací ovšem není finální. Od září totiž budou platit nové podmínky, které nabídnou ještě výhodnější podmínky. Už teď je tedy jasné, že ve výsledku tento dům dosáhne na vyšší podporu ve výši 50 %. Ve výsledku by tak finální cena měla být 661 110 Kč.

požáru zajistí, že se všechny panely rozpojí a vysoké napětí na střeše klesne na bezpečnou úroveň – tak aby hasiči mohli bez problémů hasit.

Instalovalo se během několika dnů v první polovině července a nyní probíhají nezbytné administrativy nutné k tomu, aby fotovoltaika mohla oficiálně spustit svůj provoz. Celý proces by měl trvat přibližně měsíc, takže dům ve Stodůlkách stihne využít srazit své účty už v téhle sezóně.

Na kolik to celé vyšlo

Díky štědré dotaci NZÚ, která v tomto případě pokrývá 46 % celkové částky, vyšla celá sestava na pouhých 710 420 Kč. Bez dotace, která činí 611 800 Kč, by celková cena dosahovala 1 322 220 Kč. „Návratnost podle našich střízlivých propočtů vychází díky dotaci na 7 let, přitom garantovaná životnost fotovoltaiky je 25 let. To znamená, že až se bytovému družstvu investice díky úsporám vrátí, bude elektrárna dalších 18 let už jenom vydělávat,“ shrnuje Michal Mládek.

Máte zájem o nezávaznou konzultaci nebo kalkulaci pro váš bytový dům?

Ozvěte se na info@s-power.cz nebo volejte na číslo **222 701 258**.

Více informací najdete na www.s-power.cz.



Přístup do bytu: Ano, či ne?

Je to povinnost?



Někteří bydlící nezpřístupňují své byty pro zajištění akcí typu postřiky proti štěncím, výměny vodoměrů atd. Lze proti těmto jedincům nějak zakročit, aby umožnili vstup do bytů a dokončení akcí? Dotaz z porady předsedů SVJ Relevantní právní úpravu ve vztahu k uvedenému dotazu obsahuje ustanovení § 1183 odst. 1 občanského zákoníku, které uvádí: „Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.“ Ve spojení s § 7 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, odbornou literaturou a vybranými rozhodnutími tuzemských soudů, pak lze v úvodu konstatovat, že je vlastník za splnění určitých podmínek povinen umožnit přístup do svého bytu. Mezi podmínky, za kterých by měl vlastník zpřístupnit svůj byt správci domu, nebo osobě, kterou správce domu objednal k provedení údržby nebo výměně vodoměrů, o níž bylo řádně oprávněným orgánem rozhodnuto, patří výzva osoby odpovědné za správu domu. Pro tuto výzvu není zákonem jasně stanovena forma, avšak standardně je tato činěna vyvěšením informace v domě na nástěnce nebo ve výtahu a zároveň lze doporučit informovat každého vlastníka e-mailovým sdělením nebo jiným prokazatelným způsobem. Výzva by přitom měla přinejmenším obsahovat informace o tom, k čemu je vlastník bytu vyzván a v jaké lhůtě má byt zpřístupnit. Výzva by měla být dostatečně určitá, proto doporučuji, aby tato výzva obsahovala také krátké odůvodnění, proč je nutné byt zpřístupnit a odkaz na rozhodnutí odpovědného orgánu, kterým bylo o provedení oprav, údržby

apod. rozhodnuto. Ačkoli zákon jasně nestanovuje lhůtu, ve které by měla být výzva doručena, považuji za spravedlivé, aby tuto výzvu obdržel každý vlastník v dostatečném předstihu a mohl si svůj program upravit tak, že bude v požadované době schopen byt bez větších komplikací zpřístupnit.

Současně upozorňuji na skutečnost, že o provedení údržby, oprav nebo jiných oprav má být řádně rozhodnuto k tomu oprávněným orgánem/osobou, což potvrdil také Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 26. ledna 2021 (sp. zn. II. ÚS 3404/20). Povinnost vlastníka byt po řádně učiněné výzvě zpřístupnit k provedení schválených oprav nebo údržby potvrdil také Vrchní soud v Praze ve svém usnesení ze dne 9. ledna 2018 (sp. zn. 14 Cmo 310/2016). Jak jsem ale již v tomto článku uvedl, výzva by měla být dostatečně konkrétní a určitá, a to z následujícího důvodu. Důležitost řádně učiněné výzvy spočívá v tom, aby – pokud přes učiněnou výzvu vlastník svůj byt odmítá bez řádného odůvodnění zpřístupnit – se mohla k tomu oprávněná osoba domáhat tohoto přístupu návrhem u soudu. Pokud se tedy týká položeného dotazu, lze se vůči vlastníkům, kteří přes řádné schválení provedení údržby nebo výměny vodoměrů či stoupacího potrubí a následně učiněnou výzvu ke zpřístupnění bytu odmítají svůj byt zpřístupnit, domáhat tohoto zpřístupnění soudní cestou. Samozřejmě vždy doporučuji pokusit se s těmito vlastníky ještě dodatečně domluvit a zjistit jejich důvody, proč byt nechťejí zpřístupnit a vysvětlit jim důvody, proč údržbu nelze řádně provést, aniž by byl jejich byt zpřístupněn. Pokud ani poté a dodatečně učiněné výzvě nedospějí strany k dohodě, nabízí se domáhat se tohoto u soudu. Opakovanou snahu o mimosoudní dohodu přitom doporučuji zejména z toho důvodu, že soudní řízení může trvat delší dobu, po kterou může být fungování bytového domu ztíženo nebo uvedený stav snižovat komfort bydlení v domě. Nedojde-li ale k této dohodě, bude nutné se přístupu domáhat u soudu, přičemž lze doporučit navrhnout soudu, aby v rámci předběžného opatření uložil danému vlastníku byt zpřístupnit. K tomu, jak takové soudní řízení probíhá, uvedu konkrétní příklad, který řešil Okresní soud v Hradci Králové. V tomto případě



