

GDPR KALKULAČKA

Zjistěte zdarma, zda se na Vaše SVJ vztahuje GDPR!

—

Vyplňte kalkulačku na www.svjpravnik.cz/gdpr a zjistěte, co musíte udělat, aby Vaše dokumenty byly v souladu s GDPR.

NEMÁ VE VAŠEM SVJ NIKDO ZÁJEM O FUNKCI VE VÝBORU?

Poptejte službu profesionálního předsedy na
www.svjpravnik.cz/predseda

—

Výkon funkce od právníků specializovaných na SVJ

Bulletin Sdružení českých, moravských a slezských SVJ

3 | listopad 2018 | praktické rady pro správu, výbory a předsedy SVJ a BD

- Jak se správně starat o SVJ
- Likvidace družstva a jak na ní
- Aukce energií – ano nebo ne
- Jak vymáhat dluhy v SVJ a nezbláznit se z toho
- Evidence skutečných majitelů BD – jak se vyhnout pokutě

Kolik máme v ČR SVJ a jak jsou na tom

■ Jak jsou na tom SVJ v roce 2018

Zhruba před měsícem jsme si dělali ve Svazu hloubkový průzkum ohledně společenství vlastníků, jejich problémů a stavu. Použili jsme jednak veřejně dostupná data, jak z rejstříku společenství, tak z katastru. Dospěli jsme tak k poměrně zajímavým zjištěním. Jednak co se týče věku členů výborů – za posledních deset let nám výbory omládlý, jak vyplývá z uvedeného grafu. Nejpočetnější skupinou jsou nyní lidé od 30 do 45 let. Celkový počet SVJ se pak navýšil na více jak 65.000. Největší SVJ pak má více jak 600 jednotek a nachází se v Praze, druhé největší jich pak má lehce pod 600 a je z Liberce. Jinak je ale společenství, která mají nad sto jednotek, méně než tisíc. Nejčastěji se počet bytů pohybuje od deseti do dvaceti. Většina SVJ pak má jako statutární orgán výbor, zhruba ve 20% je pak statutárem předseda. Pokud pak jde o problémy, okolo 32% SVJ se potýká s dlužníky, kdy situace je nejhorší v Ústeckém kraji a nejlepší naopak v Praze. Zhruba 18.000 SVJ je v panelových domech, zbylá jsou v domech cihlových a kamenných, případně postavených z jiného materiálu. Zajímavá jsou i data o způsobu vytápění, plynových přípojkách, nebo o tom, zda jsou SVJ ve správě nějakého správce nemovitostí, nebo si správu zařizují sama. O tom více v některém z příštích čísel.

■ Jaký je vlastně rozdíl mezi družstvem a SVJ? Co je lepší?

Dále bych rád rozebral, jaký je vlastně rozdíl mezi bydlením v SVJ a v družstvu, protože se nás na to čtenáři velmi často ptají. Odpověď je dvojitá – jednoduchá a složitější. Ta jednoduchá je, že v SVJ jste vlastníkem přímo jednotky, která je definovaná v katastru nemovitostí. V družstvu jste členem družstva, kterému přísluší právo nájmu k určitému bytu. Byt jako takový nevlastníte. To může být problém například pro získání hypotéky atd. Zdálo by se tak, že bydlení v SVJ je výhra a je nepochopitelné, že někdo ještě pořád upřednostňuje družstevní bydlení. Skutečnost je ale složitější – nespornou výhodou družstevního bydlení je, že družstvo má daleko větší páky, pokud jde o vymáhání členských povinností. Pokud někdo například soustavně porušuje noční klid, nebo jde o notorického dlužníka, je v družstvu velmi reálná možnost vyloučení takového člena. Obecně je pak v bytových družstvech vyšší vymahatelnost dodržování povinností. Družstevní bydlení by tak například v Praze vyřešilo problém s Airbnb. Do budoucna si tak myslím, i vzhledem ke zvyšování úrokových sazeb u hypoték, že stále většího významu

bude nabývat družstevní výstavba. Velmi zajímavé jsou v tomto ohledu např. přednášky Mgr. Martina Kroha, předsedy představenstva SBD Praha a určitě doporučuji některou z jeho přednášek navštívit.

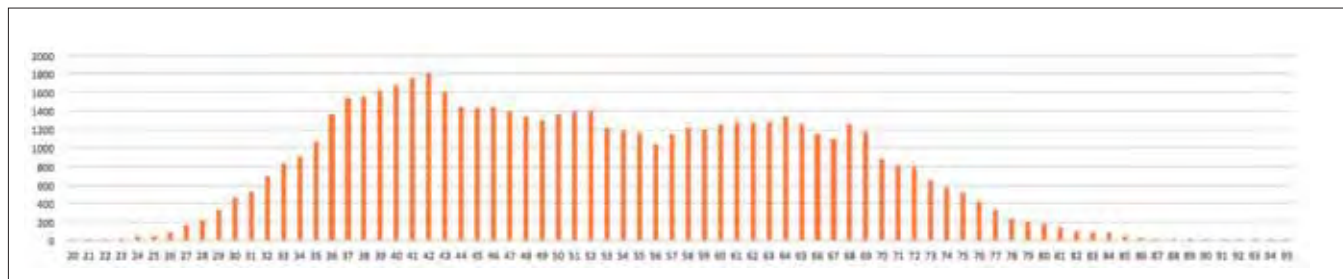
Z toho vyvstává otázka pro stávající družstva – je lepší je převést na SVJ nebo ponechat? Osobně bych doporučil spíše ponechat a určitě nespěchat s převodem kvůli požadavkům jednotlivých členů. Více zjistíte na našich stránkách www.cmssvj.cz v sekci aktualit. Případně, pokud by vás tato problematika zajímala, napište nám na info@cmssvj.cz a uspořádali bychom na toto téma seminář.

Role sdružení je podle našeho názoru především v prosazování zájmů SVJ, kdy se snažíme pomocí aktivního lobbingu změnit legislativu například pro vymáhání dluhů jednotlivých vlastníků, zlepšit postavení SVJ jako věřitele, odstranit poplatky za změny v rejstříku pro SVJ atd. Dále též od roku 2019 budeme vydávat metodiky v právních a účetních věcech a připravujeme též energetickou aukci pro SVJ. Pokud by Vás cokoliv napadlo, budeme rádi, když nás kontaktujete.

Přeji mnoho úspěchů a hlavně klidné nervy při vedení SVJ a BD.

Mgr. Jan Eisenreich

TABULKA – ROZLOŽENÍ PŘEDSEDŮ



Bulletin Sdružení českých,
moravských a slezských SVJ
ISSN 2464-6458
Náklad 40.000 ks, vychází 3x ročně
Číslo 3, tisk listopad 2018,
MK ČR E 22446
Vydáváno v Praze

Vydavatel
Sdružení českých, moravských
a slezských SVJ,
pobočný spolek při Společenstvu
drobného podnikání

Sídlo
Novotného lávka 200/5, Staré Město
110 00 Praha 1
IČO 04554531

www.cmssvj.cz

Být ve výboru? Musíte sledovat tisíc a jednu věc a jednou nohou jste pomalu v kriminálu.

V jaké situaci se dnes nacházejí SVJ? Jaký je rozdíl mezi bydlením v SVJ a v bytovém družstvu, proč se stále složitěji hledají lidé, kteří by chtěli být ve výboru a na co by si měli členové výborů dávat pozor. Hlavně o tom jsme si povídali s **Mgr. Janem Eisenreichem** z portálu SVJprávník.cz, který je mimo jiné i předsedou Sdružení českých, moravských a slezských SVJ.

Jak jsou na tom dnes SVJ? Jaké mají problémy, co nejčastěji řeší?

Jak se to vezme. SVJ jsou na tom v globálu dobře, pokud jde o platební morálku vlastníků, provedené rekonstrukce, rozkrádání společného majetku statutárními orgány, soulad s právními předpisy atd. Pokud už má některé SVJ tyto problémy, pak jde o individuální a nikoliv systémový problém. Samozřejmě určité lokality mají specifické problémy – na severu Čech se více setkáváme s neplátiči, pronajímání bytů nepřizpůsobivým nebo zamoření domu štěnicemi, v centru Prahy pak je zase velkým problémem AirBNB (pozn. red. blíže se tématu AirBNB věnujeme v na straně XXX). Co je ale problémem napříč republikou, tak to je neochota nových vlastníků zapojit se do dění v SVJ a vzít na sebe úlohu předsedy či člena výboru. Hodně se tak setkáváme s výbory, kde už více jak 20 let působí stejní lidé, kteří už jsou funkcí poměrně vyčerpaní, ale není nikdo, kdo by je chtěl nahradit. To souvisí i s dalším problémem – předpisů, které dopadají na SVJ je stále více a odpovědnost předsedů je dost vysoká na to, že jde o neplacenou (nebo málo placenou) funkci. Předsedové jsou tak po obecních zastupitelích jednou z nejvíce ohrožených skupin, pokud jde o riziko, že na ně bude podáno trestní oznámení.

Jak jste se vlastně k problematice SVJ dostal?

Tak jako už to v životě bývá, tak vlastně náhodou – když jsem začínal s právem, pracoval jsem pod vedením Roberta Pelikána, ještě než odešel „ministrovat“. U něj v kanceláři jsme řešili SVJ a BD pouze okrajově, ale o to složitější případy. Šlo o hromadné vypovídání nájemních smluv u družstev, neoprávněná vylučování členů a poměrně rozsáhlé případy tunelování družstev. Lidem šlo o střechu na hlavu a my jsme stáli na té správné straně práva, což se vám jako právníkovi ne úplně vždy poštěstí. Tam mě to poměrně chytlo a začal jsem se na SVJ zaměřovat více, protože jsem si uvědomil, že tady není moc právníků, kteří by se téhle problematice věnovali. Pro spoustu z nich jsou SVJ takoví problémoví a ne úplně lukrativní klienti – chtějí hodně muziky za málo peněz. Pak jsem v roce 2013 připravil projekt zmenastanov.cz, kde jsme měnili stanovy v souvislosti s NOZem družstevům a SVJ, celkem jsme takhle změnili stanovy více jak třem tisícům SVJ. Společenství se na nás začala obracet i s dalšími svými problémy – dlužníci, kontrola smluv, právní stanoviska, audity atd., takže jsme se museli rozšířit, přestěhovat na novou adresu a logicky z toho vyústil i SVJprávník.cz – vycházeli jsme z toho, že když se jako kancelář budeme specializovat na SVJ a BD, budeme jim moci poskytnout kvalitnější služby za lepší ceny, protože ta problematika se prostě pořád opakuje. Dnes už se právník, kvůli tomu, kolik je předpisů, nemůže věnovat všem oborům práva, ale musí si vybrat jeden a na něj se specializovat. V průběhu toho jsme s kolegy založili i svaz SVJ, abychom mohli trochu „lobbovat“ za zájmy SVJ a začal jsem společně s portálem okolobyty.cz nebo Státním fondem pro rozvoj bydlení přednášet o problematice bytového vlastnictví. V současné době se tak třeba snažíme protlačit odstranění poplatku za rejstříkové řízení pro SVJ stejně, jako je tomu pro spolky.

Co GDPR, které výbory letos v rychlosti zaváděly?

Ano, to je výborná ukázka. GDPR je v prostředí SVJ, a teď mi to promiňte, pitomost. Tedy abych to upřesnil, ne samotné GDPR – je samozřejmě dobře, že společenství musí nakládat s daty vlastníků obezřetně a nesmí je nikomu poskytovat např. pro marketingové účely atd. Ale absolutní nesmysl byl mediální cirkus, který se okolo GDPR odehrával a který bohužel donutil mnoho SVJ objednávat si od různých agentur audity a dokumentaci za desítky tisíc korun. Přitom

se pro SVJ nic moc nezměnilo – měla povinnost s daty správně nakládat už předtím – podle zákona o ochraně osobních údajů. Jenže ono je to jako se vším – tím, jak vznikl okolo GDPR humbuk, začalo se spoustu vlastníků domáhat svých práv, pokud jde o ochranu osobních údajů. A když je v SVJ byt jen jeden takový „aktivní“ vlastník, tak výbor samozřejmě dostane strach a chce mít vše ve stoprocentním souladu se zákonem. Proto jsme pro mnohá taková SVJ kontrolovali soulad s GDPR a vypracovávali dokumentaci i my. Snažili jsme se to ale dělat tak, abychom vyhověli GDPR a společenství přitom zatížili co nejméně jak byrokracií, tak finančně, protože v případě SVJ opravdu není potřeba vypracovávat složitou dokumentaci – společenství není Google, aby musela mít jeho směrnice padesát a více stránek.

