



NESPRAVEDLIVÉ
ODDLUŽENÍ
DLUŽNÍKŮ

DOBRUŠKA
ÚSPĚŠNĚ
ZKOLAUDOVALA

MODERNÍ VÝTAHY
ŠETŘÍ ČAS I ENERGIÍ

SDÍLENÍ ELEKTŘINY
OBYTNÝCH DOMŮ –
MANUÁL

OVĚŘOVÁNÍ
MĚŘÍCÍCH
PŘÍSTROJŮ

EKEXUTORŮ
SE BOUŘÍ

TEPELNÁ
ČERPADLA
V PRAXI

FOTOVOLTAIKA
OD ODBORNÍKŮ
NEZKLAME

POZVÁNKA:
DNY TEPLÁRENSTVÍ
A ENERGETIKY

ABY BALKONY
NEVLHLY



MOBILNÍ APLIKACE CRS JE KLÍČEM K ÚSPORÁM



Připravili jsme pro Vás aplikaci **Cooptherm Rádiový Systém** pro OS Android, která umožní mít Vaši spotřebu tepla a vody pod kontrolou.

Vyzkoušejte demo aplikace, které je dostupné na Google Play. Pro jednoduchou instalaci naskenujte QR kód níže. Po spuštění aplikace vyplňte "demo" do login formuláře, heslo nevyplňujte.

VÝHODY MOBILNÍ APLIKACE CRS

**1 SPOTŘEBA TEPLA A VODY
VŽDY NA DOSAH RUKY**

Intuitivní online přístup k Vaší spotřebě tepla a vody odkudkoliv. Mějte Vaši spotřebu pod kontrolou a ušetřete!

**2 GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ
VAŠÍ SPOTŘEBY**

U každého měřidla tepla či vody je graf znázorňující spotřebu měřidla v daném období.

**3 HISTORICKÉ SROVNÁNÍ
NÁMĚRŮ MĚŘIDEL**

Můžete srovnávat aktuální spotřebu s minulým rokem. Budete mít přehled a nové rozúčtování Vás již nezaskočí.

**4 UPOZORNĚNÍ NA
PROTĚKAJÍCÍ WC**

Aplikace Vás upozorní na nadměrnou spotřebu vody v krátkém čase, vyhnete se tak velkým finančním ztrátám.

ÚSPORA ENERGIÍ

S neustále rostoucími cenami energií je čím dál tím více důležité sledovat jejich spotřebu. Naším cílem je poskytnout spotřebitelům účinné nástroje, které jim pomohou s energiemi efektivně nakládat za účelem šetření peněz a životního prostředí.

**Šetříme Vás
čas a peníze.
Věříme, že
to oceníte!**



COOP THERM spol. s r.o.
sídliště Vajgar 675 /III, 377 01 Jindřichův Hradec
Telefon na centrálu: 384 372 716, 384 372 720
E-mail: info@cooptherm.cz, Web: www.cooptherm.cz



**NASKENUJTE QR KÓD
A STÁHNĚTE SI APLIKACI**





ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

Rámové a
bezrámové
zasklívací
systémy
Hliníkové
zábradlí

ALUMISTR SE

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

www.alumistr.cz

Slovo na úvod

Být dvouměsíčník, jako náš časopis, není až tak špatné. Překotné události, které se odehrávají mezi jednotlivým vydáním časopisu proběhnou a v době, když přijde čas na nové číslo, mnoho z toho, co nás dráždilo, rozčilovalo, štválo a sužovalo, pomine a vyjasní. Jako třeba nejvyostřenější událost mezi prvním a druhým číslem: volba prezidenta. To bylo povyku, dohadů a hele, dnes už víme, koho jsme si zvolili a je klid. Relativní. Nejúspěšnější v tipování, kdo že bude nakonec prezidentem, byla moje staříčká sousedka, jejíž větu: Je mi jedno, jestli to bude Petr nebo Pavel. Jsem použil v minulém úvodním sloupku. No a koukněme se, oni to jsou oba!

Tím se ovšem situace v národě až tak nezklidnila, protože přišla valorizace důchodů a hnedle máme o čem diskutovat. Vláda i s konečnou podporou prezidenta si vše protlačila, opozice dělala možné i nemožné, aby tomu zabránila... ale každému bylo jasné, že s parlamentní sto osmičkou v zádech a většinou v Senátu si i tohle prosadí. Pohádku o Chytré horákyni mi připomněl výrok pana prezidenta, který svůj podpis pod nevalorizovat důchody ve výši, jak se původně čekalo, okomentoval slovy, že to sice podepsal, ale má pochybnosti, tak ať rozhodne Ústavní soud. Můj táta mi jako jednu z mnoha rad do života dal i tuto: Když něco nevíš, tak to nedělej! Už mnohokrát jsem se v životě touto radou řídil. Dobrá rada.

Na nedávné rodinné oslavě narozenin jedné z mých dcer přišla řeč na vajíčka, okurky a papriky...tedy na tu jejich drahotu. Názory se různily, protože přece jen už při takovém rodinném setkání dochází ke konfrontaci generací. Jedno nás ale sjednotilo. Postřeh pana ministra zemědělství, který veřejně rezolutně prohlásil, že zdražení vajec bylo za hranou slušnosti. Ale světe zboř se, vajíčka nic! Nezlevnila. Asi si z ministra nic nedělají. Stejně tak papriky, okurky, pečivo...za ty tečky si dosadte položku, která svojí drahotou vás také irituje.

„Co ale nezdražilo“, povídá zeťák, „je sázení. Sportka, Eurojackpot...drží cenu! Tak jsem si vsadil.“ Postupně z mnoha z nás vypadlo, že teda taky „občas“ nějakou tu korunu utratíme za sázenky. Věřte nevěřte, nikdo z nás nevyhrál ani kačku! Ve světle nedávno vylosovaných milionových výher to bylo zklamání. Nastalo celkem dlouhé ticho (na velkou společnost až tíživé). Přerušila ho druhá dcera, která povídá: „Co se díváme, když Sazka má heslo: Pomáháme druhým k vítězství“ Trefné. Trpce jsme se zasmáli.

Takže, zkuste neřešit každodenní problémy každý den a nechte jim čas. Třeba dva měsíce. Uvidíte, že mnoho z toho, co vás netěší, se vyřeší samo

Klidné jarní a konečně i slunečné dny vám přeje Vít Špaňhel.

P.S. Hledal jsem na stránkách Sazka, abych našel citovane heslo. Našel jsem ho! Před lety ho Sazka použila, když podporovala účast našich sportovců na světových závodištích! Asi netušila, jak je to trefné.

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XIX

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 2 vyšlo v dubnu,
následující číslo vyjde v červnu 2023

Slovo předsedy



Dámy a pánové, vážené kolegyně a kolegové. Dnes bych se rád zmínil o tiskové konferenci uspořádané dne 20. 3. 2023 InsolCentrem, Svazem měst a obcí a Svazem českých a moravských bytových družstev, která mi připomněla záležitost starou cca 4 roky, a to Petici za posílení práv bytových družstev a SVJ, kterou svaz zorganizoval na přelomu roku 2018 a 2019. Tato petice, kromě jiného, poukazovala na nerovné postavení bytových družstev a SVJ v roli nedobrovolných věřitelů. Součástí petice byl i návrh na řešení problémových oblastí. Ačkoli naše požadavky na změnu zákonů za účelem dosažení přednostního uspokojení pohledávek za užívání bytů byly jednomyslně podpořeny Petičním výborem poslanecké sněmovny, ministerstvo spravedlnosti setrvalo na svém stanovisku, že neexistuje dostatečně legislativní důvod přiznat pohledávkám bytových družstev a SVJ prioritní postavení. Bývalý ministr spravedlnosti Kněžínek sice ve své reakci na petici připustil, že se bytová družstva a SVJ nacházejí v postavení věřitelů, kteří nemají možnost zabránit vzniku pohledávky, zároveň nás ale přirovnal k nemocnicím, které také musí poskytnout ošetření i těm, kteří si neplatí zdravotní pojištění nebo k obcím, které provozují odpadové hospodářství a nemají jistotu, že jim občané za tuto službu zaplatí. S touto argumentací jsme se nikdy neztotožnili a rozhodně se odmítáme smířit s tím, že bychom měli strpět bezplatné užívání bytů dlužníky. Bývalý ministr spravedlnosti v únoru 2019 ve svém dopise přislíbil, že se pracuje na právních úpravách, které poskytnou nástroje umožňující předcházet vzniku vysokého zadlužení a že „význam řešení problematiky zadlužení prostředky insolvenčního zákona bude do budoucna oslaben“. Tolik sliby.

Jaká je však skutečnost? Čtyři měsíce po jeho vyjádření byla přijata první novela insolvenčního zákona, která zrušila povinnost dlužníků uhradit v průběhu 5 let alespoň 30 % dluhu, doba splácení se v některých případech zkrátila z 5 na 3 roky a dlužníkovi postačí splácet jen 2 200 Kč/měsíc. Další připravovaná vládní novela má dobu splácení zkrátit všem bez rozdílu na tři roky. Podle odhadů by se tak průměrná míra uspokojení věřitelů mohla snížit na cca 5–6 %.

Tisková konference si vedle kritiky vládou připravované novely kladla za cíl i změnu pohledu na dlužníky. Sedm let byl veřejnosti předkládán obraz matky samoživitelky a seniora, který je bezmocnou obětí věřitelů. I družstvům bylo vyčítáno, že mají snahu se dostat v pořadí uspokojování pohledávek před matky samoživitelky. Naše argumenty, že jsou to právě bytová družstva, která díky principu „nákladového nájemného“ nabízí dostupné bydlení samoživitelům a seniorům, nebyly brány na zřetel. Ze získaných dat se však tento mýtus bezbranného dlužníka začíná bortit a postupně se ukazuje reálný obraz zadlužení populace. Ze zhruba 500 tis. lidí – potencionálních adeptů na oddlužení, tvoří pouze ¼ ohrožené skupiny. Konkrétně jde o cca 42 tis. seniorů, cca 27 tis. invalidů II. a III. stupně a cca 50 tis. matek samoživitelek. Zbýlých cca 380 tis. osob představují lidé v produktivním věku, z čehož je 72 % mužů.

Na tiskové konferenci byla přítomna i ředitelka Svazu měst a obcí, Mgr. Vladyková. Ve svém příspěvku přiblížila pohled obcí na problematiku dlužníků, který je velmi podobný tomu našemu. I obce a města se cítí v pozici nedobrovolných věřitelů. „Všichni platíme v přesně stanovený čas a v přesně stanovených částkách za komunální odpad, za spotřebovanou elektřinu, za plyn, za vodu. I obec musí dodržovat platební morálku a své závazky. Pokud někdo nezaplatí, musíme to udělat my ostatní. Jak má starosta působit na občany, jestliže oni vidí ve svém okolí takové neplatiče?“, položila řečnickou otázku.

Parametry průzkumu veřejného mínění a anket okomentoval Doc. PhDr. Kuchař, CSc. Posledního průzkumu se zúčastnilo 2 100 respondentů, 564 starostů měst a 25 % všech insolvenčních soudců. Podle výsledků považuje 87 % občanů a 95 % starostů za spravedlivé, aby dlužníci uhradili mezi 30–100 % svého sluhu. Dokonce i ti, kteří mají vlastní zkušenost s dluhovou problematikou považují za správné uhradit alespoň 30 % dluhu.

Připravenost vést s vládními představiteli diskusi v závěru za všechny přítomné vyjádřila jednatelka společnosti Insolcentrum, Judr. Veselá.

„Nešťastná formulace v programovém prohlášení vlády by neměla být důvodem pro plošné zkrácení doby oddlužení, ztráty soukromých věřitelů i ztráty veřejných rozpočtů. Tento neuvážený krok učiněný proti vůli většiny by kromě ekonomických dopadů ovlivnil i důvěru občanů ve vládu. Účastníci tiskové konference jsou spolu se zástupci odborné veřejnosti připraveni vést s vládními představiteli diskusi o nastavení parametrů novely“. V zájmu bytových družstev a SVJ doufám, že vláda tuto nabídku přijme.

Jan Vysloužil

Zkolaudované Vila domy v Dobrušce se již obydľují



Do Dobrušky se na stránkách našeho časopisu vždy rádi vracíme. Tentokrát jsme požádali pana Joukla, předsedu představenstva SBD Dobruška, aby nás informoval o proběhlé kolaudaci a následných krocích. Zde jsou jeho slova:

„V minulém čísle jsme informovali o závěrečné dokončovací etapě naší družstevní výstavby čtyř vila domů s 52 bytovými jednotkami. V úterý 28. 2. 2023 proběhla OV města vypsána Závěrečná kontrolní prohlídka stavby (kolaudace) naprosto bez vad, pouze s doběhem dokladování některých podmínek ze stavebního povolení. Dnes, kdy tento článek píšeme již probíhá postupné obsazování bytů našimi

trpělivými stavebníky, kterým předáváme mimo protokolární přejímky bytových místností, příslušenství, sklepní kóje a souboru všech klíčů, také Smlouvy o nájmu družstevního bytu spolu s předpisem měsíčního nájemného. To je již radostná událost, která mnohým mladým rodinám vyřešila nadstandartní a zejména dostupné bydlení. Jsme přesvědčeni, že je tato družstevní forma výstavby má své

opodstatnění, je v každém případě zvládnutelná a stát musí urychleně dořešit legislativní rámec podmínek spolu s odpovídající výší a formou dotování, které jsme zde v Dobrušce nezaznamenali. Doplňující finanční břemeno úhrady zvýšených nákladů zejména finálních materiálů až v závěru stavby v plné míře postihlo všechny stavebníky. Přesto toho nikterak nelitují, jsou rádi, že v dané napjaté ekonomické situaci společnosti se vše zvládlo, jak nejlépe to bylo možné.

Nyní nás v závěrečném jarním čase čeká už jen na zcela dokončených terénních úpravách provést smluvní stranou projektované vysetí a výsadba vzrostlé zeleně. To všechno by mělo proběhat dle vhodných klimatických podmínek nejspíše do 20. dubna tohoto roku.

Pak nás s tímto dokončením celého souboru výstavby již jen čeká spolu s vedením města, zdejšího VGHMÚř, zástupci stavební společnosti CH&T Pardubice, která stavbu ve vysoké kvalitě realizovala, také hejtmanství královéhradeckého kraje i našeho SČMBD uskutečnit slavnostní její otevření. Zejména přínáležící komunikace, která ponese schválený název „GENERÁLA ŠTANDERY“, po bývalém pilotu RAF a čestném občanu našeho města. Slavnostním dnem by měl být 27. duben 2023.

Z uvedeného vyplývá, že teď nastane klid a práce družstva se omezí jen na běžnou praxi.

Pravda, že velká pracovní zátěž, která nás provázela od začátku výstavby nových domů, polevila. To ale neznamená, že nemáme další výzvy před sebou. Po úspěšné realizaci fotovoltaické elektrárny na domech našich družstevníků a především i díky kladným ohlasům, se přihlásili další zájemci o tuto technologii. Vyhověli jsme jim, a tak jsme vstoupily do druhé poloviny instalací fotovoltaických elektráren na naše domy SBD i SVJ s naší smluvní správou v celkovém počtu 13 kompletů s využitím vypsání dotačních titulů státu. A tak máme stále na pilno. Rádi budeme i o těchto instalacích naše kolegy prostřednictvím časopisu informovat.

Za redakci děkujeme a o fotovoltaických elektrárnách budeme rádi informovat.

K tomu za redakci jen poděkování.



Exekutoři nesouhlasí s navrhovanými změnami tarifu



Exekutorská komora ČR zaslala Ministerstvu spravedlnosti připomínky k návrhu změny tarifu. Ve své současné podobě snižuje příjmy exekutorských úřadů a může vést k ohrožení vymahatelnosti práva v České republice. Podobné výhrady zazněly i z řady připomínkových míst – mj. Nejvyšší soud, Česká advokátní komora nebo Ministerstvo financí.