vlastník bytu odmítal zpřístupnit byt k provedení plánované výměny stoupacího potrubí studené vody, teplé vody, odpadního potrubí a demontáží stávajících vodoměrů teplé a studené vody a instalace nových vodoměrů s rádiovým odečtem. Tato výměna byla řádně schválena na shromáždění většinou vlastníků bytových jednotek a vlastníci bytů byli řádně o potřebě zpřístupnění bytů informováni v dostatečném předstihu. Dotčený vlastník na shromáždění uvedl, že s touto výměnou nesouhlasí a tím pak také odůvodňoval odmítnutí zpřístupnění bytu. Oprávněná osoba se tak rozhodla domáhat tohoto zpřístupnění bytu u soudu, kdy rovněž navrhla, aby soud před vydáním samotného rozhodnutí nařídil předběžným opatřením tomuto vlastníku byt zpřístupnit. Vlastník bytu tak až na základě tohoto předběžného opatření byt zpřístupnil a výměna mohla být provedena, resp. dokončena. Správci domu, resp. vlastníků domu postupem tohoto vlastníka však vznikly další náklady, jako úhrada víceprací zhotoviteli nebo náklady na právní zastoupení, které vznikly v příčinné souvislosti s jednáním dotčeného vlastníka. Soud proto následně rozhodl tak, že

je tento vlastník povinen uhradit také náklady za víceprací a odměnu za právní zastoupení, které by – nebyť jeho odmítavého jednání – nevznikly. Závěrem proto k uvedenému dotazu shrnuji, že je důležité, aby byla údržba, výměna nebo jiné opravy řádně schváleny v souladu se stanovami k tomu oprávněným orgánem nebo osobou. Následně mají být vlastníci v dostatečném předstihu informováni o potřebě zpřístupnit byt, a to včetně uvedení důvodu, termínu a odkazu na rozhodnutí, kterým byla údržba nebo oprava schválena. Pokud by přes to některý z vlastníků odmítl byt bez řádného důvodu zpřístupnit, a to ani po opakované výzvě a případné snaze o domluvu, lze se tohoto zpřístupnění domáhat návrhem u soudu. V takovém případě lze doporučit žádat soud o vydání předběžného opatření, kterým uloží vlastníku povinnost byt zpřístupnit a zároveň požadovat, aby soud následně rozhodl tak, že je tento vlastník povinen uhradit vzniklé vícenáklady a případnou odměnu za právní zastoupení, pokud tyto v důsledku jeho jednání vznikly.

Mgr. Pavol ŠIMON Belšán & Partners, advokátní kancelář

Institut věcného břemene užívání

Vzhledem k mému věku se začínám zajímat o převod nemovitosti na jinou osobu. V této souvislosti jsem se dozvěděl, že v rámci smlouvy mohu uplatnit věcné břemeno. Můžete vysvětlit o co konkrétně jde a jaké možnosti poskytuje?

M. Š., Meziboří

V souvislosti s převodem nemovitosti prostřednictvím kupní či darovací smlouvy bývá často zřizováno věcné břemeno užívání. Tento institut opravňuje určitou osobu užívat cizí věc pro vlastní potřebu a je tak využíván především v případě prodeje či darování nemovitosti mezi rodiči a dětmi. Věcná břemena neboli služebnosti lze dělit na pozemkové a osobní. Pozemkové služebnosti, jak již samotný název napovídá, jsou zřízeny ve prospěch určitého pozemku a oprávněným z této služebnosti se stává jakýkoli vlastník tohoto pozemku. Jedná se například o služebnost inženýrské sítě, opory cizí stavby či okapu. Naopak služebnosti osobní jsou zřízeny ve prospěch určité osoby. Institut věcného břemene užívání je upraven v § 1283 a násl. občanského zákoníku. Jak již bylo uvedeno výše, hlavním účelem věcného břemene je umožnit užívání cizí věci ve prospěch určité osoby. Vlastníkovi této věci tak vzniká povinnost nebránit užívání věci osobou, která je k tomuto na základě věcného břemene oprávněna. Věcné břemeno může být zřízeno za úplatu i bezúplatně. Výše popsané lze přiblížit na příkladu otce, který si přeje, aby po jeho smrti nemovitost připadla jeho dceři. Otec a dcera se chtějí vyhnout zdoluhavému dědickému řízení, a proto spolu uzavřou darovací smlouvu. Jelikož však otec chce nadále v nemovitosti bydlet, bude součástí této smlouvy věcné břemeno užívání zřízené ve prospěch otce, které bude spočívat v právu otce užívat darovanou



nemovitost, a to na dobu jeho života. Otec tak bude moci v nemovitosti v klidu dožít i přesto, že vlastníkem bude jeho dcera. V neprospěch tohoto věcného břemene může sloužit případný pokles hodnoty nemovitosti a problémy s poskytnutím hypotečního úvěru v případě použití nemovitosti jako zástavy. Naopak nepochybnou výhodou věcného břemene užívání je skutečnost, že v případě prodeje zatížené nemovitosti a změny jejího vlastníka nedojde k zániku věcného břemene a oprávněný bude moci nemovitost nadále užívat. Věcné břemeno užívání je však potřeba nechat zapsat do katastru nemovitostí, jelikož nezapsané nemá v případě prodeje vůči třetím osobám žádné účinky. Zřízení této služebnosti lze navíc spojit se zákazem zcizení a zatížení. V takovém případě nebude vlastník moci nemovitost využít jako zástavu, ani ji převést na jinou osobu, aniž by k tomu měl souhlas oprávněné osoby.