Kde dělají výbory při vedení SVJ nejčastěji chyby?

Asi v tom, že počítají s tím, že všichni vlastníci jsou dobří lidé a spokojí se s tím, že je SVJ spravováno dobře. Teď samozřejmě přeháním, ale bohužel jen lehce. Často si předsedové myslí, že když SVJ spravují dle svého nejlepšího přesvědčení, budou vlastníci spokojeni a nic jim nehrozí. Člověk je ale pohříchu občas pěkně nevděčný stvoření a tak máme dost případů, kdy vlastníci podávají na předsedy žaloby a trestní oznámení i když je SVJ spravováno dobře. Když pak začne soudní spor, mají někdy výbory problém dokázat, že skutečně jednají s péčí řádného hospodáře – například se ohánějí tím, že na zateplení budovy vyhlásili výběrové řízení a vybrali nejlepší z pěti nabídek. Jenže v zápise je strohá věta – „shromáždění odsouhlasilo zateplení budovy“. Ono to samozřejmě bylo tak, že na shromáždění to všechno probrali, předložili pět nabídek a shromáždění rozhodlo o té nejvýhodnější. Ale aby si zapisovatel nepřidělal práci, napíše tam tohle,



chyť se toho nějaký vlastník, který má s předsedou osobní spor, protože mu předseda kouří pod okny, přebíral mu v roce 73 dívku, nebo má prostě jenom lepší auto a podá na výbor žalobu či TO. Pak se musí u soudu složitě, za pomoci svědeckých výpovědí, prokazovat, že skutečně proběhlo výběrové řízení. Proto vždy klientům říkám – berte to jako úřad, udělejte radši více byrokracie, než méně, mějte pořádek v zápisech a nepředpokládejte, že když spravujete SVJ dobře, budou Vám za to automaticky všichni vděční. Další chybou pak je nenahlašování změn ve statutárních orgánech na rejstřík, nezasílání účetních závěrek, často i podepsání nevýhodné smlouvy s dodavatelem atd.

Jaká je v tomto případě odpovědnost předsedů?

Bohužel je to tak, jak jsem již říkal – odpovědnost se v posledních letech razantně zvýšila. Tedy taková ta „papírová“ odpovědnost. Podle zákona se zkrátka má statutář chovat jako řádný hospodář a pokud tak nečiní, odpovídá svým majetkem. V praxi to ale není tak jednoduché – vzniklá škoda, stejně jako i zanedbání péče řádného hospodáře se těžko prokazuje. Příklad může být u výběrových řízení – když výbor zvolí třeba až třetí nejlevnější nabídku, může si to obhájit tím, že se jedná o prověřeného dodavatele atd. a myslím, že by zde nebyl shledán rozpor s péčí řádného hospodáře. Kde se ale „hospodář“ dokazuje lehce, to jsou různá promeškání termínů nečinností ze strany výboru, neřešení havarijních stavů atd. Takto jsme například prokázali zanedbání péče u výboru, který ani po opakovaných výzvách neopravil střechu, skrz kterou zatékalo do bytu pod ní a po dva roky tak každý vydatnější déšť vlastníka vytopil, až se byt stal kvůli plísní neobyvatelným. Škoda tady šla do statisíců a přímá odpovědnost výboru se dala poměrně lehce dovodit.

Jak je to s tzv. profesionálním předsedou?

Vidím to až jako nejzazší možnost pro SVJ. Vždy je lepší, když funkci předsedy vykonává někdo, kdo v domě vlastní byt a reálně tam i bydlí. Pokud ale není možné nikoho takového sehnat nebo přemluvit, nezbyvá, než svěřit tuto funkci do rukou externisty. Musíte ale samozřejmě počítat s tím, že za to bude chtít daná osoba zaplatit a velkou pozornost věnovat výběru firmy, kterou tímto pověříte. Lákavě vypadají nabídky, aby správní firma zároveň vykonávala i funkci předsedy společenství vlastníků. Tento postup však vede k tomu, že se sám kontroluje ten, kdo má být kontrolován. Proto je vhodné pověřit předsednictvím někoho jiného, než je daná správní firma. My tuhle funkci pro pár SVJ také vykonáváme, většinou to jsou ty, kterým jsme se už předtím věnovali a poskytovali jim právní poradenství, v poslední době ale přibývá dost nových. Je to někdy dost nevděčná práce, protože dost společenství, které se na nás takto obracejí jsou společenství takzvaně „problémová“, resp. s problémovými vlastníky, kteří výboru cuchali nervy tak dlouho, až jednou pohár trpělivosti přetekl.

Začali jste nabízet i službu skrutátora, o co se jedná?

Skrutátor je pracovník naší kanceláře, který přijede na shromáždění společenství nebo na členskou schůzi družstva, vede prezenci, dohlíží na program, vypracovává zápis, textaci usnesení a dohlíží na to, aby shromáždění probíhalo zcela v souladu se zákonem. Zatím toto nabízíme jen pro Prahu a Střední Čechy a většinou jsou našimi klienty velká SVJ nad 100 členů.

Vy sám máte byt v nějakém SVJ? Jste tam ve výboru?

Mám a nejsem. Díkybohu není důvod – v našem SVJ máme naštěstí šikovnou a velmi výkonnou paní předsedkyni, takže bych si ani netroufl jít do práce jakkoliv fušovat. Navíc vím, že bych na to kvůli své práci zatím neměl moc času. Občas pro naše SVJ zkontroluju nějakou smlouvu, ale jinak jsem spíš takový „tichý člen“.

SVJ Právník

PRÁVNÍ SLUŽBY ONLINE

Mgr. Ladislav Drha

Advokátní kancelář

✉ info@svjpravnik.cz

☎ +420 776 578 488

📍 Václavské náměstí 56, Praha 1

WWW.SVJPRAVNIK.CZ

Kompletní právní poradenství pro SVJ a BD

- ◆ Vymáhání dluhů
- ◆ Likvidace bytových družstev
- ◆ Kontrola a příprava smluv s dodavateli
- ◆ Příprava podání na rejstřík



**Přes 3000 spokojených
klientů**

Výhodné a předem stanovené ceny!

Dotace pro SVJ a BD a nejčastější otázky okolo nich

Dotační politika veřejného sektoru vůči bytovým družstvům a společenstvím vlastníků jednotek se začíná pomalu rozvíjet. Stát tímto způsobem podporuje renovaci interiéru bytovým domů, využívání ekologicky šetrnějších zdrojů energie a například i umožnění bezbariérového vstupu do jednotlivých nemovitostí. Nicméně i přes rozvoj dotační politiky v posledních letech je orientace v ní velmi náročná a pro běžného předsedu SVJ mohou být právní definice obsažené v jednotlivých dotačních výzvách matoucí. Na druhou stranu, ještě nejsou vynesena rozhodnutí soudů, zda nakládá předseda SVJ o majetek spoluvlastníků s péčí řádného hospodáře, pokud o dotaci například na renovaci vnitřních prostor domu nezažádá. Lze však předpokládat, že se nějaký v budoucnu objeví, jelikož v dotačních programech alokované prostředky často zbývají a to často z důvodu, že se SVJ bojí o dotaci požádat. Strach z přehnané administrativy je bohužel v některých případech oprávněný, ale tento strach Vám prostředky na účty společenství nepřinese. Často je potřeba hledat dotační programy a v některých případech i nechat si poradit například od osob, které se touto problematikou zabývají.

■ Je rozdíl mezi dotací pro bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek?

Co se týká podávání žádosti o dotace, tak drtivá většina dotací je určená pro obě dvě formy správy domu a při jejich čerpání nejsou žádné rozdíly. Obecně jsou rozdíly mezi BD a SVJ následující. V bytovém družstvu nevlastníte přímo vymezenou jednotku v domě, ale Vaše vlastnické právo se vztahuje k družstevnímu podílu. Pokud jste členem SVJ, máte byt v osobním vlastnictví/spoluvlastnictví. Rozdíl je rovněž v nabývání družstevního bytu, jelikož nenabýváte nemovitost, ale „podíl“ na nemovitosti, nejste povinni hradit daň z nabytí nemovitosti ve výši 4 %. Jak už jsme zmínili výše, u žádosti o dotaci rozdíl mezi BD a SVJ nehraje roli.

■ Jaké druhy dotací lze pro bytové domy v ČR momentálně získat? A v jaké výši?

Různá ministerstva společně se státními fondy poskytují dotace na různorodé projekty, které by pro SVJ a BD mohly být zajímavé. Dotací na snížení energetické náročnosti domu lze získat například příspěvek na nákup, výstavbu a umístění solárních fotovoltaických soustav a termických kolektorů na dům, příspěvek na zateplení budovy, příspěvek na výstavbu zelené střechy, nebo zavedení systému řízeného větrání s rekuperací tepla. Výše dotace závisí na velikosti projektu, řádově se kalkuluje s 1,5–2 miliony Kč za projekt, pokud je jeho součástí zateplení domu. Maximální příspěvek u výstavby fotovoltaických soustav a termických kolektorů je 155.000,- Kč. Problém u těchto programů je ten, že nemusí být dostupné ve všech městech v ČR ve stejnou chvíli. Společně s tímto programem by měl být zmíněn i dotační program na obnovu výtahů v bytových domech a zkvalitnit bytový fond za účelem odstranění bariér u vstupu do domupro místní rozvoj poskytuje dotační program, který má za cíl zkvalitnit bytový fond za účelem odstranění bariér u vstupu do domu. Jedná se zejména o příspěvek na výstavbu výtahu a bezbariérových přístupů k němu. Výše dotace je až 800.000,- Kč u stavby výtahu se zpřístupněním vstupních prostor pro osoby omezené na pohybu. Dotační programy jednotlivých krajů - Kraje vypisují jednotlivé dotační programy, které mohou obsahovat i příspěvky na renovaci domů v jejich působnosti. V Brně například nabízí Magistrát návratné půjčky z Fondu rozvoje bydlení, ve Zlíně je zřízen Fond oprav a modernizace bydlení. Výzvy na podávání žádostí z krajských rozpočtů se objevují často, ale nelze je úplně předvídat, je proto nutné, být v této oblasti stále na pozoru.

■ Program Dešťovka

Dotační program Ministerstva životního prostředí a SFŽP v oblasti šetrnějšího zacházení s vodou. Dotaci lze využít na zachytávání srážkové vody k zalévání zahrady i pro přeměnu srážkové vody na vodu užitkovou. Dotace v různé výši – akumulace pro srážkovou vodu pro zalévání zahrady 20.000,- Kč + 3.500,- Kč/m³ nádrže, akumulace srážkové vody pro splachování WC a zálivku zahrady – 30.000,- Kč + 3.500,- Kč/m³ nádrže, využití přečištěné odpadní vody – 60.000,- Kč (v kombinaci s využitím srážkové vody) + 3.500,- Kč/m³ + 10.000,- Kč na projektovou přípravu.

Některá města mají i programy na odstraňování graffiti, jedná se o rychlou akci z rozpočtu měst, kdy dojde k odstranění graffiti z fasády.

■ Musím mít peníze na projekt před získáním dotace?

Ano, dotace jsou vypláceny zpravidla ex-post (zpětně), je nutné mít prostředky na financování projektu z vlastních zdrojů, což nevylučuje možnost úvěru, který u některých investičních akcí může být efektivní řešení.

■ Jak dlouho trvá vyřízení dotace?

Doba přípravy dokumentace pro žádost o čerpání dotace, včetně projektu a případných dalších podkladů (technický projekt, souhlas dotčených orgánů, zápis ze schůze, čestné prohlášení a další) může být časově náročný, proto je ve většině případů lepší, nechat řešení na odbornících. Ušetřený čas můžete investovat do jiných projektů, vyřízení dotace zpravidla trvá do 6 měsíců ode dne podání žádosti.

■ Dá se dotace čerpat na projekt zpětně? Do jaké doby po ukončení akce?

Na tuto otázku neexistuje jednoznačná odpověď. U některých to možné je, u dalších nikoliv. Často jde především o to, před jakou dobou byla stavební práce dokončena a jestli byla realizována v souladu s účelem dotace.