Zástupci Exekutorské komory jednali s Ministerstvem spravedlnosti ohledně navýšení tarifu několik měsíců a podařilo se jim dospět ke kompromisu. Do připomínkového řízení ale odeslalo MSP odlišný návrh. Ten neodráží složitost a náročnost výkonu profese exekutora, nezohledňuje zdražení exekuční činnosti po novelách exekučního řádu a strmý nárůst míry inflace. Podle analýzy EK ČR náklady na výkon exekuční činnosti vzrostly za posledních 20 let o více než 100 %, inflace jen v loňském roce dosáhla 15,1 %. Ministerský návrh by proto pro většinu úřadů v ČR znamenal zdrcující ztrátu a mohl by mít fatální následky. „Odcházejí nám zkušenosti zaměstnanci do lépe placených oborů. Do uvolněných exekutorských úřadů, kterých je přes dvacet, se nehlásí žádní uchazeči. Nejvíce to ohrožuje sociálně znevýhodněné regiony, situace v nich se ještě více vyhroutí,“ říká Jan Mlynář, prezident EK ČR. Také proto sněm soudních exekutorů na konci ledna 2023 přijal usnesení, kde odmítl aktuální znění návrhu MSP. A přišel s vlastním návrhem, který dle účastníků sněmu lépe odráží ekonomickou realitu. Exekutorská komora však i nadále respektuje, že konečné rozhodnutí je v rukou ministerstva.

Exekutoři jsou důležitou součástí právního systému ČR, nesmí proto být znevýhodňováni v přístupu k odměňování. „Ministerstvo říká, že je třeba do tarifů regulovaných profesí promítnout složitost a namáhavost činnosti, inflaci a růst nákladů. A následně zvýší odměny všem profesím s výjimkou exekutorů,“ doplňuje členka prezidia EK ČR Vendula Flajšhansová.

Zásadní výhrady k tarifu zazněly i z připomínkových míst

Zhoršení vymahatelnosti práva a možných dopadů na věřitele se obává také řada připomínkových míst. Podle Nejvyššího soudu ČR není rozdělení paušální náhrady do pásem podle výše vymáhané jistiny opodstatněné: „Výše paušální náhrady též neodráží současnou ekonomickou realitu a vývoj cena služeb apod., které exekutor ke své činnosti nezbytně využívá.“ Vedoucí Úřadu vlády ve svých

připomínkách považuje návrh tarifu za: „vnitřně rozporný, když je na jednu stranu předkládána přesvědčivá a podrobná argumentace ve prospěch potřeby zvýšení odměny a náhrad v exekučním tarifu, na druhou stranu však zcela bez jakéhokoli odůvodnění a analýzy předkladatel navrhuje snížení.“

Negativní dopad navržené novely předpokládá i Ministerstvo financí ČR, které „upozorňuje na nutnost vhodného nastavení odměn a náhrad soudních exekutorů tak, aby již nedocházelo k dalšímu poklesu ve vymahatelnosti práva, a tím k negativním vlivům na hospodářství.“ Česká advokátní komora varuje, že „pokud by byl návrh novely exekučního tarifu přijat v tomto znění, lze očekávat zhoršení vymahatelnosti práva, a to jak z důvodů ekonomických, ale i personálních.“ Dle názoru Hospodářské komory „efektivní vynucování práva je předpokladem udržitelného rozvoje ekonomiky. Speciálně v závazkovém právu není taková efektivita možná bez přiměřených podmínek pro práci soudních exekutorů.“ V obdobném duchu vyslovila i další připomínková místa, např. Soudcovská unie, Notářská komora České republiky, Česká bankovní asociace aj.

Další výhrady Komory: bagatelní dluhy a dražby

Ministerstvo spravedlnosti se podle EK ČR snaží aktuálním návrhem vyřešit problém vymáhání bagatelních dluhů tzv. „rozpásmování“. Pro exekutorské úřady je ovšem nyní vymáhání drobných dluhů stejně náročné jako vymožení dluhů v řádu mnoha tisíc, podepsala se na tom zejména mohutná byrokratizace. Problém se ale neodstraní další regulací příjmů exekutorských úřadů. „Osobně se zasadím o to, že si s ministerstvem a zástupci neziskového sektoru sedneme ke stolu a najdeme řešení, které vyváží zájmy věřitelů s menšími pohledávkami a dlužníků,“ navrhuje řešení viceprezident EK ČR Martin Tunkl s tím, že prioritou je nejprve provedení valorizace ex. tarifu dle objektivních ekonomických kritérií.

Výhrady má Komora také k některým připomínkám, které např. navrhují odměnu rozlišovat podle jednotlivých

úkonů nebo zvoleného způsobu vedení exekuce. Případně ji srovnávat s odměnami dražebníků, kteří prodávají věci ve veřejných nesoudních dražbách. „Dražebníci jsou odměňováni jen za samotný prodej věci, soudní exekutor ale za celý proces. Soudní exekutor také činí v exekučním řízení úkony soudu prvního stupně. Jakákoliv srovnání s dražebníky v tomto směru nedávají smysl, je to míchání hrušek s jablky. Ukazuje to spíše, že ne všechna připomínková místa jsou obeznámena se složitou právní úpravou exekučního řízení,“ vysvětluje viceprezident Komory Martin Tunkl.

Exekuční činnost je výkon veřejné moci, za kterou nese stát zodpovědnost. Je nepřijatelné, aby byl její výkon jakkoli ohrožen. Stát má při nastavení pravidel a nákladů výkonu exekuční činnosti mj. garantovat, že exekutoři budou schopni dostát všem povinnostem, které jim ukládá zákon. Výsledný návrh tarifu tomu ale neodpovídá a povede ke konci vymahatelnosti práva v České republice.

Druhé kolo milostivého léta využil jen zlomek dlužníků

V druhém kole milostivého léta (ML) soudní exekutoři ukončili přes 9 000 exekučních řízení. O opakování této oddlužovací akce byl výrazně menší zájem, potvrzují to statistiky Exekutorské komory ČR.

Soudní exekutoři zastavili během druhého ML něco málo přes 9 000 exekucí, svými rozhodnutími dlužníkům odpustili úroky, úroky z prodlení, náklady řízení a penále (příslušenství) ve výši cca 370 milionů Kč. Celkový počet řízení, v nichž dlužníci mohli využít opakované milostivé léto, byl skoro 950 000 exekucí. Je to tedy podstatně méně než v prvním kole ML.

Velký vliv mělo zastavování marných bagatelních exekucí, ke kterému došlo v první polovině roku 2022. Ze systému proto už před zahájením ML II. vypadla velká část exekucí vedených např. k vymožení pokut za černé jízdy. Exekutoři na jistinách dluhů během druhého kola oddlužovací akce vymohli celkově asi 120 milionů korun. O něco vyšší byla odpuštěná částka na příslušenství – v prvním ML to bylo 37 tisíc korun, ve druhém 43 tisíc. „Větší příslušenství obvykle mají větší exekuce s většími jistinami, a vzhledem k tomu, že „malé exekuce s menšími jistinami a menším příslušenstvím“ se u aktivních dlužníků zastavovaly už v prvním ML, teď došlo na ty větší,“ vysvětluje prezident EK ČR Jan Mlynář.

Využití opakovaného milostivého léta mohli opět dlužníci, kteří měli dluhy u veřejnoprávních subjektů – např. dopravních podniků, zdravotních pojišťoven, obcí apod. „Chápeme snahu politiků zmírnit napětí ve společnosti a ulevit lidem v obtížné situaci. Nicméně stále trvá naše výhrada, že šlo o nesystémové řešení. Ukázalo, že řada dlužníků řešit svoje závazky vůbec nechce,“ říká prezident EK ČR Jan Mlynář a dodává: „Energie a prostředky věnované na tuto akci jsme mohli věnovat změnám, které by měly větší efekt, např. debatě o řešení úpadkových situací, například zapojením exekutorů do spotřebitelských oddlužení“. Do budoucna by podle jeho názoru vhodně zabývat se otázkou vzniku těchto dluhů a nikoli věc řešit s mnohaletým zpožděním navíc až samém konci celého řetězce.

Při zpracovávání dat EK ČR vycházela mimo jiné také z Centrální evidence exekucí. Konečná čísla ukázala, že v regionech s dlouhodobě největším počtem exekucí se opakované ML II. nijak zásadně neprojevovalo (Karlovarský,

Milostivé léto 1

(od 28. 10. 2021 do 28. 1. 2022)

Počet ukončených exekucí: 52 000

Počet exekucí, které mohly být zastaveny: 1.3 milionu

Odpuštěné příslušenství: 1,55 mld korun

Průměr odpuštěného příslušenství na 1 exekuci: 37 000 Kč

Milostivé léto 2

(od 1. 9. 2022 do 30. 11. 2022)

Počet ukončených exekucí: 9 104

Počet exekucí, které mohly být zastaveny: 946 514

Odpuštěné příslušenství: 370 milionů korun

Průměr odpuštěného příslušenství na 1 exekuci: 43 000 Kč

Ústecký a Liberecký kraj). Exekutorská komora ČR měla výhrady i k právní úpravě obou ML. Zejména upozorňovala na to, že výklad a aplikace takto napsaného zákona byla velmi problematická a sám stát k tomu vodítka neposkytl.



Exekuce domu či bytu

Z poradny EK ČR: Obrátil se na nás pan Antonín, před pár dny mu byl doručen exekuční příkaz prodejem nemovité věci. Antonín dluží 150 tisíc korun a rodinný dům, který by měl být vydražen, má hodnotu kolem sedmi milionů. Je možné, že o svůj dům přijde?



Exekuci prodejem nemovité věci, ve které má povinný místo trvalého pobytu, není možné provést pokud výše pohledávek oprávněného, těch, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění a přihlášených věřitelů povinného k okamžiku zahájení dražebního jednání nepřesahuje 100 000 Kč bez příslušenství. Prezident EK ČR Jan Mlynářčík ale upozorňuje, že to takto nefunguje vždy: „*To neplatí, pokud jde o pohledávku výživného, pohledávku za náhradní výživné podle jiného zákona nebo pohledávku náhrady újmy způsobené poškozenému ublížením na zdraví či trestným činem nebo by to odporovalo dobrým mravům.*“ Pro vymození pohledávky ve uváděné výši (pan Antonín dluží 150 tisíc korun) lze tedy exekuci prodejem nemovité věci při splnění dalších podmínek (viz níže) provést.

Vydání exekučního příkazu má především zajišťovací charakter. To, že byl takový příkaz k prodeji nemovité věci vydán, ještě neznamená, že k prodeji musí dojít. K prodeji nemovité věci, kterou povinný používá k bydlení sebe a své rodiny, přistupuje soudní exekutor až když vyčerpá ostatní způsoby. Tenhle způsob provedení exekuce pochopitelně nejvíc zasahuje do života dlužníka a jeho rodiny. „*Exekutoři se snaží nejprve využít „měkké“ způsoby – srážky ze mzdy, domluva na splátkovém kalendáři aj. A až v případě, kdy se ukážou jako neúčelné nebo by takto trvala exekuce moc dlouho, může exekutor přistoupit k vedení exekuce více invazivními způsoby,*“ vysvětluje prezident EK ČR Jan Mlynářčík.

Z právního hlediska (podle judikatury Nejvyššího soudu ČR) pokud není možné pohledávku věřitele vůbec nebo v přiměřené době uspokojit jiným způsobem provedení exekuce, není zvolený způsob exekuce nevhodný. A to ani pokud cena předmětu, z něhož má být věřitel uspokojen, značně přesahuje výši vymáhané pohledávky. Pokud dlužník argumentuje tím, že cena nemovitosti dalece přesahuje úspěšně provést postižením jiného jeho majetku (26 Cdo 53/2015).

Záleží tedy na povinném, aby v případě, kdy s konkrétním způsobem provádění exekuce nesouhlasí, využil procesních prostředků, jež mu právní řád právě pro tyto případy poskytuje (např. návrh na zastavení či odklad exekuce),

popřípadě, aby prokázal existenci jiného postižitelného majetku, který postačí ke splnění vymáhané povinnosti.

Otázky a odpovědi:

Podle čeho určí exekutor cenu exekuoovaného majetku?

Soudní exekutor nechá vypracovat znalecký posudek, na jehož základě následně vydá usnesení o ceně, jímž závazně určí hodnotu nemovité věci, jejíž prodej byl nařízen. Nesouhlasí-li povinný s výší ceny určenou soudním exekutorem, může proti usnesení o ceně podat odvolání.

Když prodá v dražbě něco, co bude mít větší cenu než dluh, vrátí mu rozdíl?

Jedná se o zcela běžný jev. Z výtěžku dražby se uspokojí vymáhaná pohledávka, veškeré pohledávky do dražby přihlášených věřitelů a náklady exekuce. V případě, že nějaké peníze zbydou, vrátí soudní exekutor daný přeplatek povinnému po skončení exekuce.

Jak vůbec dražby probíhají?

Dražba může být provedena pouze na základě tzv. dražební vyhlášky, kterou soudní exekutor vydá až, pokud již opravdu zamýšlí věc v dražbě zpeněžit.

Zákon předpokládá dvě formy provádění exekučních dražeb a to tzv. kamennou a elektronickou. Kamenná dražba je klasická dražba probíhající v dražební místnosti, kde jednotliví dražitelé fyzicky provádějí příhozy, přičemž tomu, kdo učinil nejvyšší podání, bude dražená věc prodána. V dnešní době se více využívají elektronické dražby. Ty probíhají mimo jiné i na oficiálním dražebním portálu Exekutorské komory ČR (portaldrazeb.cz). V rámci elektronické dražby ověření uživatele (dražitelé) provádějí své příhozy v elektronickém dražebním systému. Dražbu nadále řídí a kontroluje soudní exekutor či jím pověřený zaměstnanec.

Pokud dlužník svůj dluh zaplatí, k dražbě nedojde?

Každý dlužník má 30 dní od doručení vyrozumění o zahájení exekuce a výzvy ke splnění vymáhané povinnosti na to, aby svůj dluh zaplatil. Pokud už nechal své závazky dojít až do exekuce, je to pro něj stále velmi výhodné řešení. Pokud se dlužník výzvou řídí a všechny povinnosti ve výzvě uvedené do 30 dnů splní:

- zaplatí celkově méně, protože hradí sníženou odměnu soudního exekutora a sníženou náhradu hotových výdajů soudního exekutora,
- exekuce skončí rychleji a zjednodušeným způsobem
- splatit může kdykoliv v průběhu řízení, nejenom ve 30denní lhůtě k dobrovolné úhradě.

Fotovoltaika pro bytové domy



Od počátku tohoto roku se díky novele Energetického zákona a na ní navazující vyhlášky Energetického regulačního úřadu, otevřela příležitost pro masivnější rozšíření instalace fotovoltaických elektráren (FVE) na střechy bytových domů. Dle novely zákona je totiž možné vyrobenou elektřinu využívat nejen ve společných prostorách, ale současně i ve všech domácnostech v domě, které o připojení projeví zájem. Padla tak překážka, dle které s instalací FVE dosud muselo souhlasit 100% vlastníků v domě. Tomuto trendu by měla navíc výrazně napomoci i stávající státní dotační politika. Program „Nová zelená úsporám pro bytové domy“ (NZÚ) totiž nabízí poměrně vysoké dotace, určené na krytí části nákladů, s instalací fotovoltaiky spojených. Jak se stávající podpora dalšího rozvoje využívání fotovoltaiky projevila v zájmu bytových družstev (BD) a společenství vlastníků (SVJ) o tuto oblast, jsme se zeptali pana ing. Ladislava Kouckého, manažera pro BD a SVJ z ČSOB.

Jak hodnotíte stávající zájem BD a SVJ o možnost využít FVE v jejich domech?