Mgr. Kristýna BAUEROVÁ Belšán & Partners, advokátní kancelář

SVJ bytových domů marně čekají na nižší ceny tepla.

Dlouhodobě se jim vyplatí čerpadla



Spotřebitelé a běžný občan tápou. Všichni větší poskytovatelé energií, ať elektřiny či plynu, oznámili během ledna až dubna letošního roku chystané snížení cen tarifů pod cenový strop vydaný vládou ČR v energetické krizi minulého roku. Ovšem potkali jste osobně někoho, kdo by vám téměř čtvrt roku po oznámení snižování cen řekl, že mu jeho poskytovatel energií poslal novou smlouvu se sníženou cenou? Pravděpodobně nikoliv.



Cenový strop na elektřinu i plyn platí až do 31. prosince 2023. Po celý rok jsou obyvatelům České republiky odpuštěny i poplatky POZE. Cenový strop na elektřinu je stanoven na 6 050 Kč za MWh, včetně DPH. Výše uvedené ceny za MWh jsou maximum, které vám dodavatel elektřiny či plynu může účtovat.

Ceny energií rostly i o stovky % - návrat k normálu, ani částečný, je v nedohlednu

V současné době je v segmentu SVJ a bytových družstev ke spatření zajímavý fenomén. **Cena tepla ve většině lokalit Česka celkově za poslední dva roky vzrostla o nejméně 60 %**, oproti roku 2021 dokonce až o 200 %. Přesto jsou obyvatelé bytových domů „uchlácholení“ klesající cenou plynu na burze nebo příslibem dodavatele tepla na snížení již tak vysoké ceny o např. 10 %.

„Takové snížení je pouze optické a rodinám to po skokovém zdražení příliš nepomůže,“ míní Jiří Polívka, specialista

na energetiku společnosti AC Heating. Odborná veřejnost v oblasti energetiky se navíc výrazně shoduje v tom, že cena plynu, elektrické energie a **tepla se bude jen obtížně vracet do úrovně roku 2021** a i kdyby se tak stalo, tak stále panuje mezi těmito druhy energie vazba, která vzájemně ovlivňuje jejich cenu.

Nárůst cen se samozřejmě týkal i elektrické energie, kterou jsou poháněna moderní ekologická řešení tepelného hospodaření, jako jsou tepelná čerpadla. Ovšem i na burze cena elektrické energie klesá a tím i cena tepla z tepelného čerpadla.

„Tepelné čerpadlo je zdroj tepla, který využívá pro svůj provoz 2/3 tepla uloženého ve vzduchu a 1/3 energie si bere z elektrické sítě. Proto bude teplo z tepelného čerpadla vždy provozně nejvýhodnější z dlouhodobého měřítka,“ uvedl Jiří Polívka, specialista společnosti AC Heating.

Byrokracie a zdlouhavé povolování staveb

Zvýšená poptávka po nových ekologičtějších zdrojích vytápění pochází v posledních dvou letech i od SVJ, družstev a majitelů bytových jednotek v panelácích. Stále častěji tak na bytových domech dochází k přechodu na moderní řešení vytápění panelákových domů díky instalaci kaskády tepelných čerpadel. „Je tomu tak. Naše divize Bytové domy v posledních 2 letech ohromně vyrostla a máme již desítky instalací tepelných čerpadel v Praze, západočeském regionu i dalších částech republiky,“ vysvětluje Jiří Polívka z AC Heating. Naproti trendu zkvalitnění zdrojů tepelného a energetického hospodaření u bytových domů jde i podpora státu. Od září letošního roku bude v programu Nová zelená úsporám (NZÚ) nově spuštěna rozšířená nabídka dotací pro oblast bytových domů. Čerpat budou moci na zateplení, **fotovoltaiku**, nové zdroje vytápění. Nové podmínky zohledňují nároky na energetické vlastnosti budov i finanční možnosti majitelů bytových jednotek. Vedle bonusů pro nízkopříjmové domácnosti program nabídne i vyšší dotace a možnost jejich čerpání zálohově.

Tepelné čerpadlo začněte řešit včas!

Problémem v oblasti bytových domů je ovšem poměrně dlouhá doba od první myšlenky záměru lidí v panelácích na změnu způsobu vytápění po spuštění zdroje tepla. Nejdelší čas zabírá samotné stavební řízení a schválení záměru. V případě odpojení dálkového tepla je nutné zajistit stavební povolení, které do značné míry ovlivňuje délku celého procesu zejména kvůli dodržení správních lhůt na úřadech.



„Administrativní proces u povolování realizací tepelných čerpadel pro bytové domy je opravdu poměrně zdlouhavý a rigidní. Navíc je občas cítit i neblahý přístup dosavadních provozovatelů např. z teplárenství, kteří novým ekologickým formám vytápění nejdou úplně vstříc,“ popisuje proces zdlouhavých stavebních řízení odborník Jiří Polívka.