■ Jak zjistím, jestli mám nárok na dotaci?

Lze využít stránky ministerstev, ale nejjednodušší cestou je vyplnit dotační kalkulačku na stránkách svjdotace.cz. Do týdne víte, na jaké dotační programy máte nárok a pokud na nějaký nárok nemáte, tak se dozvíte proč.

■ Kontroluje někdo peníze, které dostanete?

Každý příspěvek ze státních rozpočtů je poměrně přísně kontrolován, ať už z pohledu jaké dodavatele jste vybrali, nebo zda jste skutečně použili prostředky z dotace k dané akci, na kterou byla dotace poskytnuta. V tomto ohledu je nutné být ostražití, protože sankcí může být i vrácení dotace v plné výši.

■ Kolik času reálně trvá podat žádost?

U špatně podaných žádostí může být podání a vyřízení žádosti také proces na několik měsíců. Všechno věcně a procesně zpracovat není jednoduché a lze pokládat za efektivnější poradit se s odborníky, tím Vám ubudou starosti a budete mít jistotu, že žádost a podklady budou dobře zpracované.

Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že dotačních titulů a tím pádem možností podpory pro SVJ a BD je nespočet a vzhledem k alokovaným prostředkům dokáží uspokojit potřeby vysokého počtu žadatelů. Pokud byste měli o podání žádosti o výše zmíněné dotace zájem, jsme připraveni Vašemu domu nabídnout spolupráci.

Povinnost SVJ a BD nechat zapsat do evidence skutečné majitele

Od 1. 1. 2018 dopadá na SVJ a BD zákonná povinnost nechat zapsat tzv. skutečné majitele do evidence skutečných majitelů. BD mají provést tuto povinnost nejpozději do 1. 1. 2019, SVJ pak mají tuto lhůtu prodlouženou do 1. 1. 2021. Poplatek za podání návrh na zápis v případě BD činí 1 000 Kč, avšak pokud bude návrh na zápis podán do konce roku 2018, bude BD od poplatku osvobozeno. Pokud tak chcete tento termín stihnout, ale nevíte si se zápisem rady, podívejte se na www.svjpravnik.cz, kde najdete potřebné informace a pomoc – zjistíme, zda na Vaše BD tato povinnost dopadá a pokud ano, vypracujeme návrh na zápis a všechny potřebné dokumenty za fixní cenu 1.800,- Kč bez DPH.

Povinnost všech právnických osob nechat zapsat tzv. skutečné majitele do evidence skutečných majitelů byla do českého práva nově zavedena na základě evropské směrnice. Navazuje na dřívější povinnost všech právnických osob, tedy i SVJ a BD, vést aktuální údaje ke zjištění a ověření totožnosti skutečného majitele. Dle zákona je třeba současně hlídat, zda jsou v evidenci skutečných majitelů aktuální informace a pokud ne, podat návrh na jejich změnu. Skutečným majitelem se obecně rozumí fyzická osoba, která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v právnické osobě. U BD se jí tedy v zásadě rozumí buď osoba, která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě disponuje více než 25 % hlasovacích práv BD, nebo osoba, která sama nebo společně s osobami jed-

najícími s ní ve shodě ovládá tuto osobu, případně osoba, která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu. U SVJ je toto v podstatě obdobné. Návrh na zápis údajů o skutečném majiteli musí být podán na tiskopise s předepsanými náležitostmi, musí být ověřeně podepsán, případně podepsán elektronickým podpisem a musí k němu být doloženy příslušné podklady dle rejstříkového zákona. Podání návrhu na zápis do evidence skutečných majitelů je pak zpłatněno soudním poplatkem ve výši 1.000 Kč, nicméně pokud BD stihnout podat návrh do konce roku 2018, pak jsou od poplatku osvobozeny. SVJ pak budou od poplatku osvobozeny i po konci roku 2018.

Otazníky jsou kolem sankcí za nesplnění této povinnosti – prozatím není přesná sankce stanovena, ale předpokládá se, že stát bude tuto povinnost vymáhat zřejmě prostřednictvím obecných pokut, které jsou uvedeny v zákoně o veřejných rejstřících. Současně jsou zde jiná rizika plynoucí z nezapsání skutečných majitelů do evidence, vyplývající např. z tzv. AML zákona, na základě kterého může být platba právnické osoby odmítnuta jako podezřelá, pokud není její skutečný majitel v evidenci zapsán apod.

Lze tak jen doporučit splnit zákonnou povinnost evidovat skutečné majitele co nejdříve, zejména u bytových družstev, která svou včasností mohou ušetřit výdaje za soudní poplatky.

SVJ Dotace

www.svjdotace.cz

- 1 Víte, jaké dotace může Vaše SVJ / družstvo v letošním a příštím roce čerpat?
- 2 Víte, v jaké zhruba jsou dotace výši?
- 3 Víte, které městské části dotace vypsalý a na co je možné je použít?
- 4 Splňujete podmínky pro některou z dotací?

Pokud to chcete zjistit, použijte **dotační kalkulačku** na www.svjdotace.cz. Po vyplnění odpovědí na 7 jednoduchých otázek o Vašem družstvu / SVJ zjistíte, na které dotace máte nárok a v jaké výši.



Vymáhání pohledávek soudní cestou - nejčastější chyby výborů a představenstev

Jaké jsou nejčastější chyby statutárních orgánů a správcovských firem, které mohou značně zkomplikovat a prodrazdit zastupování v soudním řízení? Níže přinášíme přímo z praxe přehled nejčastějších situací, které se musí před podáním žaloby řešit. Článek jsme vypracovali s pomocí **Mgr. Ladislava Drhy**, advokáta, který se na problematiku SVJ a BD specializuje.

Zaúčtování přijatých plateb v rozporu se zákonem

Při vymáhání pohledávek soudní cestou se zpravidla setkáváme s tím, že klient sice správně určí výši dluhu (na jistinu), která se má zažalovat, ale nesprávně označí konkrétní měsíce, za které dlužník dluží. Tento problém totiž vzniká vždy v situaci, kdy dlužník hradí nepravidelně, například vynechá několik měsíců a pak opět něco uhradí, nebo v situaci, kdy hradí částku neodpovídající předepsané měsíční platbě. Účetní spravující záležitosti SVJ nebo bytového družstva totiž zpravidla zaúčtují přijatou platbu automaticky na měsíc, ve kterém byla přijata. Takový postup je však často nesprávný a je v rozporu s ustanoveními zákona. Takové zaúčtování přijaté platby má následně i vliv na nesprávný výpočet sankcí, které jsou počítány za špatné období. V takových případech je často potřeba před podáním žaloby provést opravy účetnictví a vyjasnit si s klientem, jaký je tedy tzv. právní důvod žaloby (tj. za jaký měsíc se má žalovat na zaplacení).

V daném případě se aplikují ustanovení §§ 1932, 1933 občanského zákoníku, která upravují, jak správně postupovat při započítávání plateb. Zákon nám zde předepisuje, že nejprve je potřeba zkoumat, zda dlužník sám při placení neurčil, na který dluh platí (běžně například tím, že zadá variabilní symbol příslušného měsíce, do zprávy pro příjemce uvede měsíc, za který platí, nebo konkludentně – zaplatí přesnou částku v přesném datu splatnosti). Pokud dlužník nespecifikoval, na který dluh platí, pak se budeme zabývat tím, zda věřitel vyzval dříve dlužníka k plnění nějakého konkrétního dluhu.

Pokud však věřitel dlužníka nevyzval a není tedy z chování ani jedné ze stran zřejmé, na který dlužný měsíc je platba hrazena, nebo věřitel vyzval k plnění více dluhů, bude se platba započítávat nejdříve na příslušenství (tj. sankční poplatky) a až následně na jistinu (tj. na dluh ve výši odpovídající předepsané platbě). Postupovat se bude postupně od příslušenství a jistiny, které jsou nejstarší (jinými slovy nejdříve splatné měsíce), až se dobereme k těm nejmladším. To tedy znamená, že pokud dlužník dluží za měsíc leden a únor a zaplatí až v březnu, pak platbu přijatou v březnu započítáme nejprve na lednové příslušenství, následně na lednovou jistinu, pak teprve na únorové příslušenství a následně na únorovou jistinu. Často se však stává, že přijatá nízká platba sotva pokryje lednové sankce. Každopádně z uvedeného vyplývá, že platbu přijatou v březnu nelze bez dalšího zkoumání automaticky započítat na březen. Výsledkem takového započítávání plateb pak je, že jakkoli SVJ přijalo platbu v březnu, tak tato měla být správně použita na úhradu lednového dluhu a žaloba pak musí znít na zaplacení dluhu za měsíc únor a březen (a nikoli za leden a únor s tím, že březen je uhrazen). S tím následně souvisí i otázka vyčíslení sankčních poplatků, které mají být namísto vyčíslení za leden a únor správně vyčísleny za únor a březen.

Směšování dluhu za nedoplatky z vyúčtování s nedoplatky na zálohách

Dalším problémem, který je často matoucí pro samotný soud při provádění důkazů, je předkládání tzv. průběžného vyúčtování záloh v daném roce, tj. vyúčtování provedené během kalendářního roku, ze kterého je po jednotlivých měsících patrné, jaký byl předpis a kolik bylo uhrzeno na každý měsíc. Na takových průběžných vyúčtováních záloh se totiž často objevuje řádek „nultý

měsíc“, ve kterém je uveden dluh z předešlých let. Tedy již na začátku kalendářního roku je na průběžném vyúčtování uveden dluh sečtený z minulých let (tj. neuhrazená řádná vyúčtování za předešlé roky). Takto koncipované průběžné vyúčtování záloh sice není v rozporu s právními předpisy, nicméně je pro účastníky řízení i samotný soud často matoucí a zkreslující. Žádný měsíc nula v zálohách totiž neexistuje a nelze do *průběžného vyúčtování záloh* pro daný rok míchat jakákoli *splatná řádná vyúčtování* z minulých let. Chceme-li tedy žalovat nedoplatky na zálohách vzniklé v právě probíhajícím roce, tak je soudu potřeba předložit přehled záloh pro daný rok, který začíná měsícem lednem a není do takového přehledu nijak zahrnut dluh z vyúčtování minulých let (tj. není žádný měsíc nula).

Pokud tedy například vlastník dluží za řádné vyúčtování z roku 2017, které bylo splatné v průběhu roku 2018, a dále v roce 2018 dluží zálohy za leden a únor, tak je vhodné předložit soudu jednak vyúčtování za rok 2017 s celkovým dluhem za rok 2017 a dále průběžné vyúčtování záloh v roce 2018, kde budou uvedeny cifry pouze týkající se těchto měsíců a nebude tam žádný měsíc nula vztahující se k roku 2017.

Nerespektování lhůt pro vyúčtování a splatnost

S výše uvedeným bodem souvisí i nešvar účetních SVJ, kteří nerespektují zákon či stanovy, co se určení splatnosti nedoplatku týká. V praxi dochází k tomu, že účetní používá jeden vzor vyúčtování s jednou určenou splatností, ačkoli stanovy hovoří o splatnosti jinak. Vždy tedy musíme před podáním žaloby ověřit, zda nemá SVJ ve stanovách stanovenou splatnost vyúčtování jinak, než jak je uvedena na vyúčtování. Jedině důkladnou kontrolou se vyhneme tomu, že bychom snad žalovali dlužníka, který ve skutečnosti dlužníkem dle stanov vůbec není. Příkladem může být, že účetní na vyúčtování daného roku uvede „uhraďte do 30 dní od obdržení“, ačkoli ve stanovách je například lhůta do konce měsíce června příslušného roku.