Dovolím si nynější stav přirovnat k situaci před 20 lety, kdy se první BD a SVJ rozhodovala svůj bytový dům revitalizovat. V té době se jednalo zejména o zateplování obálky domu, výměnu oken a vyregulování otopné soustavy. Tehdy, podobně jako je tomu dnes u FVE, o takové investici řada BD a SVJ uvažovala a proto byl „hlad“ po informacích – zejména jaké energetické úspory může podobná investice přinést a zda je možné, na krytí s ní spojených nákladů, získat takový úvěr, jehož splácení by bylo možné rozložit do delšího časového horizontu. Výraznou roli při nastartování tohoto procesu sehrála státní dotační politika v podobě dotací z programu „Panel“. Rozjezd revitalizací byl i tehdy pozvolný, ale jakmile se na prvních domech prokázalo, jakým úsporám energií došlo, tak následně se do zateplování pustila většina, zejména panelových bytových domů, v ČR. Dle mého názoru lze tedy i v oblasti využití FVE na bytových domech očekávat podobný vývoj – po pomalejším rozjezdu v letošním roce nastane v dalších letech boom a stále více BD a SVJ se rozhodne instalací fotovoltaických panelů realizovat. Dnes řada vlastníků bytových domů o fotovoltaike uvažuje, stát takový proces dotačně podporuje a proto zájem o získání informací začíná narůstat. Důkazem toho je, že je realizováno stále více seminářů, kde se zájemci mohou dozvědět nejen podrobnosti, co taková instalace FVE vše obnáší, ale i jak je možné ji případně profinancovat a jakou dotaci využít. Sám jsem již na řadě podobných seminářů prezentoval možnosti financování a mohu tedy potvrdit, že počet posluchačů na těchto akcích stále narůstá. Pořadatelé odborných seminářů jsou primárně společnosti, které se na tuto problematiku zaměřují a které jsou schopné nabídnout svým zákazníkům realizaci takové investice na klíč – od projektu, přes instalaci a připojení, až po zajištění žádosti o poskytnutí dotace. Řadu podobných seminářů má v plánu

v průběhu letošního roku uspořádat i samotná ČSOB.

Zaznamenala banka v posledních měsících zvýšený zájem ze strany BD a SVJ o financování fotovoltaiky na bytových domech?

Musím přiznat, že takových klientů, kteří již instalaci FVE realizují a současně si na ni půjčili úvěr od ČSOB, je zatím jako šafránu. Co ale enormně roste, to je zájem BD a SVJ o to, abychom jim namodelovali, co by přijetí úvěru znamenalo v případě, že se pro takovou investici rozhodnou a chtěli by ji financovat z úvěrových zdrojů. Denně dostáváme několik požadavků od klientů, kteří mají představu, kolik by je taková investice stála a od banky zatím chtějí jen orientační nabídku podmínek úvěrování. Při tvorbě orientační nabídky jsme se rozhodli vycházet z údajů o průměrné návratnosti podobné investice, které jsme získali při řadě jednání s profesionálními společnostmi, které se instalací FVE zabývají. Z jejich informací totiž vyplynulo, že návratnost investice do FVE se pohybuje mezi pěti až osmi lety a že BD a SVJ by nejčastěji potřebovala nastavit splatnost případného úvěru na cca 10 let. Ze zkušeností banky s podobnými dotačními programy ale vyplynul závěr, že počáteční splatnost úvěru musí být nastavena delší. Důvodem je skutečnost, že dotace z programu NZÚ je vyplacena až po ukončení investice, jejím finančním vypořádání a tudíž až po vyčerpání celého úvěru. Za sebe mohu říci, že jsem pro naše klienty v poslední době vypracoval řadu takových orientačních nabídek a na základě toho lze učinit obecný závěr – všechny nabídky byly zpracovány na splatnosti 15 let, přičemž po provedení mimořádné splátky z dotace NZÚ bylo možné původně nastavenou splatnost zkrátit na cca osm let. Pro porovnání vždy do nabídky uvádím, kolik by činily úrokové náklady za celou dobu splácení úvěru s využitím mimořádné splátky z dotace a bez ní – ten rozdíl je opravdu výrazný.

Pokud se tedy klient rozhodne využít na krytí nákladů, spojených s instalací FVE na svém domě úvěrových prostředků, je banka připravena nabídnout nějaké atraktivní podmínky úvěrování?

Ano. ČSOB se rozhodla, že v dalších letech chce primárně podporovat veškeré investice svých klientů do obnovitelných zdrojů energií. Pokud BD či SVJ hodlá úvěrem kryt náklady spojené s instalací FVE, pak může využít náš nový produkt „Zvýhodněný úvěr na FVE“. Při splnění bankou nastavených podmínek, mohou BD a SVJ na tento účel čerpat předemtný úvěr, který ČSOB cenově zvýhodnila. Úvěr je navíc standardně poskytován bez požadavku na jeho zajištění – a to i v případech, kdy BD nebo SVJ již nějaký úvěr splácí. Veškeré detailní informace o této nabídce jsou uvedeny na webu banky – www.csob.cz v sekci BD a SVJ – po kliknutí na banner s názvem zvýhodněného produktu si lze přečíst, jaké benefity jsou s touto úvěrovou nabídkou spojené.

Děkujeme za rozhovor.

Šetřete při správě výtahu čas, energii i prostředky



Zasekl se váš výtah v minulosti?

Přivolejte ho zpět!

Přispívá k výraznému snížení počtu neplánovaných odstávek. Umožňuje rychleji řešit případné problémy i efektivněji plánovat údržbu. Zjednoduší také administrativu a sdílení informací. Řeč je o digitalizaci, která vám usnadní provoz výtahů. Jak funguje a lze ji uplatnit i ve vašem bytovém domě?

Digitalizace a moderní technologie pomáhají v nejrůznějších oblastech a správa výtahů není výjimkou. „Takzvaný internet věcí umožňuje digitální propojení výtahu se všemi, kteří se na jeho správě podílejí, tedy jak s majitelem budovy a správcem, tak i s dispečinkem servisní organizace a techniky. Ti všichni mají kdykoliv po ruce aktuální informace o stavu zařízení a mohou na ně okamžitě reagovat,“ vysvětluje Jiří Hoffman portfolio manažer ze společnosti Schindler CZ, která díky platformě Schindler Ahead využívá digitální řešení ve prospěch majitelů a správců budov i samotných cestujících.

🔗 Jaké výhody z toho pro vás vyplývají?

1. Minimum neplánovaných odstávek

Zcela přelomová je služba vzdáleného monitoringu. Funguje celkem jednoduše. Senzory umístěné ve výtahu neustále sledují stav klíčových komponentů a včas upozorní na možnou komplikaci. Výsledkem je takzvaná prediktivní údržba. Díky ní lze případný technický problém, například opotřebenou součástku, odhalit a řešit dříve, než ovlivní plynulý provoz výtahu. Situací, kdy lidé musí s těžkým nákupem, nebo dokonce kočárkem či o holi po schodech, tak výrazně ubude.

2. Rychlejší řešení problému

Pokud se závada přeci jen vyskytne, obdrží dispečink a poté technici automatické servisní hlášení, což celý postup urychlí. V praxi to podle dosavadních zkušeností znamená průměrně tříhodinový náskok ve srovnání s minulostí, kdy k řešení problému došlo až ve chvíli, kdy jej zaznamenal a nahlásil zákazník.

Efektivnější je i práce technika v terénu. Zatímco dříve mohl provést diagnostiku až na místě, a vyřešení případného problému si tak zpravidla vyžádalo více návštěv, nyní má kompletní informace o stavu zařízení k dispozici online. Může se tedy dobře připravit, zajistit si náhradní díly a v rámci jediné návštěvy odbavit vše, co je třeba.

„Možnosti služeb založených na digitalizaci stále rozšiřujeme. V naší pražské centrále jsme například otevřeli nové Technické operační centrum, které nám umožňuje řešit některé závady na dálku, tedy bez návštěvy servisního technika,“ říká Jiří Hoffman.

3. Lepší správa výtahu i plánování investic

Přehledné a uživatelsky přívětivé rozhraní Schindler Ahead ActionBoard umožňuje oprávněným uživatelům kdykoliv online sledovat stav zařízení, a to jak prostřednictvím počítače, tak tabletu či mobilu. „Sami si vyberete, jaký typ informací a upozornění vás zajímá – může jít třeba o připomenutí plánované návštěvy technika, odstávky zařízení a podobně. Zvláště správcům se bude hodit i přístup k historiím oprav a dalším datům potřebným pro kontrolu faktur nebo přípravu reportů. Informace lze samozřejmě snadno sdílet. Na případnou odstávku tak jednoduše upozorníte všechny obyvatele bytového domu,“ upřesňuje Jiří Hoffman.

Majitelům budov usnadní digitalizace i plánování investic. Vzhledem k dokonalému přehledu o stavu zařízení totiž dobře ví, co ještě může počkat, a co už rozhodně neodkládat. Navíc i v případě výtahů obvykle platí, že je účinná prevence levnější než řešení již vzniklého problému.

Do digitální éry bez obav

Místo analogových linek využívá Schindler bezdrátové připojení 4G/LTE. Samozřejmostí je prvotřídní zabezpečení dat.

Služby Schindler Ahead je v současné době možné využívat pouze ve výtazích značky Schindler. Nezbytnou výbavou je hardwarové zařízení CUBE, jehož prostřednictvím



celý systém funguje. Automaticky jim disponují výtahy Schindler vyrobené od roku 2018. Bez problémů ho lze nainstalovat také do starších výtahů této značky, konkrétně těch, které byly vyrobeny v letech 2010 až 2017.

Zaujaly vás možnosti digitalizaci a chcete je využívat nebo se o nich dozvědět více? Kontaktujte zástupce společnosti Schindler CZ ve vaší oblasti. Rádi zodpoví vaše dotazy a se vším vám pomohou. Více na www.schindler-cz.cz.





Je nějaký rozdíl mezi družstevním bytem, v němž bydlím, a bytem, který je v mém osobním vlastnictví?

M. B., Most

Problematika rozdílů mezi bydlením v tzv. družstevním bytě a bytě v osobním vlastnictví je často dotazovaným problémem a proto jsem rád, že mohu alespoň stručně shrnout praktické rozdíly mezi vlastnictvím bytu a vlastnictvím družstevního podílu spojeného s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. V každodenním životě samozřejmě tyto rozdíly až tak nevnímáme, ale při jakémkoli nakládání s prostorem, ve kterém bydlíme, se potkáme s poměrně výraznými rozdíly. Shrnuji tedy rozdíly mezi družstevním bytem a bytem v osobním vlastnictví. Zaměřím se zejména na rozdíly v zápisech ve veřejném seznamu, samotné oprávnění nakládat s tímto prostorem, jakož i převod práv k užívání prostoru, ve kterém bydlíme. Prvním rozdílem je to, kdo daný byt vlastní. Informaci o tom, kdo je vlastníkem jakékoli nemovitosti v České republice totiž můžeme zjistit z veřejně přístupného nahlížení do katastru nemovitostí na webové adrese: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>. V případě družstevního bytu, jak je tento pojem standardně v tuzemsku užíván, platí, že je ve vlastnictví anebo alespoň ve spoluvlastnictví bytového družstva. V katastru nemovitostí tedy zpravidla nalezneme jako vlastníka zapsané bytové družstvo. Naproti tomu v případě tzv. osobního vlastnictví bytu je v katastru nemovitostí u konkrétní bytové jednotky zapsaná ta osoba, která je jeho vlastníkem a bytové družstvo by do tohoto vlastnického práva při běžném užívání nemělo zasahovat. Dozvědět se, kdo skutečně užívá ten daný byt, je tak mnohem jednodušší v případě osobního vlastnictví, kdy tuto informaci zjistíme z katastru nemovitostí (není-li byt dále pronajímán). U družstevního bytu bychom se museli obrátit na bytové družstvo, které to, kdo byt užívá, zjistí ze seznamu svých členů. Tyto seznamy však nejsou veřejně přístupné. Navážu-li na výše uvedené rozdíly v tom, kdo je vlastníkem prostoru, ve kterém bydlíme, tak se dále zaměřím na právní titul, na základě kterého můžeme prostor užívat k bydlení. Pokud byt vlastníme, lze zjednodušeně říci, že již nic dalšího nepotřebujeme a tento můžeme řádně užívat, bydlet v něm, nebo jej někomu pronajmout. Jsme totiž vlastníky této hmotné nemovité věci a do našeho vlastnictví by nám neměl nikdo nepřiměřeně zasahovat. V případě družstevního podílu jsme vlastníky této nehmotné movité věci, s jejímž vlastnictvím může být spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu s bytovým družstvem, které je vlastníkem bytu. Pokud tedy bydlíme v družstevním bytě, právo k jeho užívání vyplývá z uzavřené smlouvy o nájmu. S rozdíly uvedenými v předchozím odstavci je pak také spojeno omezení týkající se přenechání bytu třetí osobě. U osobního vlastnictví se nikoho ptát nemusíme a můžeme

s třetí osobou uzavřít smlouvu o nájmu. Pokud ale chceme přenechat do výhradního užívání třetí osobě byt družstevní, budeme zpravidla potřebovat souhlas bytového družstva, neboť se jedná nikoli o nájem (v tom již bydlíme my), ale až o podnájem. U rozdílů v nakládání s bytem družstevním a s bytem v osobním vlastnictví ještě chvíli zůstanu a popíši specifika převodů jednotlivých práv. Vlastnické právo k bytu v osobním vlastnictví se standardně převádí na základě kupní smlouvy. Tato se pak předkládá katastrálnímu úřadu, který provede zápis změny vlastníka v katastru nemovitostí. Účinky takového převodu nastávají ke dni dojití návrhu na vklad tohoto práva do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu. K převodu družstevního podílu ale dochází na základě smlouvy o převodu podílu uzavřené mezi převodcem (původním členem) a nabyvatelem (novým členem), přičemž zpravidla tento převod nabývá účinnosti dnem doručení bytovému družstvu, které je vlastníkem bytu, na jehož nájem má nový člen z titulu vlastnictví družstevního podílu nárok. Poměrně citelným rozdílem, který se může objevit zejména při převodu družstevního podílu, jsou omezení, kdo může být členem bytového družstva, která mohou určit stanovy. Při osobním vlastnictví taková omezení nejsou a byt lze převádět neomezeně. Bytové družstvo však může omezit ve prospěch svých členů, kdo může být jeho členem a tedy také nájemcem družstevního bytu. Lze tak třeba vyloučit možnost právnické osoby být členem družstva. Rovněž lze, až na výjimky, vyloučit spoluvlastnictví družstevního podílu anebo určit, že členem nemůže být cizinec bez trvalého pobytu v České republice. Dle mého názoru ale určování omezení má své meze a nesmí být nepřiměřeně diskriminační. V návaznosti na uvedené proto nedoporučuji podmínit členství v družstvu výhradně českým občanstvím, ale umožnit členství také cizincům, kteří mají v České republice povolen trvalý pobyt, neboť to dokládá jejich skutečný zájem dlouhodobě se zdržovat v tuzemsku shodně jako čeští občané. V opačném případě by vyloučení cizinců s trvalým pobytem v České republice mohlo být vnímáno jako již nepřiměřeně diskriminační a jeho aplikace v praxi ohrožena. Závěrem tedy shrnuji hlavní rozdíly mezi osobním vlastnictvím bytu a vlastnictvím družstevního podílu, se kterým je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu. Prvním rozdílem je skutečnost, že v prvním případě vlastníme přímo nemovitou věc, což se zapisuje do veřejně přístupného katastru nemovitostí, kdežto ve druhém případě vlastníme družstevní podíl, který je nehmotnou movitou věcí a evidence členů vedená bytovým družstvem je neveřejná. Byt v osobním vlastnictví pak užíváme z titulu vlastnictví, kdežto u družstevního bytu se uzavírá smlouva o nájmu. V případě družstevního bytu jsou s tím spojená některá omezení s nakládáním s tímto prostorem, ale na druhou stranu by v přiměřené míře mělo bytové družstvo o byt a společné prostory pečovat a také platit daň z nemovitých věcí, kterou hradí přímo vlastník bytu. Zároveň je rozdílem také to, kdo může daný prostor užívat, neboť u osobního vlastnictví o tomto rozhodujeme bez omezení my, jako vlastníci, kdežto u družstevních bytů toto může být přiměřeně omezeno ve stanovách. Jak je patrné z výše uvedeného, rozdíly jsou poměrně znatelné, a to zejména v případě nakládání se svým vlastnictvím. V obou případech lze ale nalézt výhody i nevýhody a je pouze na každém z nás, jakým způsobem se rozhodneme bydlet.