Pro více informací o možnostech tepelných čerpadel a fotovoltaiky pro bytové domy mohou zájemci poslat nezávaznou poptávku nebo navštívit přímo odborníky na tepelná čerpadla v show roomu společnosti AC Heating v Letkově u Plzně.

TEPELNÁ ČERPADLA A+++

- Realizace vlastních kotelen na klíč
- Teplo za trvale výrobní náklady
- Nepřetržitý dispečink a automatická diagnostika

- Český výrobce
- Záruka 7 let
- Certifikovaná technologie ve zkušebně EHPA

AC HEATING
Staropilecká 177
326 00 Plzeň – Letkov

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

Kontaktujte nás!

AC HEATING®
absolutely clever heating



www.ac-heating.cz

Stáhli přes zimu topení, teď doplácí na sousedy

Přes zimu snížili teplotu v bytech, teď se diví nad ročním vyúčtováním. Podle platných pravidel mohou zaplatit více, než kolik protopili.



Paní Marcela narazila při ročním vyúčtování tepla na to, že – byť stáhla topení – reálně doplácí na sousedy, kteří tak spořívají nebyli.

„Tato sranda mi dělá několik tisíc rozdíl ve vyúčtování,“ říká Marcela, která si nepřála zveřejnit celé jméno kvůli obavám z reakce sousedů.

Marcela má skutečně naměřené náklady o více jak 45 procent nižší, než je průměr v domě. Platit by měla něco málo přes 5 900 korun. Jenomže je nucena vytáhnout z peněženky bezmála 8 700 korun.

Problém až pro statisíce lidí

Podle platné vyhlášky o rozúčtování se náklady na vytápění skládají ze základní a spotřební složky. Základní se rozpočítává pro celý dům podle podlahové plochy. Spotřební se odvíjí od naměřené spotřeby. Má to ale háček – uznává se maximálně snížení o 20 procent oproti průměru v domě.

„Ekonomicky šetřit pod tuto úroveň se naprosto nevyplácí,“ shrnuje Jan Rovenský, energetický expert nevládní organizace Greenpeace. A přidává srovnání s rodinným domem: „Kdyby člověk v rodinném domě snížil teplotu z 23 na 20 stupňů, ušetří 30 procent. V činžovním domě jen 20 procent.“

Zmiňuje, že podle analýzy, kterou předloni získal od Ministerstva pro místní rozvoj, byly reálně pod 80procentní hranicí 4 bytové jednotky z 10. Na méně šetřivé sousedy tak mohou doplácet až stovky tisíc domácností, vezme-li se v potaz, že podle dostupných dat jsou v Česku více než dva miliony bytů, které jsou součástí společenství bytových jednotek nebo družstev.

Vyhláška se přitom původně zaměřovala na opačný problém, takzvaný efekt černého pasažéra. Tedy ty, kteří nechávali své byty vytápět teplem od sousedů.

„Zejména v zateplených domech to fungovalo tak, že když si lidé topení stáhli úplně na nulu, tak pokud sousedi topili, řekněme, na 21 stupňů, stačilo to na topení i jejich domácnosti,“ vysvětluje Rovenský. Topícím sousedům zároveň spotřeba logicky rostla. Zmíněná vyhláška dokázala takové chování potlačit. Ovšem v situaci, kdy je kvůli energetické krizi potřeba motivovat k úspornějšímu chování, funguje rovnováha v rozúčtování kontraproduktivně.

„Už není jenom jejich věc, jestli si lidé topí na 26 stupňů, nebo ne. Souvisí to s energetickou bezpečností České republiky,“ tvrdí energetický expert.

Rychlá úprava prý může napáchat škody

Vyhláška o rozúčtování tepla je v gesci Ministerstva pro místní rozvoj. Ten potvrdil, že o problému ví, a dokonce původně na základě množství podmětů zvažoval rychlou novelu, která by pravidla upravila už pro současnou topnou sezonu.

„Analýza, kterou si ministerstvo nechalo zpracovat, však ukázala, že takto rychlá novelizace, spočívající v zásahu do vzorce rozúčtování bez hlubšího posouzení, by mohla nadělat více škody než užítku. Nebylo by možno plnohodnotně zohlednit sociální dopady úpravy v situaci, kdy ceny energií dostávají řadu domácností pod tlak,“ vysvětluje Vladimíra Kubíčková z tiskového oddělení ministerstva.

Jako další argument pak udává, že kdyby se rozhodli pro rychlou změnu, fakticky by se musela mnohá společenstva vlastníků jednotek narychlo scházet a stanovovat novou výši základní a spotřební složky. Ministerstvo proto v lednu uspořádalo kulatý stůl s řadou odborníků i zástupců dotčených stran, kde začalo hledat shodu pro komplexní změnu.

„I díky tomuto kulatému stolu jsme navázali spolupráci s ČVUT. Toto partnerství nám pomůže na základě jejich odborných výpočtů určit poměr základní a spotřební složky v návaznosti na průkaz energetické náročnosti budovy a v případě potřeby i upravit limitní hodnoty spotřební složky,“ uvádí Vladimíra Kubíčková.

Diskuse se vedla o snížení limitu spotřební složky například na 70 procent průměru, nebo do rozpočítávání zapojit i zmíněnou energetickou náročnost budovy.