Neformální posouvání splatnosti

Velmi častým, ale také neodůvodněným a neoprávněným jevem, s nímž se setkáváme, je posouvání splatnosti dluhu. Některá SVJ ve svých upomínkách často uvádí prostou větu „dluh uhradte do (nějakého data)“ nebo v upomínce přímo explicitně stanoví „náhradní termín splatnosti“ nebo „nový termín splatnosti“. Takové znění rozhodně není správným řešením, neboť tím často dochází k posouvání splatnosti dluhu. Při následném soudním vymáhání dluhu je pak složitější prokazovat, kdy se stal dluh splatným a zda nedošlo k posunu splatnosti – tedy od kdy je osoba v prodlení, jaká bude sankce, od kdy počítat úroky z prodlení a podobně. Dlužníci pak totiž často v rámci řízení přijdou s takovouto písemnou upomínkou k soudu a tvrdí, že z ní vyplývá, že došlo k dohodě na pozdějším datu splatnosti. Pak je takto nepřesně formulovaná upomínka další komplikací v rámci řízení. Vhodnou dílkou do upomínek tedy například je „váš nedoplatek je po splatnosti ode dne (*uvedte datum*) a žádáme Vás o bezodkladnou úhradu, jinak bude po dni (*uvedte datum*) podána žaloba k soudu“.

nový úžasný **rodinný muzikál**

Kocour v botách

DIVADLO **B3** BROADWAY



PREMIÉRA

28. 11. 2018

V DIVADLE BROADWAY

Hudba: Jan **NECKÁŘ**

Texty: Eduard **KREČMAR**

Režie a choreografie: Petra **PARVONIČOVÁ**

Účinkují: Vojtěch **Drahokoupil**,
Jan **Kopečný**, Nelly **Řehořová**,
Michal **Kavalčík**, Josef **Vágner**,
Filip **Antonio**, Petr **Ryšavý**,
Bronislav **Kotíš** a mnoho dalších

PRODEJ VSTUPENEK ONLINE
na www.divadlo-broadway.cz/program
a v obvyklých předprodejích

www.kocourvbotach-muzikal.cz

DIVADLO BROADWAY UVÁDÍ
MUZIKÁL MICHALA DAVIDA

MUŽ se železnou MASKOU

AUTORI: MICHAL DAVID, BRYAN ADAMS,
LOU FANÁNEK HAGEN A LIBOR VACULÍK

HRAJÍ: JOSEF VOJTEK, PETR KOLÁŘ, DANIEL HŮLKA,
HELENA VONDRÁČKOVÁ, MARIAN VOJTOK,
RADKA FIŠAROVÁ, VÁCLAV VYDRA, VÁCLAV SVOBODA,
TOMÁŠ TRAPL, DAVID GRÁNSKÝ, JAN KOPEČNÝ,
MICHAELA GEMROTOVÁ, BOHOUŠ JOSEF A DALŠÍ...

PRODEJ VSTUPENEK ONLINE na www.divadlo-broadway.cz/program a v obvyklých předprodejích

WWW.MUZSEZELEZNOUMASKOU.CZ

PREMIÉRA
březen
2019

DIVADLO **B3** BROADWAY

Kvítek Mandaragory

MUZIKÁL Z HITŮ

Heleny Vondráčkové

V hlavních rolích:
MARTIN DEJDAR, ADÉLA GONDÍKOVÁ, SAGVAN TOFI,
IVANA JIREŠOVÁ, MIROSLAV ETZLER, JANA BOUŠKOVÁ,
RICHARD GENZER, ELIŠKA BUČKOVÁ, ALEŠ HÁMA,
YVETTA BLANAROVIČOVÁ
JAROMÍR NOSEK A MNOHO DALŠÍCH...

Scénář a režie: **RADEK BALÁŠ**



WWW.KVITEKMANDRAGORY.CZ

MUZIKÁLOVÝ HIT ROKU

MÝDLOVÝ PRINC



BROADWAY

MUZIKÁL S PÍSNĚMI VÁCLAVA NECKÁŘE

REŽIE: RADEK BALÁŠ HRAJÍ: MARTIN DEJDAR, SAGVAN TOFI, TEREZA KOSTKOVÁ,
JITKA SCHNEIDEROVÁ, MARTIN PÍSAŘIK, VÁCLAV KOPTA, ALEŠ HÁMA, IVANA JIREŠOVÁ,
JAROSLAVA OBERMAIEROVÁ, OLGA LOUNOVÁ, MICHAL KAVALČÍK, VLASTIMIL ZAVŘEL,
JANA SYNKOVÁ, PETR KUTHEIL, JAROMÍR NOSEK, JOSEF VÁGNER...

PRODEJ VSTUPENEK ONLINE

WWW.MYDLOVYPRINC.CZ

PŘEDPRODEJ VSTUPENEK: DIVADLO BROADWAY, NA PRŮPŘÍ 21, PRAHA 1, POKADINA TEL.: +420 224 113 211, OBCHODNÍ KONZULE TEL.: +420 224 113 215, 199
ONLINE PRODEJ VSTUPENEK NA WWW.DIVADLO-BROADWAY.CZ/PREDPRODEJ A V OBVYKLÝCH PŘEDPROJECH

VÍTE, CO SE UKRÝVÁ V ODVĚTRÁVACÍM POTRUBÍ VAŠEHO DOMU?

PLÍSNĚ
A BAKTERIE

VE ŠPINAVÉM A DESÍTKY LET
STARÉM POTRUBÍ SE UKRÝVAJÍ RŮZNÉ DRUHY
BAKTERIÍ A PLÍSNÍ. VLHKOST A TEPLŮ V TĚCHTO
PROSTORECH JE VHDNÝM PROSTŘEDÍM PRO
JEJICH MNOŽENÍ. ČÍMŽ JE ZVÝŠENO RIZIKO
INFEKCE NEBO ASTMATU.

JAKÉ VÁM HROZÍ
NEBEZPEČÍ?

HYGIENICKÉ
RIZIKO

HLAVNÍM ZDROJEM BAKTERIÍ JSOU ODTAHY Z
WC A KOUPELEN. JSOU TO PŘEDEVŠÍM KOLIFORMNÍ
BAKTERIE, KTERÉ JSOU INDIKÁTOREM FEKÁLNÍHO
ZNEČIŠTĚNÍ A PLÍSNĚ.

POŽÁRNÍ
RIZIKO

TUK Z KUCHYŇSKÝCH DIGESTOŘÍ ZANESENÝ V
POTRUBÍ NAPOMÁHÁ VZNIKU A ŠÍŘENÍ POŽÁRU.
ŠPINAVÉ POTRUBÍ JE RIZIKEM NEJEN PRO VZNIK
POŽÁRU, ALE I PRO ŠÍŘENÍ POŽÁRU DO SOUSED-
NÍCH BYTOVÝCH JEDNOTEK.

UHYNULÁ
ZVÍŘATA

DO POTRUBÍ SE DOSTÁVAJÍ ŽIVOČICHOVÉ - PTÁČI,
NETOPÝŘI NEBO HLODAVCI. NEPŘÍJEMNÝ ZÁPACH Z
TĚL UHYNULÝCH ZVÍŘAT SE PAK ŠÍŘÍ DO BYTOVÝCH
JEDNOTEK.



CO SE S TÍM
DÁ DĚLAT?

odsát
nečistot

inspekční
kamera



NEČISTOTY ODSTRANÍME POMOCÍ
SPECIÁLNÍCH ROTAČNÍCH KARTÁČŮ NA
FLEXIBILNÍM HŘÍDELI SPOLU S ODTAHEM
NEČISTOT POMOCÍ VÝKONNÉHO VENTI-
LÁTORU. POTRUBÍ S VÝSKYTEM NEBEZPEČ-
NÝCH DRUHŮ BAKTERIÍ MŮŽEME
DEZINFIKOVAT.

CELÉ ČIŠTĚNÍ PROBÍHÁ ZE STŘECHY
BEZ POTŘEBY VSTUPU DO JEDNOTLIVÝCH
BYTŮ. PŘED ČIŠTĚNÍM I PO ČIŠTĚNÍ
ZKONTROLUJEME STAV POTRUBÍ PROFE-
SIONÁLNÍ KAMEROU.

alkion®

Alkion service s.r.o.
Čechy: Pavel Čampulka | 777 743 675
pavel.campulka@alkion.eu
Morava: Dalimil Petrlík | 731 483 089
dalimil.petrlík@alkion.eu
www.alkion.eu



9 otázek o čištění odvětrávacího potrubí

Dalimil Petrilák, spoluzakladatel
a obchodní ředitel společnosti
Alkion service s.r.o.

Jak dlouho provádíte čištění v panelácích?

Naše rodinná firma vznikla v roce 2009, kdy jsme se zabývali především čištěním vzduchotechnických systémů v průmyslových halách typu výroba pneumatik, svařovny nebo například slévárny. Čištění odvětrávacích stoupaček v panelových domech provádíme poslední asi 3 roky, tedy od roku 2015.

V jakých městech jste již prováděli čištění?

Realizujeme hlavně průmyslové zakázky ve střední Evropě, takže nemáme problém s výjezdy po celé republice. Vzduchotechnické potrubí v panelových domech jsme čistili od Karlových Varů přes Plzeň, Litoměřice, Liberec nebo Prahu až po Jihlavu, Pardubice, Brno nebo Olomouc či Zlín. Cenově je samozřejmě přijatelnější, pokud se podaří spojit více objektů, SVJ nebo alespoň vchodů do jedné zakázky. Je pak možné ušetřit poměrně výrazně na dopravě, ubytování pracovníků, ale je možnost také vypočítat množstevní slevy.

V jakých jiných objektech jste už pracovali?

Většinu technologií a našich zkušeností jsme vyvinuli a získali při práci v průmyslu. Naši školení pracovníci jsou tak zvyklí pracovat v lakovnách, ve specializovaných čistých prostorech farmaceutických firem, ale i v bezpečnostně rizikových prostorách sléváren. Takovou perličkou je naše úspěšná činnost na vojenských lodích amerického námořnictva, s kterým pravidelně a dlouhodobě spolupracujeme především v loděnicích v Chorvatsku nebo čištění vzduchotechnických systémů na zaoceánských lodích, většinou v německých docích. Ale máme za sebou i několik projektů na Maltě nebo v Mexiku.

Jak vás napadlo použít vaši technologii právě v panelových domech?

Upřímně, paneláky si našly nás, nehledali jsme je. Před asi třemi lety přišla první pop-

távka z jednoho pražského panelového domu právě na vyčištění odvětrávacího potrubí. Zkusili jsme tedy připravit nabídku a ukázalo se, že realizace není díky našim průmyslovým zkušenostem složitá. Začali jsme se tím tedy více zabývat, připravili jsme speciální sadu technologie a vybavení pro čištění tohoto typu vzduchotechniky a nyní je to pro nás téměř rutina. I když i přesto se občas najde něco, co nás dokáže překvapit.

Má čištění v panelácích nějaká specifika?

Jsme zvyklí, že každý větší projekt je specifický. V panelových domech můžeme také najít několik takových specialit. Především se pohybujeme v objektech, kde lidé bydlí – to je velký rozdíl od průmyslové haly, kam chodí lidé jen pracovat. Musíme si tedy dávat velký pozor na čistotu chodeb a dalších společných prostor během stěhování techniky. Přístupy na střechu jsou občas poměrně malé a komplikované, tomu jsme museli přizpůsobit velikost našeho vybavení. To byla možná největší výzva při ladění celého procesu a metody čištění. Zde nám však velice pomohlo naše vývojové oddělení. Protože si většinu technologií a vybavení konstruujeme sami přímo na míru, jsme schopni velice flexibilně reagovat na nové aplikace nebo komplikace. Takže po počátečních problémech se našim dvěma inženýrům podařilo během krátké doby upravit vybavení tak, aby bylo možné ho snadno stěhovat na střechu a zároveň si udrželo potřebný výkon.

Co při čištění používáte?

A co děláte s nečistotami pak?

Před samotným čištěním provedeme kamerovou kontrolu celého potrubí, tu nahráváme. Umožňuje nám to zjistit případné neobvyklosti v potrubí (chybějící kus trubky, potrubí zablokované dřevěnou deskou a podobně), abychom nezneškodili buď samotné potrubí nebo naše vybavení. Kamera zaznamenává i metry, jak je hluboko, takže

můžeme případný problém přesně lokalizovat a na místě řešit s předsedou výboru nebo určeným člověkem z domu. Po této kontrole provedeme čištění speciálními rotačními kartáči s různými délkami "štětín" tak, aby pro nás nebylo problém kulaté ani hranaté potrubí. Zároveň s čištěním připojujeme výkonný střednětlaký ventilátor, který odsává uvolněné nečistoty s tím, že nám také pomáhá komínový efekt v potrubí. Ventilátor je vybaven filtry, takže se žádné nečistoty ani prach nedostanou mimo potrubí do okolí, na střechu ani do jednotlivých bytů. Filtry odvezeme s sebou a likvidujeme v souladu se současnou legislativou. Čištění probíhá pouze ze střechy, nevstupujeme do jednotlivých bytových jednotek a nemusíme tak vyrušovat spící děti nebo komplikovat život seniorům s horší pohyblivostí. Po čištění provedeme opět kontrolu kamerou se záznamem, který předáme spolu s protokolem předsedovi výboru nebo určené osobě.