Mgr. Pavol ŠIMON Belšán & Partners, advokátní kancelář

PEKSTRA
VÝROBCE BALKÓNŮ A LODŽÍÍ

INVESTICE DO BYDLENÍ SE VŽDY VYPLATÍ

Ověřování měřících přístrojů



Pro ověřování měřících přístrojů platí různá pravidla, na objasnění jsme se zeptali obchodního ředitele ista Česká republika pana Jaroslava Pliška.

☑ Kdy se musí ověřovat měřící přístroje a čím to je povinnost?

Termíny pro stanovená měřidla upravuje vyhláška č. 345/2002. Novela vyhlášky č. 285/2011 Sb. s účinností od roku 2012 sjednotila pravidla pro ověřování vodoměrů na studenou i teplou vodu, které jsou používány pouze k rozúčtování nákladů konečným spotřebitelům. Tato novela vyhlášky stanovila jednotnou lhůtu pro ověření (případně výměnu) na 5 let. U měřičů tepla je lhůta kratší, jsou to 4 roky.

☑ Na co si mají dát například SVJ pozor při poptávkách na výměnu měřidel?

Především by si měli být vědomi legislativní povinnosti instalace dálkově odečítatelných měřidel, která platí od 1. ledna 2022. Počítá se s tím, že do 31. prosince 2026 budou vyměněna všechna měřidla za dálkově odečítatelná. Pokud tedy někomu končí životnost v tomto roce, měl by již pořídit přístroje s možností dálkového odečtu.

☑ A jak to je s indikátory, také se musí pravidelně ověřovat či měnit?

Na indikátory topných nákladů se nevztahuje zákonná povinnost, tam je životnost udávána výrobcem a je omezena životností baterie. U našich indikátorů to je například 10 let.

☑ Kdo má tedy zodpovědnost za funkci a ověřování měřidel pro bytové domy?

V případě, že se zákazník rozhodne jít složitější cestou (následného ověření měřidel namísto koupi nových měřidel), spadá tato povinnost na vlastníka domu (SVJ či družstvo), aby zajistil povinné úřední ověření vodoměrů certifikovanou firmou, která vodoměr opatří značkou, že je vodoměr funkční. Pokud není funkční, musí se měřidlo vyměnit. Také bych chtěl upozornit, že instalaci nového vodoměru musí provádět firma, která je certifikovaná Českého metrologického institutu. My se z naší strany snažíme klienty na konec životnosti upozorňovat v rámci naší komunikace.

☑ A co se tedy stane, když nejsou zákonné lhůty dodrženy?

Pokud jsou však v provozu neověřené měřiče, mohou jejich majitelům vzniknout problémy s rozúčtováním i finanční škody. U neověřených přístrojů totiž nelze jejich naměřené hodnoty použít pro rozúčtování. Z tohoto důvodu je ověřování a výměna pro SVJ či bytová družstva velmi důležitá.



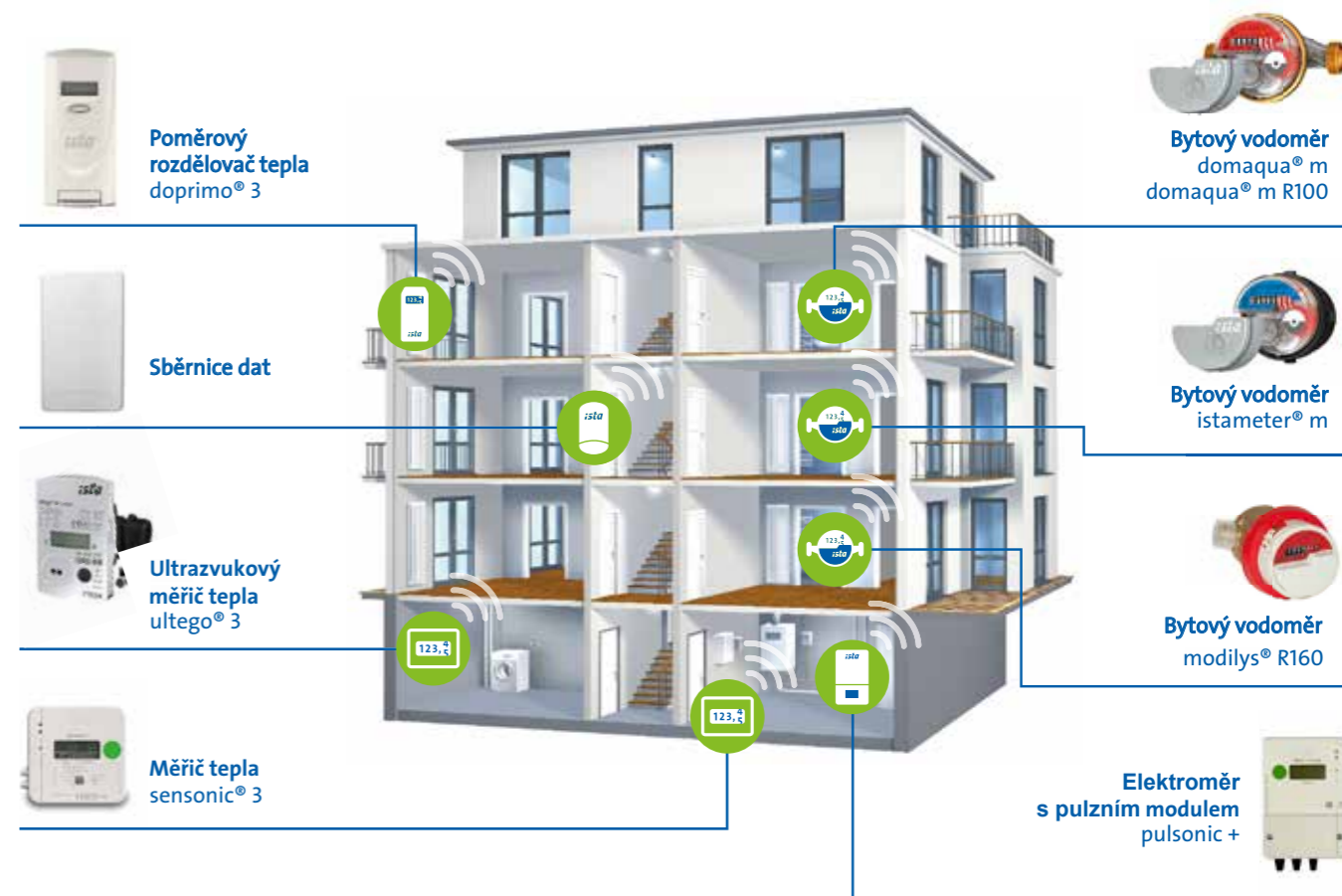
ista - již 30 let na českém trhu
S námi máte jistotu profesionálního a včasného rozúčtování tepla, vody a vedlejších služeb



ista – již 30 let na českém trhu

Dálkový odečet, radiové technologie, rozúčtování nákladů za teplo a vodu, montáž vodoměrů a měřičů tepla, detekce úniku vody.

S tím vším vám rádi poradíme.



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



Unie komunitní energetiky vydává manuál, jak sdílet elektřinu v bytových domech



V Unii komunitní energetiky (UKEN) jsme vydali návod pro bytové domy, jak postupovat při realizaci projektu fotovoltaické elektrárny (FVE). Vytvořili jsme komplexní návod, který zahrnuje aspekty celého procesu od prvotního nápadu, přes přesvědčení obyvatel a vyhodnocení návratnosti projektu, až po jeho realizaci a tipy pro hladký provoz.

Manuál vám ukáže cestu, jak úspěšně realizovat FVE společně se sdílením elektřiny do jednotlivých bytů podle **vyhlášky o pravidlech trhu s elektřinou**, která začala platit od 1. 1. 2023. Kroky vedoucí k realizaci sdílení v bytových domech vám nyní stručně představíme, abyste věděli, co od celého návodu můžete čekat. **Celý si jej od 30. 3. 2023 stáhnete na www.uken.cz.**

Technicky vzato nejde o sdílení mezi jednotlivými odběrnými místy (OM), ale spíše o rozdělení vyrobené elektřiny v bytovém domě mezi zákazníky, pro zjednodušení však v manuálu používáme výraz sdílení.

Stěžejní část manuálu představuje kapitola **Jak postupovat při přípravě a realizaci projektu**. Vybrali jsme pro vás tři zásadní kroky, doplnili jsme je příkladem z kapitoly, která se věnuje občanskoprávní rovině a na závěr uvedli tři zajímavosti, které v manuálu také najdete. K psaní návodu jsme si také přizvali řadu expertů, kteří návod obohatili o praktické tipy.

Co o manuálu říká jeho hlavní autor?

Manuál pomůže všem zájemcům o fotovoltaiku a sdílení elektřiny v bytových domech se zorientovat v této nové a relativně komplexní problematice. Virtuálně vás provede celým procesem od prvotního nápadu až po zahájení

provozu. Kromě technických nebo právních otázek nabídne pomocnou ruku i v souvislosti s řešením občanských zádrhelů neboli poradí, jak pro nápad získat i vaše sousedy.

Tomáš Jagoš, expert Hnutí DUHA a vedoucí projektové pracovní skupiny UKEN

Kroky k úspěšné realizaci projektu

Zjistěte si energetickou bilanci

Základem uvažování o pořízení vlastní FVE je zjištění energetické bilance vašeho domu. Potřebujete vědět, **kolik elektřiny spotřebují jednotlivé byty i společné prostory**. Celková roční spotřeba vám ale nebude stačit. Potřebujete zjistit, jak elektřinu využíváte v průběhu roku a dne. Bytové domy mají tu výhodu, že v nich zpravidla žije více typů domácností – pracující, senioři a či rodiny s dětmi a elektřinu spotřebovávají celý den. Získáte tím rámcovou představu o profilu spotřeby, kterou využijete v celém procesu příprav.

Druhým krokem pro výpočet energetické bilance je potenciál pro výrobu elektřiny, ten se u FVE orientuje dle dostupné plochy na střeše. **Orientačně si ji změřte i na portálu www.mapy.cz (Měření vzdálenosti a plochy), přičemž na 5 m² se vejde asi 1 kWp**. Více informací o potenciálu výroby získáte díky webovému nástroji PVGIS, který poskytuje Evropská komise, není zatím bohužel přeložený do češtiny.

Spočítejte si návratnost a financování projektu

FVE se obyvatelům domu musí vyplatit, jinak do ní nemá smysl investovat. Vzhledem k tomu, že levnější účet za elektřinu vám přijde, až po spuštění a provozování elektrárny, musíte se spokojit s odhadem. **Klíčové je si vyhodnotit, jestli vyšší investice do FVE ve výsledku překoná úspora na faktuře**. Pro začátek použijte jednoduchý vzoreček:

$$\text{Prostá doba návratnosti} = \frac{\text{Náklady na instalaci} - \text{výše dotace}}{\text{Roční výnos} - \text{roční provozní náklady}} \text{ let}$$

Dotaci na FVE získáte z programu **Nová zelená úsporám**, která podporuje i další úsporná opatření a fotovoltaiku tak můžete kombinovat s dalšími technologiemi. Dotaci ale Státní fond životního prostředí (SFŽP) vyplácí ex post, tedy až po realizaci. Pro předfinancování můžete využít vlastní prostředky nebo úvěr od komerčních institucí nebo od Státního fondu podpory investic pod Ministerstvem pro místní rozvoj. **Úvěry pro bytové domy poskytuje například Česká spořitelna**, která do manuálu přispěla modelovým příkladem financování FVE o výkonu 50 kWp.

Doporučujeme držet se pravidla maximální samospotřeby, z dlouhodobého hlediska je to nejjistější způsob, jak dosáhnout maximální návratnosti investice.

Praktické fungování sdílení v bytových domech

Vyhláška o pravidlech trhu s elektřinou zavádí nové pojmy a vztahy v bytovém domě. Majitelé bytů či provozoven, kteří se v rámci bytového domu domluví na sdílení elektřiny, budou mít **společné OMv** (nejčastěji společné prostory domu) a **libovolný počet OMp** (byty a provozovny). Všechna do sdílení zapojená odběrná místa musí mít nově nainstalované průběhové elektroměry. Ty na vlastní náklady dodá provozovatel distribuční soustavy.

Pro majitele bytů, kteří se do sdílení zapojit nechtějí, se nic nemění a dál odebírají elektřinu ze sítě jako doposud. Všichni účastníci sdílení si také mohou i nadále sami vybírat dodavatele elektřiny.

Všichni zapojení do sdílení si **odsouhlasí alokační klíč**, na základě, kterého jim případně domluvená část elektřiny z FVE (např. v případě 10 bytů může alokační klíč činit 10 %

z vyrobeného množství elektřiny pro každý byt). Alokační klíč lze během roku i měnit, jen to musíte ohlásit provozovateli distribuční soustavy. Ten se stará i o rozúčtování, faktury však budou i nadále chodit od dodavatelů elektřiny. Veškerá spotřebovaná elektřina z FVE bude na faktuře odečtena od celkové roční spotřeby.

Otázky a odpovědi

Celý manuál je výsledkem vytrvalé poptávky po tom, jak sdílet elektřinu v bytových domech. Přišlo nám mnoho dotazů, které se často dotýkaly podobných témat. V manuálu najdete nejčastějších sedm z nich přímo zodpovězených. Máme pro vás jednu ukázkou.

Je nutné kvůli výstavbě FVE měnit prohlášení vlastníků jednotek?

Změna prohlášení vlastníků naštěstí ve většině případů nebude nutná, protože **nedochází ke změně účelu užívání společných prostor**. Střecha nadále zůstává střechou a plní nadále svou hlavní funkci.

Potenciální problém by nastal, kdybyste panely chtěli umístit i na střešní terasu, která je v prohlášení vlastníků určena k rekreaci. Pokud je střecha dle prohlášení ve výlučném užívání jednoho či několika vlastníků a chcete, aby byla FVE využívána všemi, musíte změnit prohlášení.

Co dalšího v manuálu najdete?

- Jak na protipožární bezpečnost. Víte, že v letech 2017–2021 došlo v průměru ke 13 požárům spojeným s FVE ročně? Jen v roce 2021 přitom bylo instalováno kolem 60 000 FVE.
- Čtyři základní provozní modely FVE z občanskoprávního hlediska, které mj. řeší situace, kdy se do sdílení nechtějí zapojit všichni obyvatelé.
- Úprava sdílení z pohledu vlastníka bytového domu, který byty pronajímá.

Manuál si od 30. 3. 2023 stáhnete na www.uken.cz.