-šp- + Seznam Zprávy

K tématu si dovoluji za redakci DB jen malý dodatek: Rychlá úprava ve spojení s kulatým stolem plným expertů, která by zavedla potřebné změny na ochranu spořívajících nájemníků, se ve srovnání s praxí jeví jako z repertoáru sci-fi. Zato vláda si dokáže zásadnější kroky, které dopadají ve svém důsledku na všechny obyvatele naší republiky, schválit ve zrychleném čtení, nebo ve stavu nouze.

Po zákeřné nemoci zemřela Věra Brodecká, mnohaletá odbornice jak v oblasti rozúčtování, tak v oblasti správy. Byla vyhledávanou konzultantkou na toto téma, oblíbenou přednášející na seminářích i autorkou odborné publikace. Její znalost oboru a dlouholetá praxe jí dávaly nenahraditelné zkušenosti, se kterými mnohdy dokázala porazit i státní úředníky, kteří navrhovali do předpisů a vyhlášek myšlenky neslučitelné s praxí.

Nejoblíbenější bezpečnostní dveře v Brně

Důvěřuje nám více než 25 000 spokojených zákazníků.

Specializujeme se na bytové domy a hromadnou výměnu dveří.



Odradí zloděje



Tlumí hluk



Zadrží požár



HT dveře

Od září bude Nová zelená úsporám podporovat i bytové domy v majetku měst a obcí.

Inspiruje se také u NZÚ Light



Od září letošního roku nás čeká nová podoba dotačního programu Nová zelená úsporám, který domácnostem přispívá na opatření vedoucí k úsporám energií. Inspiraci si bude brát také z alternativního programu Nová zelená úsporám Light, který cílil na nízkopříjmové domácnosti. O finanční podporu si tak budou moci zažádat například bytové domy v majetku měst a obcí. Detailně popsal všechny novinky v dalším speciálním webinaru pořádaném společností Weber, Saint-Gobain ředitel realizace projektů energetiky Státního fondu pro životní prostředí Jakub Hrbek.

Již od poloviny května víme, že se v září rozjede nová verze dotačního programu Nová zelená úsporám. Začátkem června pak byly odtajněny další podrobnosti týkající se konkrétních změn v programu, díky němuž mnohé domácnosti dosáhly na rekonstrukci domu, nové zateplení či třeba výměnu oken. Podle Jakuba Hrbka se Státní fond pro životní prostředí rozhodl inspirovat sesterským programem Nová zelená úsporám Light zacíleným na nízkopříjmové domácnosti, který odstartoval začátkem letošního roku a ihned se těšil velké popularitě.

„V minulosti jsme se často potýkali s tím, že se společenství vlastníků jednotek neshodlo na rekonstrukci domu či instalaci úsporných opatření, protože se mezi nimi nacházely nízkopříjmové domácnosti, které si jednorázový výdaj ani s dotací nemohly dovolit. Na ty od teď budeme myslet a poskytneme jim zvýhodnění, takže jejich poplatky do fondu oprav tolik nevzrostou,“ vysvětlil v rámci Weber webinaru.

Lepší podmínky mohou očekávat i majitelé rodinných domů, kteří s investicí do úsporných opatření váhají.

„Ve spolupráci s bankami vytvoříme speciální úvěr, který pro ně bude výhodný,“ uvedl Jakub Hrbek. Lidé se tak podle něj vyhnou situacím, kdy nemají peníze na to, aby do budoucna ušetřili na energiích. Celkově ale podle něj nepůjde o revoluci ve vývoji dotačního programu, ale spíše o evoluci. *„Chceme zachovat vše, co bylo na původní verzi NZÚ dobré, a navázat na to,“* řekl během Weber webinaru.

Podpora tepelných čerpadel

Od září budou mít žadatelé o dotaci například volnější ruku ve výběru použitých stavebních materiálů. Nově již nebudou muset být součástí speciálního seznamu výrobků. Stačí, když žadatel doloží jejich energetickou náročnost. *„K podání žádosti bude také stačit bankovní identita. Žadatelé si dosud stěžovali, že si musí zřízovat jinou formu elektronické identity,“* dodal k tomu Jakub Hrbek. Zvláštní podporu obdrží instalace tepelných čerpadel, která by měla nahrazovat plynové kotle, ovšem pouze v případech, kdy je dům dostatečně zateplen a kotel je starší dvaceti let. *„O možnost výměny starých kotlů na plyn žádaly české domácnosti pravidelně již od loňského jara. V novém programovém období NZÚ se tak dotační portfolio rozšíří i na výměnu tepelných zdrojů. Tento krok doplňuje úspěšně nastartovaný trend energetických úspor v domácnostech a také jde naproti nutnosti snižování celkové spotřeby plynu v Česku,“* uvedl Miloš Hutník, zástupce pro odbornou veřejnost ze společnosti Weber, který byl dalším z hostů webinaru.

Jednou z hlavních novinek bude od září možnost zapojení bytových domů v majetku měst a obcí. Další z hostů Weber webinaru, výkonná ředitelka Svazu měst a obcí ČR Radka Vladyková, se domnívá, že poptávka bude enormní. *„Po celé republice čelíme zastaralosti bytových fondů. Obnova majetku spojená s poklesem energetické náročnosti je proto ideální volbou,“* uvedla. Města se podle ní budou soustředit zejména na komplexní renovace, které jsou ohleduplnější i k obyvatelům bytových domů. *„Rekonstrukce domů obyvatelů vždy na čas trochu omezuje. Je proto nejlepší, když se provede najednou,“* vysvětlila v rámci Weber webinaru.