Jak dlouho vám trvá vyčistit jednu stoupačku?

Záleží, jak moc jsou znečištěné?

Zde dost záleží na několika faktorech. Jeden z nich je samozřejmě výška panelového domu. Dalším faktorem je typ zakončení na střechu. Existuje celá řada variací ventilátorů, turbín nebo i ukliďovacích komor. Aktivní motor je vždy časově náročnější než jednoduchá Lomanco turbínka. V zásadě se dá říci, že jsme za den schopni vyčistit 3–4 vchody jednoho osmipatrového domu, to znamená přibližně 12–16 stoupaček denně.

Máte nějaký zajímavý případ, co se při čištění stoupaček našlo?

Máme za sebou možná už stovky objektů, takže o kuriozity rozhodně není nouze. Takhle námátkou mě napadá například mrtvá krysa na dně jedné ze stoupaček – těžko odhadnout, jak se tam dostala. Několikrát se nám také podařilo objevit ptačí hnízdo v ukliďovací komoře u ventilátoru – většinou se jednalo o holuby. Vzpomínám si, že jsme jednou sundali turbínu a stoupačka byla zcela neprůchodná, byla ucpaná různými nečistotami, trávou a ptačím trusem – pravděpodobně tam dříve také bydleli holubi a stoupačka tedy vůbec nebyla funkční.

Poptávkový formulář

Mám zájem o kontakt a přípravu nezávazné cenové nabídky na vyčištění odvětrávacího potrubí se slevou 3 000,- Kč.

Jméno a příjmení: Funkce:

Adresa: PSČ:

E-mail: Telefon:

Počet bytových jednotek: Počet pater: Počet bytů na patře: 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐

Vyplněný formulář zašlete buď poštou na: Alkion service s.r.o., Zámecká ulice, 514 01 Jilemnice,
nebo naskenovaný e-mailem na: info@alkion.eu



KDY JE VHODNÁ DOBA NA OPRAVY DOMU

Samotná oprava bytového domu je velkou investicí. Její životnost je plánována na desítky dalších let. Aby vše dobře dopadlo, je kromě kvalitních materiálů nutno zajistit také kvalitní provedení a dodržení všech předepsaných technologických předpisů. Pokud přemýšlíte o revitalizaci vašeho bytového domu, tak si možná v této souvislosti říkáte, že nejste v této oblasti odborníky a tudíž nevíte, kdy a jak máte jako předsedové společenství začít a následně postupovat, abyste něco nepodcenili.



PROVÁDĚNÍ VENKOVNÍCH STAVEBNÍCH PRACÍ

Člověk nemusí být nutně stavebářem, aby dospěl k závěru, že velkou většinu venkovních prací není možné provádět v zimním období. Především se jedná o zateplení obvodových stěn, hydroizolaci spodní stavby a výměnu střešního pláště. Pro realizaci těchto oprav je z technologického hlediska nejvýhodnějším obdobím jaro. V této době je ideální počasí pro správné provedení všech etap, protože jsou teploty již dostatečně vysoké a přesto nedosahují extrémních hodnot jako v létě, což by mohlo bránit v dokončení některých prací. Realizace na jaře je také nepříjemnější z pohledu obyvatel domu. Lidé ještě nejsou na dovolených a chatách, mají tak opravu domu pod každodenním dohledem. Kromě toho nemusí mít v horkých letních měsících kolem domu lešení a přikrytá okna. Při realizaci na podzim se zase společenství dostává pod zbytečný tlak, zda nepříjdu brzké mrazy a špatné počasí, jinými slovy, zda se vše stihne opravit a nebudou tím ohrožena kvalita provedených prací.

REALIZACE JE ALE AŽ TO POSLEDNÍ

Před samotnou realizací je však potřeba udělat velké množství kroků, které zajistí kvalitní výsledek. Od posouzení stavu domu, přes výběr a ověření kvality realizační firmy, vytvoření projektové dokumentace a zajištění výhodného financování. Toto jsou všechno kroky, které dokáže pro SVJ zajistit kvalitní realizační firma. Pak ale přicházejí kroky, jejichž výsledek a časová náročnost závisí na postoji stavebních úřadů a orgánů, které jsou opravou domu dotčeny. Zkušenost z různých míst v České republice ukazuje, že tyto úkony zabírají nejdelší část příprav oprav bytového domu.

JAK DLOUHO TRVÁ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Bohužel v České republice neexistuje jednotný pohled stavebních úřadů na to, při jak velkém rozsahu oprav bytového domu je nutné stavební řízení. Proto je tedy vždy nutné zjistit pohled místního stavebního úřadu na konkrétní rozsah oprav. Pokud bude pro opravu domu potřeba stavební povolení, je nutné počítat s výrazně delším časem. Minimální doba pro vydání stavebního povolení je v takovém případě 75 dnů. Aby vše mohlo začít, je nutné nejprve vypracovat projektovou dokumentaci. To zabere minimálně 14 dnů. Následujících 30 dnů trvá získání vyjádření dotčených orgánů. Další 30 dnů pak zabere samotné stavební řízení. K tomu je nutno započítat ještě dalších 14 dnů potřebných pro nabytí právní moci. Reálné zkušenosti však ukazují, že není výjimkou, když stavební řízení trvá několik měsíců.

PODZIM JE IDEÁLNÍ DOBA PRO PŘÍPRAVU

Ačkoliv by se mohlo zdát, že začít řešit opravu bytového domu na podzim není vhodné, je tomu právě naopak. Je pravdou, že pokud s přípravami oprav začnete na podzim, nestihnete již před letošní zimou vyřešit největší opatření, především zateplovací systém na obvodových stěnách. Nicméně zkušenost z úspěšně opravených domů ukazuje, že klidná příprava oprav domu přináší efekt v podobě kvalitního výsledku, který se zrealizuje na jaře. Navíc je v takovém případě možné realizovat alespoň zateplení stropu nad vrchním podlažím nebo zateplení suterénu ještě před anebo v průběhu zimy. Část obyvatel domu tak okamžitě pocítuje přínosy provedených oprav.

SLOŽITÁ ADMINISTRATIVA

Kvalitní příprava a vyřízení opravy vašeho domu není jednoduchou záležitostí a stojí nějaký čas a úsilí. Ne každý má však v oblíbené vyřizování nutné administrativy a jednání s dotčenými úřady. Důležité tedy je, abyste pro opravu vašeho domu zvolili takového partnera, který vás bez starostí provede jak přípravou, tak zajištěním veškeré administrativy a následně také výborně provede samotnou realizaci oprav domu. Takový partner přebírá odpovědnost za všechny tyto činnosti a jejich výsledek. Díky tomu si můžete ušetřit velké množství starostí, práce, času a energie.

REFERENCE - Eva Novotná

Předseda SVJ - Hybešova 582/30, Vyškov

„Děkuji IP Polná, s.r.o., že připravila částečnou revitalizaci našeho bytového domu včetně jejího financování. Za SVJ děkuji za kvalitu provedených prací, za vysokou profesionální úroveň jednání a vystupování jejích pracovníků.“

ČÍM TEDY ZAČÍT

Prvním krokem ke zdárné opravě bytového domu je odborné posouzení jeho stavu. Tím získáte jasnou informaci o tom, v jakém stavu se v současné době nachází celý váš dům a jaké jsou možnosti jeho vylepšení. Je nutné se zaměřit především na stavební, energetickou a ekonomickou stránku domu. Při tom se musí vzít v potaz řešení konkrétních problémů majitelů jednotlivých bytů (například vysoké účty za vytápění, plísňe v rozech, horko v letních měsících, ...). Důležitou součástí je také odborný energetický výpočet, který vám ukáže, kolik peněz, které dnes platíte za vytápění, můžete ušetřit vhodnou opravou vašeho domu. Dobré řešení vždy bere do úvahy také finanční možnosti celého domu.



Více informací na www.revitalizacebytovek.cz nebo na tel.: 800 100 533
STAVEBNĚ-ENERGETICKÉ POSOUZENÍ VAŠEHO BYTOVÉHO DOMU ZDARMA!

Žaloba na zaplacení - co všechno byste měli vědět

Při vymáhání dluhů po vlastnících, případně u družstva po jeho členech dělají statutární orgány mnoho chyb. V tomto článku jsme se za pomoci advokáta **Mgr. Ladislava Drhy** zaměřili na nejčastější z nich a podrobně je rozebrali.

Základním úkolem před soudním vymáháním dluhu je přesně určit, co se žaluje (zda záloha nebo nedoplatek vyúčtování) a jestli a kdy nastala splatnost. U bytových družstev je tato otázka o poznání jednodušší. Pokud ještě není dluh splatný, nelze jej soudně vymáhat, a naopak, pokud došlo ke splatnosti již před delší dobou, je třeba se ujistit, zda není dluh promlčen. Pro příklad uveďme situaci, kdy se nacházíme v měsíci dubnu 2018, dlužník dluží za vyúčtování za rok 2016, je provedeno již vyúčtování za rok 2017 (splatné až v červnu 2018), kdy v roce 2017 nebylo uhrazeno na zálohách ničeho, a dále je zde splatný dluh za první tři měsíce v roce 2018. V takovém případě lze žalovat pouze dluh za vyúčtování za rok 2016 a zálohy za rok 2018. Oproti tomu není možné žalovat neuhrazené zálohy za rok 2017, jelikož u těch došlo k vyúčtování, dluh se tedy stal nedoplatkem na vyúčtování, který bude splatný v budoucnu a žalovat půjde až v momentě, kdy se stane splatným. Tady se lhůty k vyúčtování a finančnímu vyrovnání řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Máme-li být z právního hlediska zcela korektní, je vhodné poznamenat, že výše uvedené ohledně dluhů vzniklých v roce 2017 se týká záloh a poplatků, které se každoročně vyúčtovávají. Příspěvky a jiné poplatky, které se nevyúčtovávají, je možné soudně vymáhat ihned po jejich splatnosti.

Předžalobní výzva

S předžalobní výzvou, která je kvalifikovanou upomínkou dlužníkovi, se pojí hned několik problematických aspektů. Základní chyby, které později mohou komplikovat přiznání náhrady nákladů v soudním řízení, jsou špatné vyčíslení dluhů a příslušenství v předžalobní upomínce a nespecifikovaný právní důvod. Neméně podstatná je i forma předžalobní výzvy, ta musí být písemná a je nezbytné doložit doklad o jejím odeslání (tím bude podací lístek nebo doručenká). Je vhodné přenechat vypracování předžalobní upomínky advokátovi, který zná všechny její náležitosti.

S tímto souvisí i přiznání náhrady nákladů řízení za vypracování předžalobní upomínky. Pokud si SVJ samo připraví předžalobní výzvu nebo ji připraví a odešle správcovská firma, pak za ni SVJ nenáleží náhrada nákladů v rámci soudního řízení. Oproti tomu pokud tuto činnost přenecháte advokátovi, ten to jako úkon uplatní a dlužník mu bude uhradit i tento náklad řízení.

Dokumenty nutné pro podání žaloby

Shrňme si, které všechny dokumenty je vhodné přikládat k žalobě na soud, a co do žaloby srozumitelně uvést. Prvně je nezbytné v žalobě uvést, zda se jedná o nedoplatek z vyúčtování záloh za rok nebo zda jde o neplacení záloh v daném roce. S tím souvisí i nutnost správně započíst uhrazené částky a vyčíslit tak dluh a sankční poplatky. Rovněž je potřeba správně označit měsíce, kterých se žalovaný dluh týká a za jaké období se uplatňuje sankce a jak byla vypočtena. Dále se dokládají dokumenty, ze kterých vyplývá, kolik činil předpis záloh a kdy a kým bylo o zálohách rozhodnuto, nebo se předkládá vyúčto-

vání záloh s uvedením data splatnosti a odkazem na dokument, z něhož tato splatnost jednoznačně vyplývá. Rovněž je vhodné dokládat, že u záloh byl dlužník řádně seznámen s předpisem záloh a že obdržel vyúčtování. Neopomenutelným dokumentem je také předžalobní výzva společně s dokladem o jejím odeslání. Pokud si při přípravě žaloby nejste jisti, jak správně postupovat, pak je vhodné se s touto záležitostí obrátit na advokátní kancelář, která se problematikou SVJ a bytových družstev zabývá a která Vás provede přípravou žaloby a kompletací všech potřebných důkazů.