Autor: Anna Michalčáková, anna.michalcakova@uken.cz

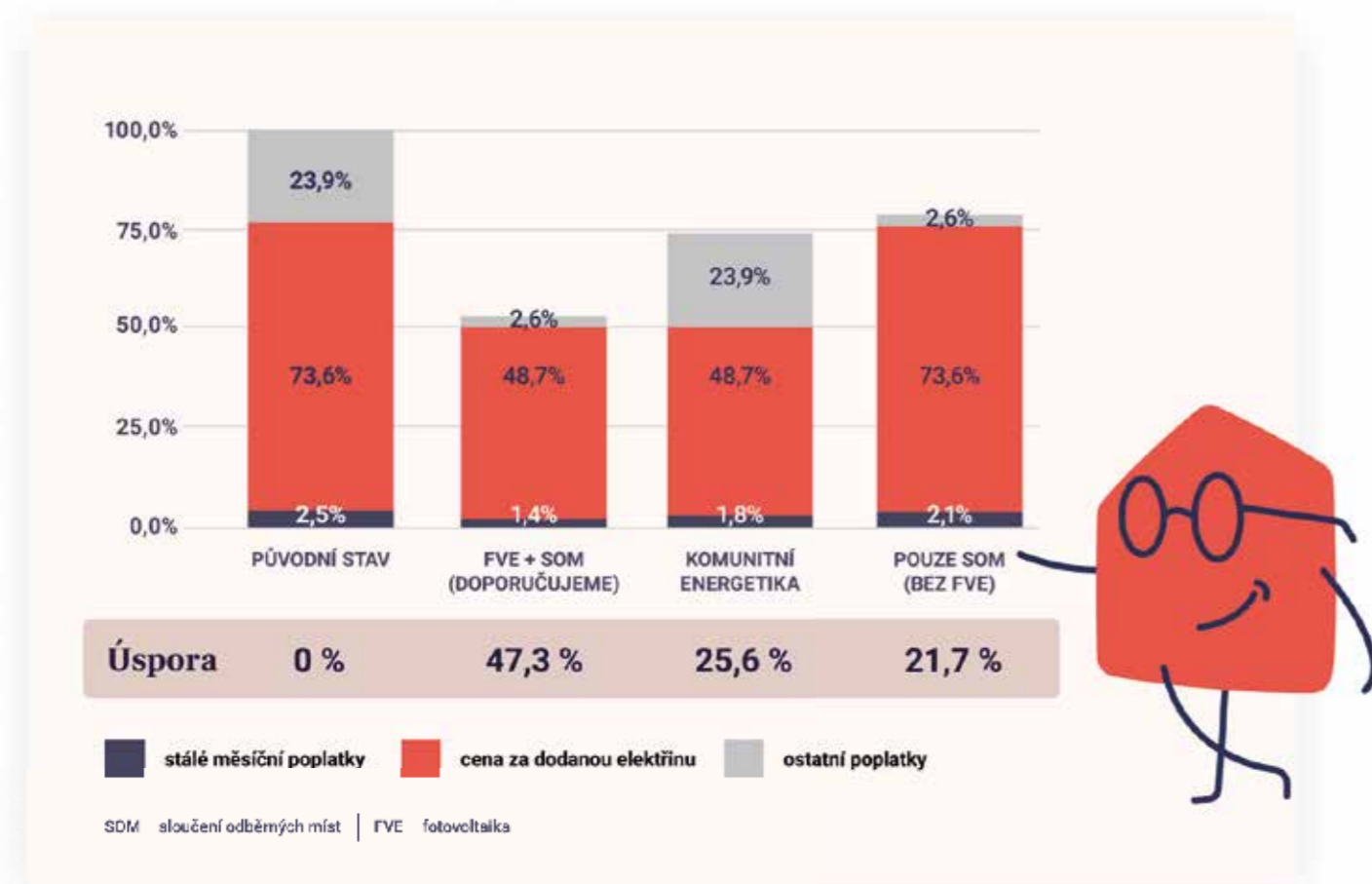
Prohlédněte si základní pojmy, které souvisí se sdílením elektřiny v bytových domech:

Vůdčí odběrné místo (OMv)	Sdílení v bytovém domě zahrnuje vždy jedno OMv, do kterého je připojena FVE, a realizuje se přes něj prodej přebytků do sítě.
Přidružené odběrné místo (OMP)	V bytovém domě je jich různý počet, odráží počet bytů či provozoven zapojených do sdílení.
Alokační klíč	Udává procentuální poměr, podle kterého se elektřina z OMv rozdělí mezi jednotlivé OMp.
Statická metoda alokačního klíče	Fixní, předem odsouhlasený podíl pro jednotlivá OMp, podle kterého se vyrobená elektřina v domě rozdělí. Tento způsob je nevýhodný například v tom, že může omezit samospotřebu v domě. Pokud má např. byt alokováno 10 % a spotřeboval by méně, odečte elektřina do sítě, protože ji dle této metody nelze rozdělit podle spotřeby v dalších bytech. Řešením je zavést dynamickou, či aspoň kombinovanou metodu, která umí alokovat elektřinu podle aktuálních potřeb celého domu.
Průběhové elektroměry	Zajišťují tzv. vyšší typ měření, který umožňuje v 15minutových intervalech zaznamenávat odběr i dodávku elektřiny. Bez nich není možné sdílení realizovat.



Pomáháme bytovým domům šetřit

Srovnání cen řešení pro bytový dům



Modelový příklad měsíčních nákladů bytového domu s 25 byty.



Fotovoltaika pro SVJ je v rámci komunitní energetiky dostupnější, největší úsporu přinese díky SOM

Pořídít si fotovoltaiku je pro bytové domy v roce 2023 snadnější. Konečně schválená komunitní energetika přinesla méně administrativy a vyšší limity na výkon solárních panelů. Nejlepší řešení FVE z hlediska úspor se ale nezměnilo. Nabízí ho už od roku 2020 firma Domy sobě, využívající podporu a technologické know-how společnosti Veolia. Nejúspornější totiž i pro rok 2023 zůstala kombinace fotovoltaiky, baterie a sdružení odběrných míst (SOM).

Kde jsou limity komunitní energetiky?

Zvýšil se možný výkon fotovoltaiky bez nutnosti speciální licence i limit, v rámci kterého není potřeba stavební povolení (z 10 kWp na 50 kWp). A rozhodně ubylo papírování. Pokud jde ale o finanční úspory za náklady na energie, tam je technologie na maximum a nové zákonné úpravy žádnou změnu nepřinesly. Jak ukazuje graf s modelovým příkladem domu s 25 byty, samotný přechod na fotovoltaiku sníží obyvatelům měsíčních náklady na elektřinu zhruba o 25 procent.

Jak ušetřit víc? Pomocí sdružení odběrných míst (SOM)

Měsíční platbu za elektřinu ale netvoří jen cena energie. Jsou v ní i poplatky distributorovi, které souvisí s odběrným místem: garantovaný příkon (jistič), pronájem elektroměru apod. Jejich výše je navíc pevná a šetření s energiemi na ně nemá vliv.

„Domy sobě nabízí řešení, které kombinuje úspory z fotovoltaiky s úsporami za odběrné místo. Celkem tak ušetříte až 50 % původních měsíčních plateb.“

Na jakém principu funguje SOM?

Majitel každého bytu, který v rámci SVJ přejde pod společné odběrné místo, ušetří ročně další tisíce korun. Jedinou podmínkou je stejný dodavatel elektřiny pro celý dům. Pak stačí vyměnit původní elektroměr za vlastní (bez poplatků) a majitel bytu má úplně stejný přehled o spotřebě jako dřív. Úplně stejně a spravedlivě proběhne i roční rozúčtování. Při využití komplexních služeb Domů sobě to bude naopak ještě snazší, protože k fotovoltaice získáte aplikaci Dominiq. Ta vám umožní ještě přehlednější správu úspor, rychlejší vyúčtování atd.

Vyzkoušené řešení

Pokud vás tedy zajímá hlavně úspora, nejlepším řešením je i nadále kombinace elektřiny z vlastní fotovoltaiky a sdružení bytů pod společné odběrné místo (SOM). Není proto divu, že instalací s tímto typem kombinovaného řešení mají Domy sobě v přípravě většinu. Aktuálně je těsně před spuštěním fotovoltaická elektrárna v Táboře. A mimochodem, úsporným technologiím výhradně pro bytovky, činžáky a paneláky se Domy sobě v ČR věnují jako jediní. Právě tato specializace znamená i největší zkušenosti a spolehlivost.



Fotovoltaika pro bytové domy

krok za krokem



Ještě nedávno bylo bytových domů s vlastní solární elektrárnou jako šafránu. Situace se ale mění. Stejně jako kdysi vypukl boom výměny oken a zateplování fasád, nyní bytová družstva a SVJ ve velkém začínají řešit pořízení vlastních zdrojů energie. Krok za krokem tomu pomáhají i změny v legislativě. Nově například odpadla nutnost slučovat všechna odběrná místa celého domu.

„Zatímco dřív pořízení společné fotovoltaiky nekompromisně vedlo k nastavení jednoho dodavatele pro celý dům, nyní je to jinak. Společnou fotovoltaiku lze připojit přes energetické společenství, aniž by došlo k jakémukoli omezení práv na úrovni bytů. Jednotlivé domácnosti tak nadále mohou odebírat elektřinu od jimi preferovaného dodavatele,“ vysvětluje Jaroslav Šuvarský, jednatel společnosti S-Power Energies.

Právě S-Power Energies patří už řadu let k nejúspěšnějším instalačním firmám na českém trhu. V reakci na změnu legislativy firma vytvořila specializovanou nabídku i pro bytové domy. Fotovoltaiky pro ně řeší na klíč – od prvotní konzultace přes přípravu detailního návrhu a vyřízení veškeré související administrativy až po samotnou realizaci a následný servis.

Konkrétní příklad z praxe

Stejně jako u kterékoli jiné budovy, i u bytových domů platí, že každou poptávku je třeba posuzovat individuálně. O tom, jaké řešení bude pro dané bytové družstvo nebo SVJ vhodné, totiž rozhoduje řada faktorů: velikost budovy, počet vchodů a bytových jednotek, spotřeba, členitost a orientace střechy, plus účel, kterému má fotovoltaika sloužit. Zdaleka ne všechna družstva totiž k využití zdroje přistupují stejně. Někomu jde pouze o snížení společných nákladů, jinde je

hlavní motivací to, aby ušetřily jednotlivé byty. Vše výše uvedené pak má vliv i na to, jestli na pořízení zdroje bude možné čerpat státní dotaci.

Nejlépe to lze ilustrovat na konkrétním příkladu. Nedávno se na S-Power Energies obrátila správně bytového družstva z pražského sídliště Chodov. Družstvo o 20 bytových jednotkách sídlí v jednom ze tří vchodů typického panelového domu.

„To že má družstvo jediný vchod a jedno číslo popisné, je poměrně klíčová informace. Fotovoltaika se totiž vždy váže k jedné přípojkové skříni a ta obvykle připadá na jedno číslo popisné. To znamená, že kdyby jediné družstvo zahrnovalo víc vchodů, a tedy víc přípojkových skříní, muselo by si pro každé číslo pořídit samostatnou elektrárnu,“ vysvětluje Jaroslav Šuvarský.

Dům na Chodově naštěstí v tomto ohledu nepředstavuje žádnou komplikaci. Relativně snadno by se mělo vyřešit i umístění elektrárny na střeše domu. Vzhledem k tomu, že jde o plochou střechu, charakteristickou pro panelové domy, bude nejjednodušší instalovat panely na konstrukci, která jim dodá potřebný sklon.

Panely je možné nasměrovat buď na jih, případně na východ a západ. *„Při jižní orientaci elektrárna celoročně dosahuje nejvyššího výkonu. Na druhou stranu východo-západní orientace umožňuje dát panely blíž k sobě, takže*

se jich na střechu nejspíš vejde víc. V průběhu dne by navíc byl výkon elektrárny rovnoměrnější,“ shrnuje možnosti jednatel S-Power Energies.

Zatím však firma provedla pouze orientační vizualizace podle satelitních snímků. Pokud se potvrdí, že bytové družstvo bude mít o instalaci zájem, bude nutné, aby na místo vyrazil technik a zkontroloval celou střechu detailně – včetně možných překážek a omezení. Teprve poté je možné vše rozkreslit a udělat přesné kalkulace, jaká varianta bude výhodnější.

Elektřina pro společné prostory i jednotlivé byty

Z úvodních propočtů vyplývá, že na střechu by se mělo vejít 40–44 fotovoltaických panelů. Instalovaný výkon se tak bude pohybovat v rozmezí 18,4–20,2 kWp. Ročně by taková fotovoltaika vyrobila přibližně 17–19 MWh elektřiny.

Bytové družstvo ji plánuje využívat primárně na osvětlení společných prostor a provoz výtahu, eventuálně kamerový systém. Společné prostory ovšem zužitkují pouze část vyrobené energie, proto je třeba vznikající přebytky nasměrovat i jinam.

Jednou z možností by bylo prodávat elektřinu do sítě, ovšem mnohem výhodnější je maximum energie spotřebovat. Veškerou energii, která se nevyužije na společné prostory, je tedy možné rozdělit mezi jednotlivé bytové jednotky. *„Energie se dá mezi byty dělit buď rovným dílem, nebo podle plochy bytu. Jakým způsobem se členové družstva domluví, je čistě na nich,“* komentuje Šuvarský.

Kdyby se v tomto případě energie dělila mezi jednotlivé byty rovným dílem, měla by každá domácnost nárok na téměř 1 MWh elektřiny ročně, což je při současných cenách energií už hodně zajímavá úspora.

Na kolik to celé vyjde

Právě propočty toho, kolik energie případně na jednotlivé bytové jednotky, má zásadní vliv i na to, zda bude možné na instalaci fotovoltaiky čerpat dotační podporu. *„Ke splnění dotačních podmínek je třeba, aby na jednu domácnost připadala „příděl“ minimálního instalovaného výkonu ve výši 0,5 kWp. V tomto případě tedy družstvo může počítat se státním příspěvkem. Ten navíc může pokrýt až 50 procent celé investice,“* uvádí jednatel.

Převedeno do konkrétních čísel: Fotovoltaika o 40–44 panelech by vyšla přibližně na 785 000 až 840 000 Kč (včetně 15% DPH). Za každý 1 kWp instalovaného výkonu (zaokrouhluje se na setiny směrem dolů) má bytový dům nárok na příspěvek 15 000 Kč. U 18,4 kWp elektrárny by tak tato část podpory vyšla na 276 000 Kč. K tomu je třeba připočítat 5 000 Kč za každou připojenou bytovou jednotku, v tomto případě tedy dalších 100 000 Kč. A navrch ještě 15 000 Kč za zpracování projektové dokumentace. Celkem tak dotace v tomto případě může dosahovat 391 000 Kč, případně i o něco víc, pokud se na střeše vejde víc panelů.

Za fotovoltaiku, která při současných cenách elektřiny ušetří bytovému domu cca 110–140 000 Kč ročně, tak bytové družstvo ve výsledku zaplatí přibližně necelých 400 000 Kč. Tato investice se jen na úsporách vrátí už do pěti let. Veškerý zbývající čas z minimálně 25leté životnosti tak bude fotovoltaika družstvu i jeho členům pouze vydělávat.



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.



Řešení od A do Z na klíč

S-Power podobná řešení poskytuje stylem „all inclusive“. Procesně se tak postará nejen o samotnou realizaci, ale i veškerou administrativu. Smluvní cena vycházející z odsouhlasené kalkulace tak zahrnuje veškeré výjezdy, úvodní technickou prohlídku, přípravu elektroprojektu a podrobného návrhu elektrárny, všechny technologie (panely, optimizéry, které zajišťují, aby každý panel poskytoval maximální možný výkon, kabeláž do odběrného místa, střídač), vyřízení žádosti o připojení k distribuční síti, požárně bezpečnostní řešení a statický posudek, případně podklady pro stavební povolení.

„Výhodou je, že elektrárny do velikosti 50 kWp nově nepotřebují stavební povolení ani podnikatelskou licenci. V tomto případě by tedy administrativa byla o to jednodušší. Realizace se dá v takovém případě zvládnout už do čtyř měsíců od podpisu smlouvy,“ uzavírá Jaroslav Šuvarský.