Finanční dotace se výrazně navýší

Lákadlem pro nové žadatele bude samozřejmě i navýšení samotných dotací. Podle Miloše Hutníka mohou u bytových domů v majetku obcí a měst pokrýt až 70 % nákladů. Zvýšený příjem žádostí však odborníci z Weberu očekávají i u domů rodinných. *„U takzvaných optimálních, tedy komplexních renovací rodinných domů můžeme očekávat, že maximální výměra dotace stoupne o 20 až 30 procent a při využití všech opatření tak půjde až o 950 tisíc korun,“* uvedl.

O letních prázdninách si dotační program dá po vzoru studentů dvouměsíční pauzu. Ti, kteří se chtěli do renovace pustit právě v průběhu léta, však nemusí zoufat. *„S vypracovaným projektem se lze přihlásit ještě do konce června, kdy budou pro udělování dotací platit původní podmínky, anebo v září, kdy už bude posuzován podle podmínek nových,“* vysvětlil Jakub Hrbek v rámci Weber webinaru. Nadále přitom platí, že dotace může být vyplácena zpětně, tedy až po samotné realizaci projektu. Záleží tedy na každém, zda si bude chtít počkat na podzim a vyzkoušet novou, vylepšenou verzi Nové zelené úsporám.

OKENTĚS®
obchod pro řemeslníky



- » 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
- » požární materiály

- 100% česká rodinná firma
- 100% profesionální zákaznický servis
- více jak 20.000 položek skladem

- doprava zboží vlastním rozvozem
- certifikovaná firma dle ISO 2001:2015
- velkoobchod maloobchod

Jsme významný dodavatel zahraničních značek:



Val. Meziříčí, Praha, Brno a Ostrava

www.okentes.cz

Mohu byt darovat dceři, aby jej syn nezdědil?



V roce 2021 jsem si pro sebe koupil byt, ale v důsledku zhoršení mého zdravotního stavu jsem se po roce rozhodl, že půjdu do domova pro seniory. V domově mě navštěvuje pouze dcera. Syn o mě neprojevuje zájem. Jelikož už nemám manželku, mohu byt darovat dceři, aby jej nemohl můj syn zdědit? Je tento postup v pořádku a pojí se s ním nějaké poplatky státu? B. J., Most Položený dotaz je poměrně komplexní, neboť je uvedený postup částečně upraven veřejným a částečně soukromým právem, přičemž každou takovou životní situaci doporučuji konzultovat individuálně s odborníkem. Z pohledu právních odvětví je část problematiky řešena občanským právem (právo nemovitosti, smluvní právo a dědické právo) a část pak právem správním (poplatky katastrálního úřadu) a finančním (daně). Nejprve se tedy zaměřím na soukromoprávní část, na kterou pak navážu veřejnoprávní částí. **SOUKROMÉ PRÁVO** Úvodem této části shrnuji, že vycházím z předpokladu, že k převodu bytové jednotky na Vás došlo na základě kupní smlouvy a jednotka není nijak zatížena právem, které by jakkoli omezovalo nakládání s ní. Za tohoto předpokladu pak nevnímám žádný problém v tom, aby byla

jednotka darována jakékoli osobě podle volby vlastníka, tudíž s Vaší dcerou lze uzavřít darovací smlouvu, na základě které dojde k převodu vlastnického práva k bytu na ni. V obdobných případech, kdy nelze vyloučit, že byste se do bytu ještě někdy v budoucnu chtěl opět nastěhovat, lze doporučit současně s darováním jednotky domluvit se s dcerou na tom, zda by souhlasila se zřízením věcného břemene doživotního užívání. Toto právo se rovněž zapisuje do katastru nemovitostí a zaniká až smrtí oprávněné osoby, nevzdáte-li se jej dříve. V případě zlepšení Vašeho zdravotního stavu tedy máte pořádku jistotu, že se do bytu můžete bez větších komplikací vrátit a bydlet v něm. V rámci této části však považuji za nutné alespoň obecně upozornit na právní odvětví dědického práva. Právní jednání zůstavitele, které učinil za svého života, standardně není v rámci dědického řízení zpochybňováno. Nicméně vzhledem k tomu, že máte dva potomky, u obou se jedná o nepominutelného dědice, který – pokud nechcete, aby po Vás cokoli dědil – má být vyděděn. Rozhodnete-li se tedy, že byste přece jenom nechtěl byt dceři darovat, ale zajistit, aby tento celý zdědila ona (a syn na něj neměl nárok), nestačí sepsat jenom závěť, ale musíte syna také vydědit.

K vydědění nepominutelného dědice však může dojít pouze z důvodů vyjmenovaných v § 1646 odst. 1 občanského zákoníku. Vzhledem k posuzované situaci lze uvažovat o užití následujících důvodů: (i) neposkytnutí potřebné pomoci v nouzi anebo (ii) neprojevení opravdového zájmu o Vás, jaký by projevoval měl. Současně je ale nezbytné jasně popsat okolnosti chování, které pod tyto důvody lze podřadit. Závěť i listinu o vydědění lze sepsat vlastní rukou, ale v těchto případech doporučuji vyhledat právní pomoc a sepsat tyto listiny u notáře ve formě notářského zápisu. Předejdete tak situaci, kdy se po smrti můžou listiny ztratit nebo je zpochybňována jejich pravost. Závěrem této části shrnuji, že pokud nevládníte kromě bytu jiný majetek, je darování bytu dceři za Vašeho života nejjistějším způsobem. I kdybyste jiný majetek vlastnil, byt dceři stejně zůstane, ale může dojít k započtení tohoto daru na její podíl a za určitých okolností