Speciálně pro družstva – otázka vyloučení člena při neplacení

Podle § 614 zákona o obchodních korporacích může být člen z družstva vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. V případě bytového družstva jsou zvlášť upraveny důvody pro vyloučení „bydlících“ členů, tedy těch, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu. Tyto členy lze v souladu s § 734 odst. 1 zákona o obchodních korporacích vyloučit jen z důvodu (i) hrubého porušení povinnosti vyplývající z nájmu nebo (ii) pravomocného odsouzení pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo osobě bydlící v domě, kde je nájemcům byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. Důvody pro vyloučení „bydlících“ členů jsou tedy obdobné jako důvody výpovědi nájmu bytu, kterou vyloučení člena s ohledem na § 734 odst. 2 zákona o obchodních korporacích nahrazuje. Judikatura soudů dovodila, že takovým porušením povinnosti může být i opakované neplacení nájemného. Rozhodnutí představenstva o vyloučení musí být členovi písemně oznámeno. Nejvyšší soud se v rozhodnutí ze dne 22.10.2014, sp. zn. 29 Cdo 1155/2013 zabýval otázkou, co vše musí být v takovém oznámení uvedeno. Nejvyšší soud uvedl, že oznámení musí obsahovat alespoň identifikaci vylučovaného člena, výrok o vyloučení člena, specifikaci skutku, pro který byl člen vyloučen a poučení o tom, že člen má právo podat proti rozhodnutí o vyloučení odvolání k členské schůzi družstva. Pokud je důvodem pro vyloučení neplacení nájemného, popř. úhrad spojených s užíváním bytu, musí oznámení obsahovat i přesnou specifikaci dluhu, období, za které dluh vznikl a výši dlužné částky. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty k podání námitek nebo dnem, kdy jí bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí podaných námitek. Rozhodnutí o vyloučení musí předcházet písemná výstraha, ve které se členovi poskytne lhůta k ukončení porušování jeho povinností a odstranění následků tohoto porušení v délce nejméně 30 dnů. Výjimku představuje situace, kdy porušení povinností člena mělo neodstranitelné následky. Pak rozhodnutí o vyloučení výstraha předcházet nemusí. Až poté následuje samotné rozhodnutí o vyloučení, které musí být vydáno v subjektivní lhůtě 6 měsíců od dne, kdy se družstvo o důvodu vyloučení dozvědělo, nejpozději však v objektivní lhůtě 1 roku ode dne, kdy tento důvod nastal. Po vydání rozhodnutí má vylučovaný člen 30 dnů k podání námitek k členské schůzi a teprve marným uplynutím této lhůty nebo doručením rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek členství zaniká.

Otopné systémy a jejich čištění

Největší položku v nákladech na provoz bytových domů tvoří náklady na vytápění. Postupem času dochází ke snižování účinnosti radiátorů tím, jak se otopná soustava zanáší korozními produkty, úsadami minerálů a dalšími provozními nečistotami. Zhoršuje se tak přenos tepla a náklady na vytápění se zvyšují. Usazeniny je tedy třeba odstranit důkladným odborným vyčištěním, kterým se zlepší přestup tepla na otopná tělesa, sníží se tepelné ztráty, sníží se rizika poruch a tedy náklady na opravy a údržbu. O podrobnostech jsme si povídali s panem **Mgr. Stanislavem Hojgrem** ze společnosti **Finex Technology s.r.o.**, která je lídrem na trhu v oboru čištění otopných systémů.

Dobrý den, jak jsou na tom vůbec bytové domy v ČR – v jakém stavu je jejich otopná soustava?

Stáří panelových domů se pohybuje v rozsahu od 30 do 60 let. Při inspekci budov se ukázalo, že otopné soustavy (potrubí i otopná tělesa) jsou ve špatném technickém stavu, nezhodná kritickým. Alarující zprávou je, že po tuto dobu fungují bezúdržbově. To je zásadní chyba, protože pevné usazeniny způsobují kromě možné poruchovosti zařízení i velké ztráty finanční.

Jaké tepelné ztráty zanešené topení způsobuje? Kolik peněz se dá ušetřit jejich vyčištěním?

Je-li například na stěně jen vrstva úsad tloušťky 1 mm, stoupne spotřeba energie systémem topení o 6 až 8 %. Po deseti letech provozu je tloušťka znečištění a úsad na vnitřním povrchu obvykle 4 až 6 mm v závislosti na péči věnované otopné kapalině v systému. Pokud vezmeme v úvahu i znehynění termostatických hlav, dochází pak třeba ke zbytečnému přetápění a zvyšování ztrát přes stěnu objektu do okolí.

Je pravda, že se kvůli usazeninám topení častěji zavzdušňuje?

Opakované zavzdušňování otopných soustav je vždy známkou probíhající koroze.

Nestačí odvzdušnit radiátory?

Pouhé odvzdušnění nestačí. Odvzdušnění nezajistí potřebný servis, neodstraní z vnitřních teplosměnných ploch pevné nánosy, kaly a další provozní nečistoty.

Jaké jsou nejčastější příznaky znečištěného otopného systému?

Malý výkon, studené radiátory nebo jen jeho části, zatuhlé ventily a hlučná čerpadla.

Kdo má na starosti čištění otopné soustavy? Je to výbor, nebo jednotliví vlastníci, v jejichž bytech se nachází radiátory?

Pochopitelně, že údržba otopné soustavy je v pravomoci výboru, resp. shromáždění, jelikož otopná soustava je společnou částí domu a výbor je tak zodpovědný za její řádnou údržbu.

Jak je čištění otopné soustavy časově a finančně náročné?

Hlavní přednosti naší metody čištění otopné soustavy patří rychlost realizace. Finanční částka za chemické čištění je výrazně nižší než rekonstrukce soustavy. Náklady na chemické vyčištění daného zařízení dosáhnou zlomku nákladů na generální opravu. Obvyklá návratnost investice je 2–3 topné sezóny v závislosti na provozu a na klimatických vlivech.

Je nutné demontovat radiátory v bytě?

Ne. Veškeré práce jsou prováděny mimo domácnost, centrálně z jednoho místa suterénu budovy, kde jsou přístupy ke stoupačkám.

Za jak dlouho se zhruba otopná soustava zaneše? Jak často je potřeba ji čistit?

Po vyčištění otopná soustava pracuje v úsporně, tedy ekonomicky min. 10 let. To je doporučená perioda pro údržbu.

Je možné čistit otopnou soustavu v zimě, když se v celém domě topí?

Čištění provádíme celoročně, v topné sezóně i mimo topnou sezonu. Během čištění není nutná odstávka otopné soustavy.

Může chemické čištění poškodit otopný systém?

Ne. Chemická látka, kterou používáme, je speciálně vyvinuta pro otopné systémy, nereaguje na kov, nenarušuje vnitřní povrch, ani těsnění soustavy. To, že nedochází k žádnému poškození, dokládají stovky kladných referencí našich spokojených zákazníků.

Na co si dát při čištění otopné soustavy pozor?

Aby chemické vyčištění otopné soustavy nebyly jen „vyhozené“ peníze, musí být vyčištění provedeno odborně, důkladně a správnými prostředky. Všechno závisí na pečlivém výběru zhotovitelé firmy. Výběr zhotovitelé firmy je rozhodujícím faktorem k dosažení žádoucího výsledku. Jen správný výběr firmy je zárukou úspěchu.

Proč je firma Finex Technology s.r.o. tím nejžádanějším obchodním partnerem v chemickém čištění otopných systémů v panelových a bytových domech?

Naše firma využívá zcela nové procesy čištění otopných systémů. Jsme v ČR výhradními uživateli unikátního čistícího prostředku pro odstraňování veškerých nečistot z vnitřních povrchů otopných systémů, který nepoškozuje vnitřní povrchy, ani žádná těsnění, přičemž je plně biologicky odbouratelný a ekologicky nezávadný. Disponujeme monitorovacími systémy a jsme schopni zákazníkovi zobrazit stav zařízení před chemickým čištěním, v jeho průběhu i v závěrečné fázi čištění. Zákazníkovi můžeme odhalit skryté závady především u obtížně dostupných místech. Naši profesionalitu dokládají stovky referencí spokojených zákazníků. Díky technologiím a exkluzivní chemii jsme lídry v oblasti čištění na území ČR i SK.

Co bych měl udělat, když budu mít zájem o vyčištění otopného systému od firmy Finex Technology s.r.o.?

Zavolejte na uvedené tel. číslo nebo napište na náš e-mail. Projednáme s Vámi technické podrobnosti a připravíme Vám orientační cenovou nabídku. Pokud objednávka podléhá schválení členskou schůzí, velmi rádi se členské schůzi zúčastníme a odpovíme na otázky členů SVJ.

FINEX TECHNOLOGY s.r.o.

U Libeňského pivovaru 8, 180 00
Praha 8

Tel.: +420 602 361 032
+420 777 123 227

E-mail: vitek@finextechnology.cz
E-mail: info@finextechnology.cz

www.finextechnology.cz



Finex technology

MY ČISTÍME – VY ŠETŘÍTE

FINEX TECHNOLOGY s.r.o.

Profesionál v oboru chemického čištění otopných systémů
a energetických zařízení

Topíte naplno a radiátory nehřejí?
Hřeje vám jen půlka radiátoru?
Zavzdušňují se vám radiátory?
My víme, co s tím!



Lídrem na trhu v oboru čištění otopných systémů je firma Finex Technology s.r.o., která disponuje speciálním vybavením a kvalifikovanými odborníky. Obojí je zárukou kvalitního a rychlého servisu.



PŘED

PO

Přesvědčte se sami o účincích našeho systému chemického čištění.
Zaručujeme 100% servis a profesionální přístup.

FINEX TECHNOLOGY s.r.o.
U Libeňského pivovaru 8
180 00 Praha 8



+420 602 361 032
+420 777 123 227

vitek@finextechnology.cz
info@finextechnology.cz

www.finextechnology.cz

Profesionální, ekologicky šetrné čištění otopných systémů,
vodních a technologických soustav

Ochrana proti škůdcům vyžaduje odborné znalosti a zkušenosti

Za deset let v oboru se **Jiří Blažek** vypracoval z technika na provozního ředitele společnosti **ADERA**, která patří mezi největší deratizační firmy v České republice.

Do bytových domů posílá každý den odborníky, aby zajistili jejich ochranu proti hlodavcům, hmyzu a dalším škůdcům. V následujícím rozhovoru jsme se proto zeptali, co by měli o škůdcích vědět lidé z vedení SVJ/BD a jak v některých situacích postupovat.

Patří bytová družstva (BD) a společenství vlastníků jednotek (SVJ) mezi časté zákazníky firem, které se zaměřují na hubení škůdců?

V posledních letech ano. Není to však proto, že by v domech měli rozsáhlé problémy se škůdci. Naopak, většinou chtějí mít jistotu, že se jejich domu škůdci vyhnou. Pro SVJ/BD proto zajišťujeme zejména monitoring objektů, vedení příslušné dokumentace a realizaci preventivních opatření. Pokud si nás lidé z bytových domů zavolají na cílený represivní zásah, nejčastěji se jedná o mravence druhu farao, rasy domáčí (druh švábovitého hmyzu), štěnice, blechy nebo hlodavce.

Někteří lidé si myslí, že kompletní ochranu proti škůdcům v bytových domech má zajistit vedení SVJ/BD. Je to vůbec reálné?

Ano, je zodpovědností každého vlastníka objektu zajistit ochrannou i speciální ochrannou DDD (tj. deratizaci, dezinfekci a dezinfekci, pozn. red.) a ani SVJ nebo BD nejsou této povinnosti zbavena. Podle mých zkušeností však není v silách žádného družstva ani společenství zajistit vhodná opatření bez potřebné součinnosti obyvatel domu. U švábovitého hmyzu a některých potravinových škůdců jsou navíc hlavní příčinou výskytu nedostatky v úklidu či základní hygieně. Pokud si někteří obyvatelé nebudou doma vůbec uklízet, je mnohem větší riziko, že dojde k rozšíření škůdců.