Na jedné straně finiš, na straně druhé známé problémy



Fotovoltaická energie dostala naprostou zelenou, aby pomohla řešit problém s drahou elektřinou. Státní podpora a snaha vlády co nejrychleji zavést jednotná pravidla pro komunitní energetiku sledujeme na stránkách našeho časopisu pravidelně. Ostatně, materiál, který přinášíme v tomto čísle a jehož autorem jsou spolupracovníci Unie komunitní energetiky, jsou toho důkazem. Současně s těmito kroky, které přibližují vše k možné realizaci fotovoltaiky na obytných domech, vyvstávají problémy, které jsou známé vlastně od počátku instalací fotovoltaických elektráren na střechách rodinných domů. Jedním z nich, a ne nepodstatným, je fakt, že:

Fotovoltaická elektrárna má v tuzemsku i o polovinu kratší životnost než v jiných zemích EU. Může za to jedna technická rarita, která je problémem pro rodinné domy, bytové domy ale i rozvoj komunitní energetiky.



Fotovoltaický boom v Česku nabírá na rychlosti a každý týden se instalují desítky nových fotovoltaických elektráren. Spolu s tím se objevují další problémy, které tuzemské majitele

fotovoltaiky ale i dodavatelské firmy trápí. Jednou z nich je technická rarita, která tuzemským firmám a soukromým zákazníkům vlastním fotovoltaiku zkracuje jejich životnost.

Ještě do roku 2011 Česko stejně jako další země Evropské unie s výjimkou Slovenska využívalo takzvané součtové měření spotřeby. To v případě majitelů fotovoltaik znamenalo, že v případě vyrobených 10 kW elektřiny a také spotřebovaných 10 kW elektřiny byl výsledek nulový, tak jak by to ostatně bylo logické.

Následně bylo ale vzhledem k rozvoji malých fotovoltaických elektráren na střechách rodinných domů ze strany distribučních společností prosazeno takzvané **měření**

po fázích. V případě, že je tak využíván symetrický systém a měří se podle třetí fáze, zaplatí provozovatel fotovoltaiky za elektřinu svému dodavateli téměř stejnou částku, jako kdyby fotovoltaickou elektrárnu vůbec neměl.

Fotovoltaika v krajích

Ačkoliv systém měření po fázích, který v Česku zůstal dosud a dalo by se říci, že tak dělá z Česka evropskou raritu je velmi nevýhodný pro majitele fotovoltaiky, distributoři z něj naopak mohou těžit. Majitelé fotovoltaik tak ve výsledku ušetří kvůli tomuto měření méně financí, a tak se jim prodlouží návratnost celé investice. Mimo to ale z měření po fázích plynou i další nevýhody, které fotovoltaiku v tuzemsku prodražují.

Kvůli měření po jednotlivých fázích je totiž nutné upravit firmware (software, který ovládá zařízení) asymetrických střídačů, což je v některých případech až na hraně jejich technických možností. Nejen, že se tak pro tuzemské majitele fotovoltaiky navyšují ceny střídačů oproti dalším zemím EU, ale rovněž se zkracuje jejich životnost.

Právě fungování střídače na hraně jeho technických možností totiž podle odborníků **zkracuje jeho životnost až na polovinu.** Pro zjednodušení by se tak dalo říci, že střídače využívané v Česku vydrží o polovinu méně než střídače v dalších zemích unie, kde je využíváno součtové měření spotřeby. Díky vysoké ceně střídačů se tak nepříjemně prodlužuje i návratnost celého fotovoltaického systému.

Protí současnému fungování, které poškozuje majitele menších fotovoltaických elektráren jako jsou například domácnosti se tak dlouhodobě vymezuje Solární asociace, která sdružuje více jak 450 firem vyrábějících fotovoltaické panely, baterie a další komponenty, ale i firem instalujících fotovoltaiku a zajišťujících její servis.

Podle Unie komunitní energetiky (UKE) je tak v současnosti s dalším rozvojem fotovoltaiky ideální čas na úpravu vyhlášky o měření, která způsob měření stanovuje. Česko by se tak podle UKE mělo vrátit ke standardu, který dříve používalo a opustilo a stanovit stejný způsob měření jaký je běžný v dalších zemích EU.

Příklad

Solární asociace poukazuje již od uveřejnění změny vyhlášky o účtování odběru/výroby elektrické energie na její zjevnou nevýhodu pro malovýrobce. V pracovní skupině pro malé zdroje a akumulaci na tuto problematiku opakovaně upozorňujeme. V současné době je bohužel nutno konstatovat naprostý nezájem odpovědných orgánů o změnu. Jak bylo v pořadí prezentováno, jedná se o jednoznačně poškození malých výrobců (majitelů FVE i bateriových úložišť). Situace je o to horší, že právě tento druh výroby je přímo podporovanou aktivitou prostřednictvím programu NZÚ (MŽP) a pouze administrativním rozhodnutím (odlišným od běžné praxe ostatních států EU) dochází k snižování návratnosti těchto projektů na úkor zisku obchodníků s elektřinou.

Základní princip problému je nastíněn v uvedeném pořadí – v daném okamžiku (odběratel/výrobce) vyrábí elektrickou energii a dodává jí do rozvodů svého rodinného domku rovnoměrně do všech 3 fází. (například FVE vyrábí 4,2 kW, tedy 1,4 kW do každé fáze) Následně prosumer zapojí ve své síti jednofázový odběr o výkonu 2,4 kW, třeba rychlovarnou konvici.

INZERCE

CONSEQ PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA

Majetek bytových družstev a SVJ zhodnocujeme už více než 10 let.

- na trhu již od roku 1994
- nevzáíme vše na jednu kartu – široká diverzifikace
- dluhopisy napřímo
- investiční fondy
- realitní fondy
- výnosy od 6 % výše*

CONSEQ
Wealth Management

* Očekávaný výnos je odhad, který nezaručuje budoucí výnos.

www.conseq.cz/wm

V případě součtového měření by v tomto okamžiku dle fakturace spotřeboval 2,4 kW vlastní vyrobené energie a 1,8 kW prodával (nebo zdarma dodával) distribuční společnosti k dalšímu využití.

Ale v případě měření po fázích je obchodním měřením současně registrována dodávka do sítě (za výkupní cenu, nebo zdarma, dle tarifu) 2,8 kW a odběr 1 kW zpoplatněný standardní cenou za energii. Tento stav je jednoznačně výhodný pro obchodníka, neboť prosumer přesto, že má celkovou výrobu větší (4,2 kW) než odběr (2,4 kW) musí chybějící energii v jedné fázi nakoupit.

Po pravdě lze těmto případům předcházet pomocí vhodných technických prostředků (nesymetrické střídače a úprava zapojení domu) ale tyto nástroje dále zvyšují cenu instalace. Dopad měření po fázích/měření součtové je na distribuční a přenosovou soustavu nulový a výše uváděné technické prostředky nemají ekonomicko-technické opodstatnění. Solární asociace se snaží prostřednictvím svých členů budovat spravedlivé a zdravé konkurence schopné prostředí pro instalace a provoz malých i velkých systémů založených na OZE. Výše uvedený problém je bohužel negativním jevem, který zasahuje do návratnosti jinak funkčních řešení a uměle vytváří zdání nevýhodnosti instalací.

Redakce použila dva materiály na toto téma od autorů Ing. Pavel Hrzina a Ph.D.; Martin Bárta. Shodně upozorňují na nešvar, který šidí provozovatele fotovoltaických elektráren a přihrávají zisky energetickým společnostem.



Za jakých podmínek mohou být vystěhováni z bytu?

A. H., Most

V první řadě je vhodné zmínit zákonné důvody, pro které může pronajímatel vypovědět nájemci nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době. Občanský zákoník uvádí výčet těchto důvodů v § 2288. V tomto případě musí pronajímatel uvést ve výpovědi zákonné důvody, které ho k tomuto jednání vedou. Z hlediska bytové stability nájemce je nutno zdůraznit, že je mu dána tříměsíční výpovědní doba. Paragraf 2291 občanského zákoníku problematiku výpovědi nájmu ze strany pronajímatele do jisté míry zintenzivňuje, neboť dává pronajímateli právo vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Vedle toho je pronajímatel oprávněn požadovat, aby mu nájemce byt bez zbytečného odkladu odevzdal, a to nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, pokud nezplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Hmotněprávní podmínkou pro výpověď nájmu bytu dle § 2291 občanského zákoníku je výzva pronajímatele nájemci, aby zanechal svého závažného chování, příp. aby odstranil závažný stav. Realizace výpovědi nájmu bytu bez výpovědní doby tak v sobě zahrnuje tři fáze: 1) Pronajímatel vyzve nájemce, aby zanechal svého závažného chování, a upozorní jej, že mu z tohoto důvodu hodlá dát výpověď. 2) Nájemce ve svém závažném chování pokračuje. 3) Pronajímatel dává výpověď, ve které uvádí zvláště závažné porušení povinnosti a dále v ní uvádí, že nájemce i přes výzvu pronajímatele

svého závažného chování nezanechal a povinnost nadále porušuje. Výpověď ze strany pronajímatele musí kromě shora uvedených náležitostí obsahovat také poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitku a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, pokud výpověď toto poučení neobsahuje, pak je přímo ze zákona neplatná. Doručení výpovědi nájem bytu zaniká a nájemce je v takovém případě povinen předat byt pronajímateli co nejdříve, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Může se stát, že nájemce nechce byt po skončení nájemní smlouvy dobrovolně opustit. V tomto případě nezbyvá pronajímateli nic jiného než se obrátit na soud. Aby měl pronajímatel nárok na náhradu nákladů řízení, doporučuji prvotně zaslat nájemci předžalobní výzvu, ve které ho naposledy žádá, aby byt opustil. Nezareaguje-li nájemce na tuto výzvu, podá pronajímatel u příslušného soudu žalobu na vyklizení bytu. Bude-li pronajímatel v řízení úspěšný, vydá soud rozsudek, kterým nájemci uloží povinnost byt vyklidit. Mohlo by se zdát, že tímto bude spor vyřešen. Často se však stává, že i přes soudní rozhodnutí nájemce byt do 15 dnů od právní moci onoho rozsudku nevyklidí. V takovém případě nezbyvá pronajímateli jiná možnost než podat exekuční návrh. Po podání návrhu musí pověřený exekutor k provedení exekuce vyklizením podle § 340 odst. 2 občanského soudního řádu povinného vyzkoušet nejméně 15 dnů předem, kdy bude vyklizení bytu provedeno. Exekutorovy úkony při vyklizení bytu jsou dále upraveny v § 341 občanského soudního řádu. Závěrem je nutno zmínit zákonnou překážku pro provedení vyklizení bytu. Vyklizení bytu je nepřipustné v případě, že ten, kdo má být vyklizen, je pro nemoc upoután na lůžko nebo že se jedná o ženu v šestinedělí nebo ve vyšším stupni těhotenství a vyklizení by mohlo vážně ohrozit zdravotní stav takové osoby. Mgr. Bc.

Vít PACHMANN Belšán & Partners, advokátní kancelář

COOP THERM RÁDIOVÝ SYSTÉM JE PŘIPRAVEN NA LEGISLATIVU ČR

spol. s r.o.
COOP THERM
JINDŘICHŮV HRADEC

1 MĚSÍČNÍ ODEČTY RÁDIOVÝCH MĚŘIDEL

Od 1. 1. 2024 bude dle zákona povinnost provádět odečet tepla a vody jednou měsíčně. CRS vyhodnocuje odečty každý den.



2 VYHODNOCENÍ VAŠÍ SPOTŘEBY TEPLA A VODY

Každý měsíc posíláme našim zákazníkům e-máilem vyhodnocení spotřeby v přehledném PDF dokumentu.



3 MOBILNÍ APLIKACE COOP THERM RÁDIOVÝ SYSTÉM JE KLÍČ K ÚSPORĚ

Optimalizujte Vaši spotřebu tepla a vody pomocí naší aplikace a můžete šetřit peníze a životní prostředí.



Společnost COOP THERM spol. s r.o. provozuje svou činnost již více jak 30 let.

Jsme jedním ze zakládajících členů Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu (ARTAV).

Od roku 1993 jsme již nainstalovali desítky tisíc termostatických ventilů a termostatických hlavice, indikátorů, měřičů tepla (kalorimetrů) a TV a SV vodoměrů. V provozu je více než 3500 patních měřičů teplé užitkové vody vlastní konstrukce chráněné patentem.

Mějte Vaší spotřebu tepla a vody vždy na dosah ruky!



COOP THERM spol. s r.o.

sídlíště Vajgar 675 /III, 377 01 Jindřichův Hradec

Telefon na centrálu: 384 372 716, 384 372 720

E-mail: info@cooptherm.cz, Web: www.cooptherm.cz

Bytový dům v Novém Strašecí pojede na svoje tepelné čerpadlo a fotovoltaiku

PO 60 DNECH HOTOVO. ZA MĚ JE TO MALÝ ZÁZRAK



„Vlastně bych měl panu Zahálkovi (jednatel TSNS) koupit láhev šampaňského. Díky němu jsme se ocitli na startovní čáře v pravou chvíli. Být o měsíc později, už by to vše mohlo být jinak.“ S místopředsedou SVJ (společenství vlastníků) Františkem Řezáčem vylézáme po železném žebříku na střechu bytového domu v Zahradní ulici (1032–1034). Její rozlehlá plocha se pro více než stovku bydlících stane pro další léta pozeňáním. Do budoucna je zbaví závislosti na teple z městské organizace TSNS, a zároveň ušetří pěkné peníze. K pěti tepelným čerpadlům (TČ) pro vytápění bytů a ohřev teplé vody (TUV) zanedlouho přibude fotovoltaická elektrárna (FVE). Vše by mělo fungovat ve vzácné symbióze...

Ledová sprcha

Na posledním zastupitelstvu v prosinci 2021 dostali obyvatelé několika bytových domů ve Strašecí ledovou sprchu. Dozvěděli se, že dodavatel tepla (TSNS spravující ve městě 13 kotelen) bude zdražovat. Díky skokovému růstu energií na trhu se mělo teplo v bytových domech zdražit o 82 % a TUV o 87 %. Tehdy se František Řezáč představitelů města ptal, jak chtějí situaci řešit a co udělají, aby se v následujících letech neopakovala. Zároveň naznačil, že vlastníci bytů v Zahradní ul. jsou připraveni se osamostatnit od tepelného zásobování městem (respektive od plynu) a pořídit si vlastní zdroj.

To, co jste tehdy říkal zastupitelům, se vám do roka podařilo. Popište nám, jak jste k osamostatnění dospěli.

Mám zkušenosti z Německa, kde hodně bytových domů přechází na jiné zdroje, a to i na tepelná čerpadla. Po obrovském zdražení jsem si uvědomil, že jiná cesta tady není. Ve městě existuje monopol na dodávku tepla ve formě technických služeb (TSNS), a vy nemáte šanci do toho nikterak zasahovat. Přemýšlel jsem jak dál. Buď vybudovat svoji

kotelnu na plyn s vědomím, že EU oznámila, že po roce 2050 bude plyn považován za neekologický zdroj vytápění, nebo hledat možnosti prostřednictvím tepelných čerpadel případně fotovoltaiky, což tolik nezatěžuje přírodu.

To mohlo vypadat jako hledání jehly v kupce sena.

Rád se dívám do budoucna, a když se do něčeho pustím, tak to musí šlapat. Se svým záměrem jsem seznámil vedení SVJ, ale než jsem s myšlenkou oslovil lidi v domě, chtěl jsem vědět, kolik bude investice stát a jak dlouho bude realizace trvat. Oslovil jsem osm firem. Většina nabízela třeba jen montáž, ale projekt už dělal někdo jiný. Nebo dělali jen školy nebo průmyslové haly. Ale nikdo nenabídl bytový dům.