by zbytek majetku mohl zdědit syn, nebude-li platně vyděděn. **VEŘEJNÉ PRÁVO** Jelikož jste se dotazoval rovněž na povinnosti, které vzniknou převodci nebo nabyvateli při převodu nemovitosti, upozorňuji, že je nutné při změnách vlastnického práva k nemovitosti zapsat tyto změny do katastru nemovitostí. Při změně vlastnického práva k nemovitosti se zápis změny vlastníka provede na základě návrhu na vklad do katastru nemovitostí podle katastrálního zákona. K návrhu bude nutné přiložit originál darovací smlouvy s úředně ověřenými podpisy a uhradit správní poplatek ve výši 2 000 Kč. Z dalších úkonů je pak při převodu nemovitosti nutno pamatovat na daňové povinnosti vůči státu. Po převodu nemovitosti má její nabyvatel povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí, přičemž v roce 2023 byl posledním dnem pro podání 31. leden. Ačkoli v daném případě je řešeno primárně darování nemovitosti, považuji za vhodné upozornit na povinnost úhrady daně z příjmu fyzických osob při převodu nemovitosti na základě kupní smlouvy. Příjem z prodeje nemovitosti je zdaňován podle § 10 zákona o dani z příjmu, přičemž její výše se liší u fyzických a právnických osob a na její výši může mít také vliv výše příjmu v roce 2022. Základem daně je příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Příjmem je tedy cena získaná prodejem. Výdajem je částka, za kterou jste nemovitost koupil. Mezi další nejčastější výdaje se pak řadí např. právní náklady, posudky, opravy, technické zhodnocení, náklady za realitní kancelář atd. Pokud byste tedy byt koupil za 1 milion korun, prodáte jej za 1 milion 200 tisíc korun a další výdaje činily 100 tisíc korun, je ve vztahu k zisku z prodeje nemovitosti základem pro daň z příjmu částka ve výši 100 tisíc

korun, z níž se pak bude počítat daň, kterou je nutné uhradit. Jsou ale situace, kdy jste od této daně z příjmu osvobozen, kterými zjednodušeně jsou: (i) nemovitost vlastníte deset let, (ii) nemovitost vlastníte nejméně dva roky a máte v ní bydliště, (iii) použijete peníze z prodeje na obstarání vlastní bytové potřeby. V případě darování nemovitosti je situace opačná a daň z příjmu může platit nabyvatel, neboť se darovaná nemovitost považuje za bezúplatný příjem. Od povinnosti hradit daň z bezúplatného příjmu jsou ale zcela osvobozeny dary, pokud je dárce a obdarovaný v určitém příbuzenském vztahu, jako např. rodiče, děti, vnuci, strýc, neteř, ale také sourozenci nebo manžel/ka. Dále sem patří také osoby, které s dárce žijí nejméně jeden rok ve společné domácnosti. **SHRNUTÍ S** ohledem na výše uvedené tedy ve vztahu k položenému dotazu shrnuji, že byt lze bez jakýchkoli omezení darovat Vaší dceři. Jelikož jste v příbuzenském vztahu, tak by dcera neměla mít povinnost hradit daň z bezúplatného příjmu z daru a v souvislosti s darováním nemovitosti Vám vzniknou tedy náklady související s případným právním poradenstvím při zpracování smluvní dokumentace a také bude nutné uhradit správní poplatek katastrálnímu úřadu. Ve vztahu k Vašemu synovi, jakožto nepominutelnému dědici, pak doporučuji zvážit, jaká jsou rizika se započtením daru na povinný díl Vaší dcery v rámci dědického řízení, kdy – v závislosti na hodnotě zbyvajících majetku – by jej v takovém případě mohl celý zdědit Váš syn. Závěrem tedy doporučuji v těchto životních situacích vyhledat právní pomoc, kdy zvážíte všechna možná rizika, kterým by tak bylo možné předejít.

Mgr. Pavol ŠIMON Belšán & Partners, advokátní kancelář

Jména bydlících na nástěnce?

Může vyvěsit domovní výbor SVJ na nástěnce u vchodu do domu nebo vhodit do poštovní schránky písemný dokument se jmény bydlících, když si to ti nepřejí, stejně jako si to nepřejí ani vlastníci bytů?

Dotaz z porady předsedů SVJ

V prvé řadě je nutné uvést, že jméno je považováno za osobní údaj, který požívá ochrany podle nařízení GDPR a zákona o ochraně osobních údajů. Tyto a další osobní údaje mohou SVJ a bytová družstva na základě zákonné povinnosti sdělovat pouze třem skupinám osob, kterými jsou 1) členové SVJ, resp. bytového družstva, 2) policejní orgány, 3) soud. Povinnost sdělit osobní údaje skupinám uvedeným pod bodem 1) vyplývá z § 1178 občanského zákoníku: „Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.“ Z výkladu tohoto ustanovení tak vyplývá, že osobní údaje mohou být sděleny pouze vlastníkově jednotky, a to navíc na základě jeho žádosti.