Rizikovou skupinou jsou ale také lidé, kteří úklid nezvládají ze zdravotních důvodů, nebo tzv. sběrači. Ti si do bytů přinášejí – často přímo z kontejnerů na odpad – hromady nepotřebných věcí. Také se doporučuje, aby vedení SVJ/BD kontrolovalo společné prostory, jako jsou chodby, sklepy nebo schodiště, a zajistilo tak preventivní ochranu proti škůdcům v těchto místech. Nejlepším způsobem, jak tuto kontrolu kvalifikovaně provádět, je svěřit ji nám, profesionálům.

Zmínil jste preventivní ochranu proti škůdcům. Myslel jsem, že tuto činnost automaticky zajišťují firmy, které provádějí úklid či správu nemovitostí.

Pokud ve smlouvě s danou firmou není preventivní ochranná DDD vyloženě uvedena, rozhodně tyto služby neprovádí. Ochrana proti škůdcům není automaticky součástí úklidu ani správy budov, protože vyžaduje specifické znalosti, zkušenosti a technologie. Speciální ochrannou deratizaci, dezinfekci a dezinfekci při zvýšeném výskytu škůdců mohou navíc provádět pouze lidé odborně způsobilí ve smyslu § 58 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Chápu to správně, že pokud dojde v bytovém domě k rozšíření hlodavců, lidé bez odborné způsobilosti nesmějí provádět jejich likvidaci?

Přesně tak. Pokud se někdo z obyvatel domu rozhodne hlodavce vyhubit na vlastní pěst, porušuje zmíněný zákon.

S jakými škůdci si majitelé bytů poradí sami? Co mohou doporučit lidé z vedení SVJ/BD, pokud se jich někdo z obyvatel přijde zeptat?

S likvidací octomilek, much, komárů, potravinových molů / zavíječů a dalších podobných škůdců si poradí každý sám. Obvykle stačí zakoupit vhodný postřik, past či nástrahu v hobby marketu nebo na internetu.

Lidé ve vedení SVJ/BD musí mít znalosti z oblasti práva, účetnictví nebo třeba správy budov. Je podle vás důležité, aby měli přehled také o ochraně proti škůdcům?

Myslím, že jim to může usnadnit práci a ušetřit některé starosti. S ochranou proti škůdcům a jejich hubením souvisí zákon o ochraně veřejného zdraví (zákon č. 258/2000 Sb.), zákon o biocidech (zákon č. 324/2016 Sb.) a směrnice EU – nařízení 528/2012. Lidem z vedení SVJ/BD se bude hodit minimálně základní znalost zákona o ochraně veřejného zdraví. Problémem je ale i to, že musíte znát také dopady uvedených zákonů v praxi. Pouhá teorie nestačí. Proto je výhodnější spolupracovat s DDD firmou, která bude společenství nebo družstvu k dispozici pro případné konzultace.

Ve velkých městech patří mezi škůdce také holubi. Je pravda, že ohrožují i bytové domy?

Bohužel ano. Městský divoký holub přenáší řadu nemocí. Holubí trus navíc způsobuje alergické reakce a poškozuje fasády domů. Kvůli tomu si instalace ochranných sítí a hrotů poměrně často objednávají zákazníci, kteří už mají zdravotní komplikace nebo zničenou fasádu. Zároveň je nutné provést také vyklizení nebezpečného holubího trusu.

Jak mají BD/SVJ postupovat, když se potřebují zbavit nepořádku po holubech?

Na vyklizení rizikového nepořádku se zaměřujeme dlouhodobě. Vyžaduje totiž pečlivě organizovaný a speciální přístup. Díky tomu pak nehrozí rozšíření parazitů ani infekcí. Stejně náročné je ale třeba také vyklizení po bezdomovcích, narkomanech, „sběračích“, vyteklé kanalizaci nebo třeba zemřelých, kdy ostatky zůstanou v bytě několik dnů až týdnů.

Vyklizení nabízí řada firem. Můžeme se tedy obrátit na jakoukoli z nich?

Určitě ne. Při rizikovém vyklizení musíte přesně vědět, jak na parazity, infekční materiál (stříkačky, výkaly) a opravdu silně znečištěný odpad. V případě vyklizení po zemřelých je navíc v bytě často nesnesitelný zápach. Díky našim zkušenostem si ale umíme poradit. Navíc máme v týmu i odborníka, který působí v aktivních zálohách protichemické jednotky AČR.

Řeší bytové domy někdy problémy s plísními?

Plísně jsou v bytových domech rozšířené až překvapivě často. Většinou se objevují ve sklepních nebo přízemních bytech kvůli špatnému větrání, vlhnutí stěn nebo tepelným mostům. Nejlepším řešením je zajistit důkladné větrání, izolaci stěn a odvlhčení prostor. Zároveň se doporučuje postřik vhodnou dezinfekcí. Výskyt plísní je totiž pro lidské zdraví poměrně nebezpečný.

V posledních letech se firmy všech velikostí snaží optimalizovat interní procesy. Platí to i ve vašem oboru?

V našem oboru se dá zapracovat na řadě věcí. Jedním z cílů ADERY na letošní rok je proto automatizace rutinních činností, které za nás mohou vyřešit počítače. Díky tomu si uvolníme ruce a získáme více času na důležitější práci.

POD OCHRANOU PROFESIONÁLŮ

Pro bytové domy a jiné objekty zajišťujeme dlouhodobou ochranu před hlodavci, lezoucím a létajícím hmyzem, holuby i dalšími škůdci. Vyřešíme za vás také výskyt plísní, ochranu dřeva a zdiva nebo třeba rizikové vyklízení. Pomáháme vám tak chránit váš majetek i zdraví.

PROFESIONÁLNÍ SLUŽBY A ZKUŠENOSTI OD ROKU 2000

- ✔ **Deratizace** – prevence výskytu hlodavců a likvidace již rozšířených škůdců
- ✔ **Dezinsekce** – likvidace hmyzu, moderní technologie snižují počet nutných zásahů na minimum
- ✔ **Dezinfekce** – vysoká účinnost zásahů díky výběru nejvhodnějšího řešení pro daný objekt, trvalé řešení plísní
- ✔ **Vyklízení** – rizikové vyklízení po zemřelých, holubech, narkomanech a bezdomovcích
- ✔ **Ochrana proti holubům** – nejmodernější postupy a materiály, mnohaleté zkušenosti
- ✔ **Ochrana dřeva/zdiva** – osvědčená

řešení proti dřevokazným a jiným škůdcům, houbám i plísním

KOMPLETNÍ OCHRANA VE TŘECH BODECH

- ✔ Preventivní opatření včetně povinností vyplývajících ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví
- ✔ Monitoring výskytu hlodavců, hmyzu a jiných škůdců v objektu
- ✔ Hubení škůdců (represivní opatření) s využitím světových trendů a nejnovějších poznatků

Jsme členy Sdružení DDD (ČR) a evropské asociace CEPA a držitelem certifikací ISO 9001 a ČSN EN 16636

AKCE

10% sleva na deratizace, dezinsekce, dezinfekce a další naše služby

Kód: **SVJ2018**

Akce platí do **31. 3. 2019**

Kompletní přehled našich služeb a další informace najdete na www.adera.cz

POŘÍDIT PRO BYTOVÝ DŮM VLASTNÍ KOTELNU NEBO ZACHOVAT CENTRÁLNÍ VYTÁPĚNÍ?

Otázka, zda se realizace vlastní kotelny pro účely vytápění bytového domu vyplatí a jaké jsou s tím vůbec spojené těžkosti, je v současné době velmi diskutované téma.

Řada obyvatel bytových domů se ptá, zda vytápění prostřednictvím centrálního zdroje tepla (tj. prostřednictvím dálkové teplárny nebo blokové kotelny) je vůbec ještě dnes efektivní a zda lze zdroj vytápění vůbec změnit.

Ve spolupráci s **Mgr. Richardem Wildem** z portálu **vlastnikotelna.cz** jsme se snažili problematiku vytápění bytových domů shrnout a dát do souvislostí tak, aby byla srozumitelná pro širokou veřejnost, především pak pro výbory či předsedy BD a SVJ.

Poměrně velké množství BD a SVJ uvažuje o přechodu z centrálního vytápění na vlastní kotelnu a marně hledá pro takový projekt spolehlivého, schopného a zároveň cenově dostupného partnera, což může být objektivně velmi obtížné. Pravdou je, že zbudování vlastní kotelny v bytovém domě není jednoduchá záležitost avšak i dle zkušeností subjektů, které mají již takový projekt za sebou, lze zvládnout její realizaci i bez komplikací a problémů – pokud se tedy nepodcení technická dokumentace (např. studie proveditelnosti a projekt realizace) a administrativní zajištění projektu.

Téma vytápění se na programu schůzí BD a SVJ objevuje stále častěji právě proto, že lze zaznamenat stálý růst cen u dodávek samotného tepla z centrální soustavy. Dodávky plynu jsou i přes mírné zdražení zemního plynu celkem stabilní a nelze tak očekávat výrazné zdražení, a to i proto, že zákazníci mohou v případě zdražení od jednotlivého dodavatele odejít k jinému ve zkrácené lhůtě, čemuž se jednotlivé dodavatele plynu raději vyhýbají. V důsledku takového vývoje obyvatelé bytových domů zcela oprávněně řeší jaký způsob vytápění bytových domů je dnes nejvýhodnější, a to

zejména ve smyslu ekonomické efektivity, náročnosti obsluhy a dlouhodobé udržitelnosti samotného zdroje tepla, a to bez ohledu na to, zda se jedná o klasický panelový dům či atypický cihlový činžovní dům.

Výhoda centrálního vytápění spočívá zejména v nenáročném provozu, kdy se koncoví odběratelé nemusí vůbec starat o údržbu a servis zdroje tepla. Veškerou obsluhu zdroje tepla a dodávky i revize teplo-vodného potrubí zajišťuje samotná teplárna, tudíž BD ani SVJ se o technické záležitosti vůbec nestará. Pokud jde o nevýhody centrálního vytápění, je nutno zmínit vyšší cenu energie, která je často způsobená tepelnými ztrátami při vedení tepla od zdroje ke koncovému zákazníkovi. Cenové rozdíly jsou předmětem detailnějšího porovnání v následující části článku. Další zásadní nevýhodou může být samozřejmě eventuální riziko poruchy centrálního zdroje tepla nebo přenosové soustavy, v jehož důsledku může zůstat bez tepelné energie i celé bytové sídliště. I když odstávky z důvodu poruchy nebývají časté, mohou trvat poměrně dlouho, jelikož porucha centrálního zdroje tepla může mít komplexnější povahu.