Hledal jste dodavatele, který by práci udělal na klíč?

Na klíč nabízely dílo dvě firmy, ale ani jedna z nich mě nenadchla. Pak jsem poptal AC Heating. Za dva dny mi zavolali zpátky a zkontaktovali mě s člověkem, který má na starosti přímo bytové domy. Už jak jsem vstoupil do jejich sídla nedaleko Plzně, jsem věděl, že jsem zde správně – zkrátka firma 21. století. Jako první mi ukázali, ve které fázi projektu se nacházím a co všechno mě čeká. Nabídl mi prohlídku některé z jejich realizací. Přijeli k nám do domu a připravili bezplatně cenovou nabídku.

Jak jste přesvědčil spoluvlastníky v domě, že jste vybral správnou firmu?

Lidi v SVJ jsem vyzval, ať seženou jakoukoliv jinou firmu, ale ať donesou podklady. Skončilo to tak, že jsem pozval lidi z AC Heating, kteří pro vlastníky udělali bezplatně prezentaci a odpovídali na vše možné dotazy. To bylo loni v únoru, ještě před vstupem Rusů na Ukrajinu. V den, kdy k tomu došlo, si všichni uvědomili, že už zítra může Putin zavřít kohoutky a jsme bez plynu. Najednou v domě nebyl nikdo proti a do konce března jsme podepsali smlouvu s AC Heating. Máme tu i vlastnický podíl města. Jeho zástupci se zdrželi hlasování. Tušili, že jim odchází významný odběratel tepla.

Co vám AC Heating navrhl?

Ve smlouvě je přesný rozpočet stavebních prací a návrh, kudy co povede a kde co bude umístěné. Museli jsme vytvářet novou kotelnu. Nemohli jsme využít kotelnu, která je v domě, protože patří městu. Bohužel nebyl čas to v dané situaci vlastnický vyřešit. Takže jsme kotelnu s ovládacími jednotkami pro TČ a bojler umístili do bývalé kočárkárny.

Na kolik byla vyčíslena investice?

Ve smlouvě je částka 4,5 milionu (vč. DPH). Systém zahrnuje pět jednotek (TČ) umístěných na střeše domu. Odtud jde energie klimatizačním médiem do vnitřních jednotek v suterénu. Zde se ohřívá voda a ukládá do čtyřech bojlerů na TUV (po 1000 litrech) a jeden bojler (500 l) je určen pro vytápění. Vše je řízeno a hlídáno počítačem. Systém neustále měří venkovní teplotu a podle ní optimalizuje vnitřní teplotu na 24 stupňů. Je to opravdu hi-tech systém od firmy Toshiba. Vnitřní jednotky si AC Heating vyrábí sám.

To představovalo mít na účtu značné prostředky. Vzali jste si úvěr?

Náš dům má obrovskou výhodu, že jsme měli naspořené velké finance a nemuseli jsme se zdržovat úvěrem. Najednou jsme viděli, jak vzrůstá inflace a zdražují se materiály.

Hned po sepsání smlouvy se rozjela realizace?

Firma od nás dostala plné mocí, aby mohla jednat se stavebním úřadem. Dostali klíče, aby tu mohli pracovat, jak budou potřebovat. Ze začátku jsem byl nervózní, že se nic neděje, ale to jsem netušil, jak složité je získat všechna povolení a vyjádření dotčených orgánů. Tady bych chtěl za vstřícnost poděkovat stavebnímu úřadu. Dvacátého října jsme dostali stavební povolení a hned druhý den AC Heating nastoupila a začala stavět.

Odpovídaly reference přístupu firmy?

Bez přehánění to byl jeden velký stavební koncert. Místnost, kde je dnes kotelna, stavebně upravili, vymalovali, vyměnili zásuvky a osvětlení. Od té doby jsem o nich nevěděl. Jen jsem byl nadšený, jak to roste. V místech, kde se napojovali na stávající zástavbu, se mnou vždy konzultovali druh a barvu dlaždiček, linolea, začišťovacích lišt tak, aby jejich zásah vůbec nebyl patrný. Po 60 dnech bylo vše hotové. Za mě to je malý zázrak.

Bylo od počátku jasné, že systém vytápění tepelným čerpadlem půjde ruku v ruce s fotovoltaickou elektrárnou?

S AC Heatingem jsme se domluvili, že jakmile budou nainstalována tepelná čerpadla, budeme pokračovat dál ve výstavbě fotovoltaické elektrárny. Systém by měl fungovat tak, že fotovoltaika bude dodávat elektřinu do tepelných čerpadel, která budou celoročně vyrábět teplou užitkovou vodu. Jakmile se v zimě stane, že budeme mít dostatečně „natopeno“ a budou slunečné dny, bude se elektrická energie ukládat do baterií. Pokud budou nabité, tak bude předehřátá voda pomáhat de facto i při vytápění domu. V létě, kdy vytápět dům není potřeba, tak podle mé představy budeme díky FVE vyrábět teplou vodu zadarmo. Za to v zimě budeme doplácet za energii ze sítě.

Na kolik vás vyjde fotovoltaická elektrárna?

Letos v lednu byl schválen zákon, podle kterého se mohou na rodinné a bytové domy instalovat FVE až do 50 kW (předtím to bylo jen 10 kW). Firma AC Heating pro náš systém navrhla elektrárnu o výkonu 20 kW. I s vyřízením dotace nám dílo nacenili na 1,5 milionu. Po odečtení dotací se dostaneme na 1 milion korun (vč. DPH).



Dá se spočítat, kolik díky novému systému ušetříte?

Mohlo by to být až skoro 50 procent. Špatně se to odhaduje, protože, když jsme na začátku vše počítali, nebyla ukrajinská krize a 1 kW stála 4,90 Kč. Dnes je to ve spotových cenách kolem 9 korun a nevíme, jak se to bude vyvíjet. Podle mě ušetříme i na tepelných ztrátách, které se dosud vytvářely na přívodu teplé vody do domu. V 21. století je hloupost vést teplo trubka mi v zemi, když ho můžete vytvořit v budově. Tohle myšlení se musí změnit.

Co byste poradil SVJ, která by se chtěla vydat podobnou cestou?

Ať se toho rozhodně nebojí a informují se. Doporučil bych jim hledat firmu, která dílo udělá na klíč a ne baví se s vámi jako s hlupákem. Kvůli vzájemné komunikaci bych nešel cestou vícero dodavatelských firem. I když vám dají levnější nabídku, v konečném důsledku se vám to může prodražit.

Důležité je obklopit se také správnými lidmi. Tady bych chtěl poděkovat mému otci Františkovi Řezáčovi, který má tepelné čerpadlo již delší dobu, kde jsem viděl, jak to skutečně funguje. Dále Petře Hégrové a Marcelu Semerádově z výboru SVJ. Michalovi Hégrovi za zajištění dalších instalátérských prací. Paní Polákové za zajištění nové přípojky od ČEZU a paní Heroldové z novostrašeckého stavebního úřadu.

Pro týdeník Raport zpracoval redaktor Sláva Vaic



Balkony a lodžie je třeba chránit před vlhkostí. Pomoci mohou polyuretanové materiály



Obzvláště v létě oceňují majitelé balkonů a lodžii možnost slunit se na čerstvém vzduchu, relaxovat nebo třeba pěstovat květiny, aniž by přitom museli opustit svůj byt. Aby balkon dlouho sloužil, je ovšem třeba chránit ho před vlhkostí. Jakmile se totiž voda dostane přes spáry do balkonové konstrukce, nemůže odtud odtéci a trvale poškozuje podklad. Hydroizolace balkonu má však mnohá drobná úskalí, na něž je třeba při její realizaci dávat pozor. O nich i o tom, proč jsou pro hydroizolaci ideální polyuretanové materiály, promluví Petr Müller, produktový manažer divize Weber společnosti Saint-Gobain.

Balkony a lodžie musí denně odolávat povětrnostním vlivům a rozmarům počasí. Aby byla životnost balkonové konstrukce co nejdelší, je třeba izolovat ji zejména proti vodě. Hydroizolace brání zatékání, chrání konstrukci před deštěm a celkově zlepšuje její odolnost. Zejména poslední dobou získává na popularitě renovace balkonů s pomocí polyuretanové technologií. „Bezešvová hydroizolace s polyuretanovou membránou je pro balkony ideální, protože se po ní dá nejen chodit, ale také slouží jako dekorativní prvek. A o to, aby byl balkon hezký a cítili jsme se na něm příjemně, jde především,“ říká Petr Müller. Další výhodou je, že ji lze zvládnout i svépomocí. Je však třeba postupovat pozorně.

„Při realizaci hydroizolace je důležité zaměřit se nejen na pochozí část, ale i na ostatní detaily, například přechod hydroizolace z vodorovné plochy na svislou,“ upozorňuje Petr Müller. Při nesprávném spojování odlišných materiálů s odlišnou roztažností totiž hrozí riziko budoucích defektů. „Je proto třeba zvolit lepicí tmel a spárovací hmotu, které jsou flexibilní a mrazuvzdorné,“ vysvětluje odborník z Weberu. Ty si s roztažností různých materiálů poradí a zároveň vydrží i zimní mrazy.

Podklad je nutné zbavit pórů

Pokud se do hydroizolace balkonů pustíme, je potřeba nejprve upravit podklad, na němž ji budeme provádět. Měl by

být nejen soudržný a nosný, ale také ho musíme prostřednictvím zatření či alespoň penetrace zbavit pórů. „Z uzavřených pórů se nesmí uvolňovat vzduch, jinak přijde celá renovace vniveč. Při ohřevu podlahy balkonu se vzduch, který zvětšuje svůj objem, totiž bude chtít z pórů uzavřených polyuretanovým nátěrem uvolnit. Tím vzniknou puchýře, které následně prasknou a membrána tak bude v těchto místech prosakovat,“ varuje odborník z Weberu. Jakmile máme hotovo, můžeme na místě styku podlahy s fasádou začít s nanášením polyuretanového tmelu. Jeho prostřednictvím zajistíme trvale pružné napojení vodorovné podlahy balkonu na svislou konstrukci fasádní zdi. K jeho aplikaci se používá tlaková pistole, která zajistí přesné zacílení na místo a tmel se díky ní dostane i do nejmenších spár.

Poté přichází na řadu osazení ukončovacím balkonovým profilem, tedy kovové lišty lemující okraj balkonu. To je třeba přizpůsobit rozměrům balkonové desky. „Při jeho napojení na fasádu musíme dbát na to, aby se profil nedotýkal povrchu fasády. Krov se totiž roztahuje a smršťuje v závislosti na okolní teplotě, a potřebuje prostor. Konce profilu je proto dobré seříznout a přizpůsobit,“ vysvětluje Petr Müller. Profil pokládáme směrem od vnějšího rohu balkonu a mezi jednotlivými částmi necháváme mezery velké dva až tři milimetry, abychom ponechali možnost dilatace. K fixaci na železobetonovou desku balkonu je vhodný epoxidový lepicí tmel.

Tuhnutí hydroizolačního nátěru lze urychlit akcelerátorem

Další krok představuje epoxidová penetrace. „Tu je třeba naředit vodou, poměr však závisí na venkovní teplotě. Čím vyšší je, tím více vody je třeba do směsi vmíchat. Při větší vlhkosti a nižší teplotě můžeme od ředění upustit zcela,“ říká odborník z Weberu. Penetraci nanese plochým štětcem či velurovým válečkem a následně ji necháme 6 až 12 hodin zaschnout. Po uschnutí zůstane povrch ještě trochu lepivý. Zde právě přichází na řadu hydroizolační polyuretanový nátěr. „K vytvoření vodotěsné membrány stačí dvě vrstvy. Nátěr po balkonu jednoduše rozlijeme a pak rozprostřeme,“ popisuje Petr Müller. Mezi vrstvami je obvykle nutné udělat až den dlouhou přestávku, ale pokud se nám nechce čekat, lze použít urychlovač tuhnutí.

Poslední fázi představuje dekorační polyuretanový nátěr. Je matný a můžeme si sami zvolit, jakou bude mít barvu. Pro jeho ozvláštňení navíc můžeme použít takzvané dekorační chipsy či vločky. „Vhazujeme je do nátěru průběžně během aplikace, aby vznikla jakási nepravidelná mozaika. Existuje mnoho barevných kombinací, které mohou zajistit jak decentní, tak i celkem extravagantní design balkonu,“ říká odborník z Weberu. Po renovaci tak může být balkon nejen uchráněn před vlhkostí – může také představovat jednu z nejzajímavějších částí domu.

Podle Petra Müllera lze polyuretanový nátěr provést i na stávající podlaze balkonu, bez nutnosti celkové renovace. „Je ovšem nutné, aby podlaha byla soudržná, nebyly v ní výdutě a neobsahovala drolicí se spáry,“ upozorňuje odborník z Weberu. Situaci může v tomto případě zkomplikovat také vlhkost ukrytá pod keramickou dlažbou, která se ale těžko odhaluje. Je-li přítomná, hrozí při ohřevu venkovní teplotou uzavření vlhkosti a vzduchu v systému. „To by následně perforovalo hydroizolační membránu a celý systém by byl k ničemu,“ varuje Petr Müller.



Větrat, či nevětrat? To je, oč tu běží



Větrání hraje důležitou roli i v zimních měsících, kdy se přirozeně snažíme udržet teplo v interiéru. Když dostatečně nevětráme, může to vést k mnoha zdravotním potížím a například také ke vzniku plísní. Kdy a jak správně větrat i jak se vypořádat s tím, že se plísně v našem bytě již objevily, vysvětlují odborníci ze společnosti Saint-Gobain.

Počasi v těchto dnech není zrovna nejpříznivější a neobvykle vysoké ceny energií nás nabádají, abychom si tepla vážili a pokud možno s ním šetřili. Větrání nám v tomto období proto asi nezní nejlákavěji a přirozeně se snažíme před okolním světem maximálně uzavřít. „Nedostatečné větrání však vede k vysoké relativní vlhkosti ovzduší a podporuje tak vznik plísní a bujení virů, bakterií i roztočů,“ upozorňuje Petr Müller, odborník na sanaci vlhkého zdiva ze společnosti Weber. Že v chladných měsících pouštíme na chvíli dovnitř zimu a v letním období zase teplo, by pro nás mělo být v tomto případě vedlejší, protože větrání je velmi důležité. „Není nutné větrat často. V létě samozřejmě můžeme větrat průběžně skrz takzvanou ventilačku, v zimě to ale vhodné není. Stačí vyvětrat třeba třikrát denně zhruba na 5 až 10 minut,“ říká odborník z Weberu. V zimním období je podle něj také ideální větrat průvanem. „Přebytečné vlhkosti se tak zbavíme za cenu nejmenších ztrát na teple. Při topení

se kromě vzduchu ohřívá i podlaha, stěny a nábytek, v nichž se pak akumuluje teplo. Když tedy za pomoci průvanu rychle vyměníme teplý vzduch za studený, teplo uložené v nich nám zůstane,“ doplňuje.

V létě je podle Petra Müllera vhodné větrat minimálně 15 až 30 minut při plně otevřeném okně, klidně i několikrát za den. „Pokud je však skutečně velké horko, dobu větrání můžeme zase zkrátit. A za deště bychom neměli větrat vůbec,“ vysvětluje. Obecně platí, že by při větrání neměla teplota v interiéru nikdy klesnout pod 15 stupňů Celsia.

V momentě, kdy cítíme v místnosti vydýchaný vzduch, je již koncentrace oxidu uhličitého příliš vysoká. „Takovým situacím bychom měli předcházet a snažit se vyvětrat dřív, než nastanou,“ vysvětluje odborník z Weberu. Větrat bychom také měli bezprostředně po použití otevřeného ohně, například na plynovém sporáku. S ideálním řešením se v dnešní době můžeme setkat u novostaveb s řízením větráním se zabudovanými rekuperačními jednotkami. Ty do interiéru pravidelně přivádí čerstvý vzduch a odvětrávají ten vydýchaný, jehož teplo využívají k ohřívání nového.