Pokud by SVJ vyvěsilo jména osob bydlících v domě na nástěnce u vchodu, nelze zaručit, že tyto osobní údaje uvidí pouze vlastníci jednotky, protože do domu mohou mít přístup i další osoby (například nájemníci, návštěvy nebo i poštovní doručovatelé). Stejný problém nastává i v případě

vhození seznamu do poštovní schránky, neboť také do těchto mohou mít přístup i jiné osoby než pouze vlastníci jednotek. Závěrem lze tedy shrnout, že skutečnost, že si nájemníci či vlastníci jednotek nepřejí zpřístupnění svých jmen ostatním vlastníkům jednotek, nemá v tomto případě žádný vliv. Avšak nelze přistoupit k automatickému zveřejnění prostřednictvím vyvěšení na nástěnce u vchodu do domu či vhozením seznamu do poštovní schránky, nebo jakýmkoli jiným způsobem, který umožňuje nedovolený přístup třetích osob, a to z důvodu povinnosti řádného zabezpečení osobních údajů, které SVJ či bytové družstvo shromažďuje.

*Kristýna BAUEROVÁ
Belšán & Partners, advokátní kancelář*



Pravidelné revize jsou nástrojem k zajištění bezpečnosti bydlících

Nařízení vlády č. 190/2022 Sb. stanovuje základní nejdelší lhůty pravidelných revizí vyhrazeného elektrického zařízení včetně zařízení pro ochranu před účinky atmosférické a statické elektřiny. O této problematice pojednává příloha uvedeného vládního nařízení.

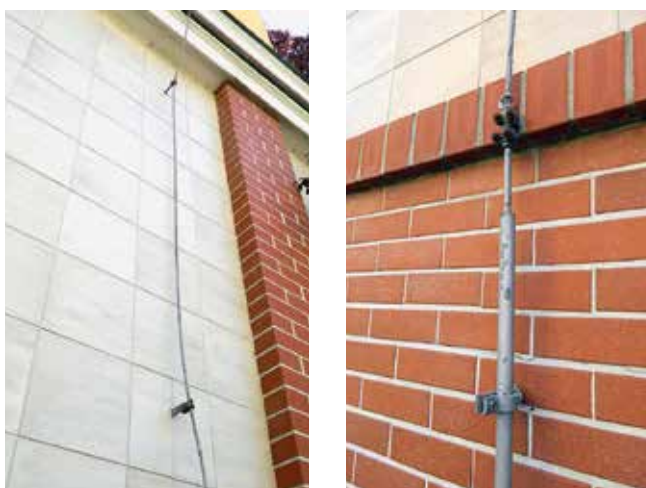
„Vyjadřuje se k revizím ve třech případech. Jde o revize elektrozařízení podle objektu a prostoru, o revize ochrany před účinky atmosférické a statické elektřiny (hromosvody) a o revize nouzového osvětlení,“ informoval Ing. Valerij Korol, energetik družstva.

REVIZNÍ LHŮTY

Upozornil zároveň, že jsou různé revizní lhůty – u elektrozařízení v bytových domech tři roky, u hromosvodů čtyři roky. „V případě nouzového osvětlení je nutné jedenkrát ročně provést kontrolu funkčnosti každého nouzového svítidla zvlášť na úplnou jmenovitou dobu provozu včetně kontroly funkčnosti nabíjecího zařízení. Podle normy je minimální přípustná doba svícení nouzového únikového osvětlení pro únikové účely jedna hodina. Denně se musí kontrolovat signalizace stavu centrálního napájení. Jednou měsíčně se simuluje výpadek napájení a prověří funkčnost svítidel a jejich čistota,“ zdůraznil Valerij Korol.

HROMOSVODY

Komu se zdá čtyřletá revize u hromosvodů časově příliš vzdálená či až moc roztažená do několika let, energetik družstva uklidňuje: „U hromosvodů je nutno provést jednou ročně vizuální kontrolu, kterou se ověří, že nejsou poškozeny.“



Vizuálně musí být hromosvod zkontrolován po celé své délce každoročně a revizní zpráva se zabývá i popisem úchytů.

ELEKTROZAŘÍZENÍ

„Pravidelná revize musí být provedena v roce, do kterého spadá konec stanovené lhůty od doby poslední revize,“ upozornil Valerij Korol.



Revize elektrozařízení probíhá v pevně stanovených lhůtách, které nesmějí být porušovány. V sázce je mimo jiné i zdraví či život člověka.

POSTUP

Každá revize se provádí ve třech krocích. Prvním krokem je prohlídka, druhým zkoušky a třetím vypracování revizní zprávy. Například revizní zpráva v případě elektroinstalace musí obsahovat podrobný záznam o provedené prohlídce a záznam o výsledcích jednotlivých zkoušek. Revizní zpráva v případě hromosvodů zachycuje mimo jiného také výsledky naměřených hodnot uzemnění svodů. „Revizní zprávy se archivují a jsou tak zachovány informace potřebné pro provedení následujících revizí,“ uzavřel Valerij Korol.



Nejčastější a nejpřísnější jsou kontroly nouzového osvětlení. Revizní zpráva je extra zvlášť podrobná. Na snímcích je vidět rozdíl ve funkčnosti zdrojů.

Pravidelné revize jsou nástrojem k zajištění bezpečnosti bydlících, zdůraznil ještě předtím energetik družstva.

Text a foto: Petr PROKEŠ

PEKSTRA

VÝROBCE BALKÓNŮ A LODŽÍÍ

NOVÉ BALKÓNY

VYBERTE SI...

BALKÓNY všech rozměrů, tvarů i výplní podle Vašich představ.

SAMONOSNÉ LODŽIE nabízíme největší v České republice.

SKLENĚNÉ SLOUPKOVÉ ZÁBRADLÍ z hliníkových profilů a kaleného skla.

BALKÓNY



BALKÓNY S TÁHLY



ZÁBRADLÍ





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.