Nevětraný vzduch se ohřívá pomaleji, což zvyšuje náklady na vytápění

Nevětráme-li dostatečně, mohou se u nás časem rozvinout zdravotní potíže, jako je bolest hlavy, zhoršený spánek, nevolnost či problémy s dýcháním. Nedostatek čerstvého vzduchu v místnosti znamená nedostatek kyslíku, což způsobuje i snížené soustředění a menší celkovou aktivitu organismu. „Vzduch se pak navíc ohřívá pomaleji, což paradoxně zvyšuje náklady na vytápění. V nevětraných místnostech může také, z důvodu kombinace vysoké relativní vlhkosti,

vysoké vnitřní teploty a nízké teploty povrchové docházet k rosení oken či degradaci jejich těsnění nebo k vzniku vlhkosti na obvodových stěnách,“ vyjmenovává další nevýhody Tomáš Truxa, odborník na zateplení ze společnosti Isover.

Vodní pára vzniká především v místnostech, kde se hojně využívá voda, tedy v koupelně a v kuchyni. „Zdrojem vodní páry mohou být ale také například pokojové rostliny,“ vysvětluje Petr Müller. Člověk sám svým dýcháním a pocením navíc vyprodukuje během jediné noci zhruba litr vody. „V běžné čtyřčlenné domácnosti, kde se pravidelně vaří, myje nádobí a používá sprcha, se tak denně do okolí uvolňuje asi 15 litrů vody,“ říká odborník z Weberu. Všechny tyto aspekty přispívají ke zvýšené vlhkosti vzduchu.

Zvýšená vlhkost vede ke vzniku plísní

Zvýšená vlhkost v kombinaci s nedostatečným větráním vede zejména u nedostatečně zateplených budov ke vzniku plísní na stěnách. „Plísně se objevují zejména v okolí oken nebo v rozích místnosti či za nábytkem, kde vzduch proudí nedostatečně,“ vysvětluje Petr Müller. Problém s nimi bývá také v oblasti takzvaných tepelných mostů a vazeb – tedy v místech v obálce budovy, kde dochází k rychlejšímu průniku tepla. Z vnitřní strany konstrukce proto mají nižší povrchovou teplotu a jsou tím pádem náchylnější k tvorbě kondenzační vlhkosti. „Tepelné vazby, které se obvykle nachází v místě napojení dvou konstrukcí či v oblasti změn v geometrii konstrukce – tedy například v rozích místnosti – bychom se měli pokusit eliminovat za pomoci zateplení. Vyřeší to nejen problém s plísněmi, ale zároveň to přispěje k úspoře energií,“ doporučuje Tomáš Truxa. Pokud takovou možnost nemáme, můžeme tyto prostory alespoň ošetřit termoizolační stěrkou či nátěrem nebo jejich kombinací.

Když plísně doma objevíme, je na místě zahájit protiútok za pomoci likvidačního přípravku proti plísním. „Ideální jsou přípravky bezchlorové, jejichž aplikaci nedoprovází zápach. Dají se obvykle nanést přímo na zdi, omítky, beton či dřevo,“ radí odborník z Weberu. Poté, co se plísní zbavíme, je vhodné napadená místa nadále preventivně ošetřovat. „Když si zvolíme preventivní přípravek proti plísním bez bělicího účinku, pomůže nám odhalit i napadená místa, jež nebyla patrná pouhým okem,“ doporučuje Petr Müller. Dlouhodobé řešení nicméně spočívá v nalezení příčiny vzniku plísní a jejím následném odstranění – jinak hrozí, že se plísně budou stále vracet.

Autorem fotografií je Saint-Gobain.



PURENIT s vloženou PIR vložkou – stavíme bez tepelných mostů

purenit®
made by purenit

ETA-18/0604

Profesionální montáž oblozek

BESSEY & TTK

TEKAPUR LOW EXPANSION
mikropenetrovací lepidlo, 130ml

TEKAPUR MEGA XXL
mikropenetrovací lepidlo, 130ml

PU tmely Emfimastic a expanzní lepidla ISOLEMFI

Emfi®
A 3M Company

PU 25 PU 40 PU 50

nejen PRO LEPENÍ PARKET

EMFICOL VÉRINE - polyuretanový tmel

40kg 8kg 6kg

Přechodové lišty pro vinylové podlahy

PŘINZ NENÍ LIŠTA JAKO LIŠTA

WINBAG - vzduchové nafukovací klíny pro profimontáž oken, dveří a stěhování

WINBAG®
-pump it up..!

OKENTĚS
obchod pro řemeslníky

VELKOOBCHOD pro firmy a živnostníky
Ceny, novinky a akce na www.okentes.cz
Valašské Meziříčí • Ostrava - Přívoz
Brno - Židenice • Praha - Smíchov • Žilina

Dny teplárenství a energetiky 2023:

Transformace českého teplárenství pokračuje

Dvoudenní mezinárodní konference Dny teplárenství a energetiky 2023 se bude konat 26. a 27. dubna v Olomouci. Pravidelně představuje novinky, inovace a témata, která významně ovlivňují současný trh s teplem, energiemi i odpadovým hospodářstvím.



Teplárenské sdružení ČR jako pořadatel akce vybralo pro aktuální ročník sedm hlavních témat: strategický vývoj teplárenství v následujícím období, dopady energetické krize, transformace teplárenství, komunitní energetika, technika a technologie v teplárenství, odpady a jejich energetické využití a ekonomika a legislativa v teplárenství. Konferenci tradičně organizuje společnost Exponex.

Transformace teplárenství

Na obor teplárenství bezprostředně působí několik zásadních faktorů. Jde především o tlak na dekarbonizaci a zvyšování podílu energie z obnovitelných zdrojů. K této evropské iniciativě se významně přidala i válka na Ukrajině. S ní



jsou spojeny turbulentní pohyby cen energetických surovin a energií. Všechny tyto vlivy generují oboru obrovské náklady a ve spojení se stále stoupající cenou povolenky je nutné na ně urychleně reagovat. Jakou může teplárenství čekat budoucnost, o tom bude hovořit předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek. Na jednání je pozván také ministr průmyslu a obchodu Josef Síkela, náměstek ministra životního prostředí Petr Hladík a další významní představitelé státní správy, aby se k budoucnosti teplárenství a připravované legislativě vyjádřili z pohledu svých resortů.

Nejskloňovanějším tématem posledních let je transformace. Týká se celého oboru a jednotlivé zdroje se nacházejí na různých stupních cesty k omezení uhlíku. Konference v bloku s názvem Transformace teplárenství ukáže příklady dobré praxe z České republiky, například využití multipalivového kotle v Přerově, ale i projekty ze zahraničí. Představí rovněž technologie, které jsou s transformací bezprostředně spojené – například dánský projekt náhrady klasické uhelné teplárny velkým tepelným čerpadlem. Odborníci z Ústavu jaderného výzkumu Řež budou zase hovořit o vývoji malého modulárního reaktoru CR-100.

Jak vyrábět efektivně

Rozvoj komunitní energetiky v posledních letech zažívá boom. Blok věnovaný tomuto tématu představí pohledy na problematiku Ministerstva průmyslu a obchodu, Svazu měst a obcí ČR a dalších.

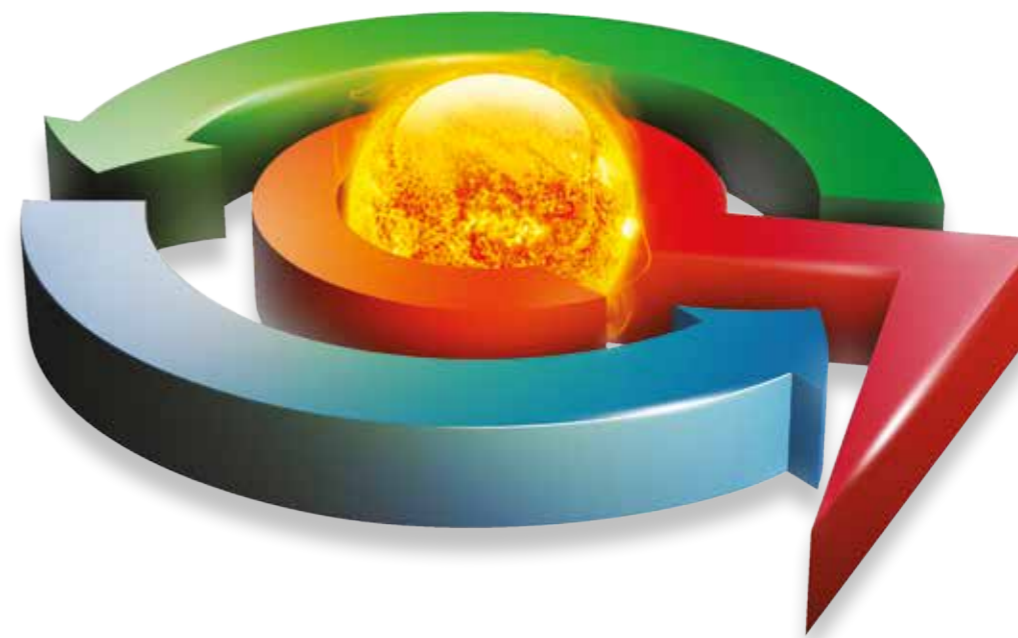
Příštích několik let rozhodne o tom, jak bude teplárenství vypadat v následujících dvou desetiletích. I když se už několikrát zdálo, že jsme na cestě ke stabilizaci trhu, legislativy, technologií i dalších oblastí, stále přicházejí nové podněty, které k tomu nepřispívají. Po roce války na Ukrajině snad konference odhalí, zda se blížíme k uklidnění na trzích energetických komodit, nebo nás čekají ještě další turbulence.

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

Poznamenejte si!

26. – 27. 4. 2023 | OLOMOUC

CLARION CONGRESS HOTEL



www.dnytepen.cz

www.tscr.cz

www.exponex.cz

Registrujte se na konferenci již
nyní na www.dnytepen.cz

PŘIPRAVOVANÉ TEMATICKÉ BLOKY

- Strategický vývoj teplárenství v následujícím období
- Transformace teplárenství
- Technika a technologie v teplárenství
- Komunitní energetika
- Odpady a jejich energetické využití
- Ekonomika a legislativa v teplárenství

POŘADATEL

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

ORGANIZÁTOR

EXPONE

Oddlužení jako horký brambor

Tisková konference na téma oddlužení, ze které podstatné věci ohledně dopadu na bytová družstva a SVJ zmiňuje předseda SČMBD Jan Vysloužil ve svém úvodním slově, upozorňovala ještě na několik dalších problémů. Přinášíme výňatek z diskuse.

Lidé, kteří nedokážou splatit své dluhy, by se brzy mohli oddlužit během tří let místo současných pěti. Část odborné veřejnosti, která zastupuje věřitele, města nebo bytová družstva, to kritizuje. Změnu chce jen pro podnikatele.

Zkrajme dobu oddlužení podnikatelům z pěti na tři roky, ovšem u spotřebitelů ponechme stávající pětileté období.

Tak lze shrnout výzvu, se kterou přišli zástupci Svazu města obcí a Svazu českých a moravských bytových družstev opřený o podklady společnosti InsolCentrum, která se specializuje na analýzy insolvenčí.

Zástupci svazů se obávají aktuálního návrhu Ministerstva spravedlnosti, které prošlo připomínkovým řízením a chystá se ho projednat vláda. Novela reaguje na evropskou směrnici, kterou je nutné zapracovat do tuzemského právního systému. I přes roční odklad se jí ale zatím nepodařilo přijmout.

Zástupci svazů však tvrdí, že směrnice upravuje délku oddlužení pouze pro podnikatele, a kritizují, že Ministerstvo spravedlnosti chce současně zkrátit oddlužení na tři roky i pro fyzické osoby.

„Jde to proti logice toho, co ta evropská směrnice chce,“ říká Radka Vladyková, výkonná ředitelka Svazu měst a obcí, podle níž původní záměr evropských zákonodárců byl pomoci podnikatelům.

„Vůbec vlastně nemůžeme zaručit, že když si otevřete živnost, že za službu někdo zaplatí. To je tragické,“ dodala na tiskové konferenci.

„Směrnice nepožaduje zkrácení oddlužení u spotřebitelů. Hlavní myšlenka je pomoci živnostníkům a drobným podnikatelům, aby neměli takovou averzi vůči podnikání. Mají tak být řešeny dluhy z podnikání. Něco jiného jsou dluhy ze spotřeby. Chceme podporovat neuváženou spotřebu?“ zapojil se do diskuse i Michal Žižlavský, člen představenstva České advokátní komory a předseda Rady expertů Asociace insolvenčních správců.

Vzniknou nejasnosti

Jenomže podle Ministerstva spravedlnosti nebo ředitele Institutu prevence a řešení předlužení Radka Hábla by v praxi nebylo možné vytvořit jedna pravidla pro podnikatele a jiná pro spotřebitele.

„Čistě legislativně, technicky to nedává smysl rozdělovat. Je to neřešitelné. Ono ani nejde rozdělit dlužníky na podnikatele a spotřebitele,“ vysvětluje Hábl a načrtává dvě možná řešení: první by bylo, že se délka oddlužení na pět a tři roky bude dělit podle toho, jestli dlužník je či není podnikatel. „A pak hrozí, že si lidé začnou zakládat účelově živnost. Protože, když budou mít živnost v době návrhu, tak se budou oddlužovat tři roky,“ upozorňuje Radek Hábl.



Druhá možnost spočívá v tom, že by se rozlišovalo, jestli dluh vznik z podnikání nebo ze spotřeby. Ani zde to ale podle ředitele institutu v praxi nelze oddělit.

„Nikdo nedohledá, jestli jste si půjčil na podnikání nebo ne,“ poznamenává Hábl.

Věřitelé zapláčou

Jan Vysloužil, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev se obává, že novela bude mít za následek, že se sníží vymahatelnost dlužné částky.

„V konkrétních případech může dojít k tomu, že dlužníci dluží stovky tisíc korun a ve výsledku to zaplatí sousedé, kteří s nimi mají společnou jen adresu trvalého bydliště,“ zmiňuje problematiku, kdy na dluhy za bydlení ve výsledku doplácí i sousedé ze stejného domu.

Jarmila Veselá ze společnosti InsolCentrum dodala, že pětileté oddlužení podle ní ve výsledku pomůže i samotným dlužníkům. „Budou se moci adaptovat na to, aby se jejich život dostal do normálních kolejí. Každý z nás má pracovat, šetřit a nezadlužovat se, když to člověk není schop zaplatit,“ uvedla.

Přišla také s propočtem, že zkrácení oddlužení z pěti na tři roky bude znamenat v důsledku ztrátu miliard korun. Stát by mohl podle Veselé přijít o 15 miliard korun na zdravotním, sociálním a na daních, které by už od lidí nevybral.

Další milostivé léto na dohled

S tímto propočtem zásadně nesouhlasí další skupina odborníků, která reprezentuje neziskové organizace pomáhající předluženým. Podle nich totiž výpočet vychází z nereálných předpokladů, že se všichni rozhodnou vstoupit do oddlužení a zároveň míra uspokojení se skokově propadne.

„Celkově tak na úrovni fyzických osob lze očekávat pokles uspokojení veřejných dluhů o maximálně dvě až tři miliardy korun. To je ovšem vyváženo vyššími odvody během oddlužení a po oddlužení,“ říká Radek Hábl.



Váš partner v tisku



Pomůžeme, poradíme a zrealizujeme pro Vás tisk katalogů, brožur, sešitů, letáků, skládaček a propagačních materiálů s přihlédnutím k Vaším potřebám a možnostem.



www.trianglprint.cz
tel.: 739 759 356





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.