Naopak výhodou vlastní kotelny jsou bezesporu znatelně nižší konečné náklady na vytápění, a to jednak z důvodu poměrně nízké ceny za dodávky plynu, který je pro vytápění pomocí kotelny klíčový, tak také z důvodu efektivity kotelny, která je vzhledem k její konstrukci vždy úsporná. Tepelné ztráty jsou totiž eliminovány na minimum – teplo se vyrábí v domě, což se odráží i v konečné ceně za teplo. Absolutní hodnoty jsou samozřejmě vždy závislé na konkrétním dodavateli plynu a množství odběru, ovšem obecně lze říci, že úspora je znatelná téměř vždy. Pokud jde o finance, nutno naopak jako nevýhodu zmínit nemalé pořizovací náklady, které BD nebo SVJ musí na vlastní kotelnu vynaložit. Tato investice BD či SVJ do vlastní kotelny se ovšem časem vrátí, přičemž návratnost investice se nejvíce uvádí v rozmezí 5 až 8 let. Určitá nevýhoda spočívá také v samotné realizaci vlastní kotelny, neboť se jedná o nemalý zásah do bytového domu a každá rekonstrukce vyžaduje jednak úsilí a také aktivní členy výboru či předsednictva BD nebo SVJ, kteří jsou nuceni poskytovat dodavateli kotelny alespoň minimální součinnost a na projekt celkově dohlížet. I proto se vybudování kotelny tzv. démoni-

Region	Nejnižší uváděná cena za GJ tepla CZT	Nejnižší uváděná cena v Kč za GJ tepla vlastní kotelna	Nejnižší rozdíl ceny v Kč na GJ	Roční úspora při odběru 50 GJ ročně za BJ (tj. 3000 GJ při cca 60 průměrných bytových jednotkách v průměrném bytovém domě)
Praha	458 Kč/GJ	294 Kč/GJ	164 Kč/GJ	492.000 Kč
Plzeň	445 Kč/GJ	391 Kč/GJ	54 Kč/GJ	162.000 Kč
Ústí nad Labem	519 Kč/GJ	372 Kč/GJ	147 Kč/GJ	501.000 Kč
Brno	612 Kč/GJ	367 Kč/GJ	245 Kč/GJ	735.000 Kč
České Budějovice	560 Kč/GJ	450 Kč/GJ	110 Kč/GJ	330.000 Kč
Karlovy Vary	640 Kč/GJ	469 Kč/GJ	171 Kč/GJ	513.000 Kč
Jihlava	518 Kč/GJ	414 Kč/GJ	104 Kč/GJ	312.000 Kč

Zdroj: Vytvořeno na základě údajů kalkulovaných cen tepla pro rok 2018 od Energetického regulačního úřadu, dostupných na www.naseteplo.cz, všechny ceny tepla jsou uváděny včetně DPH. Ceny se mohou v závislosti na dodavateli lišit a nemusí vždy odpovídat reálným hodnotám.

zuje, neboť vidina ušetřených finančních prostředků v budoucnu není pro BD či SVJ za cenu provádění zásadnější rekonstrukce či obnovy zdroje vytápění a práce navíc dost lákavá a lukrativní. Další nevýhodu může představovat nutná obsluha a servis vlastní kotelny. Je také nutné zajišťovat i pravidelné revize a s tím souvisí určitá nová administrativní zátěž. Tento problém však z našeho pohledu není zásadní, jelikož servis a provoz je většinou zajišťován prostřednictvím smluvního partnera, který má kotelnu celoročně ve správě, přičemž odměna za vykonávanou správu kotelny je poměrně nízká a při běžném provozu nepřesahuje ušetřený rozdíl oproti centrálnímu vytápění. Pozitivem vlastní kotelny je také určité hledisko nezávislosti na cizím zdroji tepla, resp. na obchodní politice tepláren. Dodávky plynu jsou na území ČR v rámci plynovodů velmi stabilní, a i proto BD a SVJ nemá co překvapit. Přerušení dodávky plynu na území ČR jsou jednak výjimečné a v případě poruchy jsou s ohledem na eliminaci obecného ohrožení obnovovány téměř okamžitě v řádu hodin.

Srovnání konečné ceny za vytápění je pro obyvatelé bytových domů zásadní. Společnosti, které se zabývají výstavbou kotelny, Vás budou vždy přesvědčovat, že odpojení od centrálního zdroje vytápění je nejlepší variantou, a že jejich nabídka je samozřejmě nejvýhodnější. Centrální dodavatel tepla Vám naopak zase předloží informace, které jsou poplatné jeho snaze udržet si Vás jako zákazníka co nejdéle. V níže uvedené tabulce naleznete přehledné srovnání nejnižších cen tepla v jednotlivých regionech, které jsou dle informací Energetického regulačního úřadu pro jednotlivý region průměrné.

Jak je vidět, úspory se napříč regiony mohou lišit, a to z důvodu lokálních podmínek dodávek energií a skutečnosti, že každý obytný dům je originál. Návratnost investice se obvykle pohybuje v rozmezí 5 až 10 let, kdy záleží jednak na regionálních cenách za energie a také na cenové náročnosti zbudování kotelny v závislosti na dispozicích bytového domu.

Pokud jde o samotný proces zbudování vlastní kotelny, mluvíme o několika fázích, které lze absolvovat v rámci cca 6 měsíců. Standardně se zjednodušeně řečeno jedná o přípravu studie proveditelnosti, přípravu technického projektu, administrativní řešení odpojení od stávajícího centrálního zdroje, řešení financování záměru, realizaci kotelny, faktické odpojení od stávajícího zdroje a přípravu ke spuštění nové vlastní kotelny, přičemž celý proces končí uzavřením nové smlouvy na dodávky plynu, evaluací a revizí nové kotelny. Proces je poměrně dost administrativně a právně náročný, proto doporučujeme najít pro výstavbu kotelny partnera, který za Vás toto plně ošetří. Vlastní technická realizace kotelny pak již tolik složitá není. I proto se setkáváme s postupem některých SVJ, kdy si nechají zpracovat kvalitní projekt na výstavbu kotelny a s projektovou dokumentací pak soutěží o nejlepšího dodavatele technického řešení kotelny, což je přístup, kterým se dá dojít k zásadním úsporám.

Lze shrnout, že vlastní kotelna se v určitém regionu vyplatí při určitém odběru tepla GJ tepla. BD či SVJ musí vždy relativně důkladně zvážit možnosti a dostupnost napojení na plynovod a také možnosti faktického umístění kotelny v rámci bytového domu. Velmi často se pro tyto účely využívají nejrůznější skladové prostory v přízemí, kočárkárny, ale i sklepy a ojedinelé i půdy. Alternativně se může zvážit i osazení tepelného čerpadla namísto plynové kotelny, což je však vždy na konzultaci s odborníkem.

Pokud zvažujete vybudování vlastní kotelny, nebo jste již procesem budování vlastní kotelny prošli, budeme rádi, když nám zašlete Vaše zkušenosti nebo dotazy na adresu info@vlastnikotelna.cz. Případně můžete navštívit stránky www.vlastnikotelna.cz, a po vyplnění jednoduchého formuláře zdarma získat kalkulaci, na základě které zjistíte, zda a kdy se Vašemu BD či SVJ vlastní kotelna vyplatí.



Vlastní kotelna



info@vlastnikotelna.cz



+420 728 412 577

VYPLATÍ SE VÁM VLASTNÍ KOTELNA?

Vyplňte kalkulačku na www.VLASTNIKOTELNA.CZ
a zjistíte možné úspory.

KALKULAČKA NA
WWW.VLASTNIKOTELNA.CZ

PROGRAM SVJ DLUŽNÍČEK

Máte v SVJ neplatiče? Nechte starosti na nás.

Komplexní vymáhání dlužných částek

- ♦ Upomínky
- ♦ Žaloby
- ♦ Profesionální předseda
- ♦ Předžalobní výzvy
- ♦ Exekuce
- ♦ Služba Skrutátor

Více na www.svjpravnik.cz



Přes 3000 spokojených klientů

Administrace dluhů pro SVJ a správce nemovitostí!

Křížovka o ceny

POMŮCKA: ABAK, AXA, BLO, ICI, KASR, KIA, ORI, RHEA	BÁJNÝ PTÁK	PŘEDLOŽKA	1. DÍL TAJENKY	INICIÁLY HERCE LIPSKEHO	KONEC ANGLICKY	STARÉ ŽENSKÉ JMÉNO		USMÍŘIT	CHEM. ZN. HELIA	LÉKAŘSKÁ POSUDKOVÁ KOMISE ZKR.	VÝPRAVNÁ BASEN		NAVADIT	DESET ANGLICKY	INICIÁLY SPISOVATELE NEFFA	PRUDKÉ ZÁVANY	JMÉNO HERCEKY KAČÍRKOVÉ	LICHOKOPYTNÍK
PŘESPÁNÍ							MALÍŘSKÉ POMŮCKY					SPOTŘEBOVAT TOPENÍM						
IMUNNÍ ŽEN. ROD							AMERICKÝ HEREC DŘEVĚNÝ STROP					ZAHÁLKA ZASTAR. OBYVATEL RUSKA						
ZVOLÁNÍ				ZKRATKA PRO TOTEŽ POPĚVEK				POSVÁTNA KNIHA ISLÁMU SPZ PRAHY							REPUBLIKA ZKR. VODNÍ SELMY			
	KOKAIN HOVOR.	NÁZEV HLÁSKY L AFRO-ASIAT			BILÉ OBR. ROUCHO ZNAČKA RADOKU				VÝDA DŘEVA PŘÍNOSY				TEĎ NÁPLŇ DO BUCHET					
ZANĚT SLIZNICE						OŘEZÁNÍ TYKAJÍCÍ SE SOV				PŘÍSTROJ NA VÁŘENÍ ČAJE ČÁST NOHY								
LATINSKÁ ZKRATKA SOUVHĚZD ORIONU				ZN. NANOSEKUNDY MĚSÍC SATURNU		PATŘÍCÍ IVÉ EVROPSKÁ ŘEKA						HMOTNOSTI OBALU BOJ. UMĚNÍ ??? CHI					JMÉNO ZPĚVÁCKY MACHÁLKOVÉ	ZASKUČET
ISLÁMSKÝ HRAD					DŮLNÍ PŘEDEK INIC. FOTB. PANENKY			NASÁVAT INIC. HERCE SVĚRAKA				ZN. KILOCOULOMB TOHO ČASU ZKR.			INIC. HEREC. ZEDNÍČKOVÉ 2. DÍL TAJENKY			
SOUBĚŽNÝ								KRÁTKÉ SPOJENÍ					VZNEŠENÁ MYŠLENKA BRIT. ZPĚV. ??? JOHN					
	AUTOMATIZ. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY ZKR.	HOROLEZECKÁ HŮL ČES. HEREC JIRÍ ???						ČÁSTI KARBURÁTORŮ						FÁZE MĚSÍCE NEOBLE-CENA				
FRANCOVKA						DOBYTČÍ NÁPOJ HOLÝ	SVJ Právník Kompletní právní servis pro SVJ Vymáhání dlužných částek Zastupování před soudem Likvidace družstev Audity Profesionální předseda Skrutátor www.svjpravnik.cz Václavské náměstí 56, Praha 1 info@svjpravnik.cz Tajenku zasílejte na info@cmssvj.cz, z došlých odpovědí bude vylosován výherce, který obdrží dva lístky na muzikál v Divadle Broadway dle vlastního výběru.						VYROBENÝ ZE LNU					
VÝKRM ZVÍŘAT NA MASO				INICIÁLY REŽISERA LIPSKEHO MZDA									ZNAČKA AUTOMATICKÝCH PRAČEK					
MALE DRÁPY													CITO-SLOVCE OHRAZENÍ				VÝKVĚT SPOLEČNOSTI	VÝROBCE FILMŮ
	OBCHOD ANGLICKY	POROST NA HLAVĚ INTERNAT. HOVOR.											NAŘÍKÁNÍ					
BLEDÝ														INICIÁLY HERCE IRONSE	SYSTÉM BODOVÁNÍ ŠACHISTŮ DRUH PILKY			
TLÍT					VRATNÁ PENĚŽNÍ ZÁRUKA	STÁT JIHO-ZÁPADNÍ ASIE							SLOUČENINA JODOVOODIKU INIC. KONVA, LINKOVÉ					
ODDĚLENÍ TECHNICKÉ KONTROLY ZKR.				INICIÁLY HERCEKY ISSOVÉ PŘEDLOŽKA			NÁDOBA NA PIVO	STARÉ ČESKÉ ZAJMENO		ZDE FRANCOUZ.	HORKO	PRAZDNOTA POVZDECH						
LEGITIMACE									PŘESTO					DESKA NA SLOUPU SLOV. ZVRAT ZAJMENO				
	POLNÍ HRABAVÝ PTÁK	NERVOVÁ BUNKA S VYBĚŽKY ČÁST LETU						SOPRUŽENÍ REMESLNÍKŮ INIC. REŽIS. KLEINA					SLOVENSKÁ REPUBLIKA BYV. ZKR. DRAŽDIT				TĚLO ŘECKY	KOSATEC
ZNAČKA KILO-PASCALLU				BYV. RUSKY VLADCE JMÉNO SPIS. BRADBURYHO			DRUH OMAČKY OVINOUT					NĚKTERÝ VEDLEJŠÍ PRACOVNÍ POMĚR						
KUŘ KNIŽNĚ			ZN. SPORT. POTŘEB SPZ TRNAVY					KOČKOVITÉ ŠELMY CESTOVATÍ VZDUCHEM					JMÉNO PSA STARO-ŘÍMSKÁ MINCE					
OZÍ ŽENSKÉ JMÉNO					KRÁL ZVÍŘAT STAROSTI			MÍČ SLOVEN. TÍSŇIT						PŘÍTEL FRANC. NÁŘKY				
STUD					ZBĚSILÉ INICIÁLY HERCEKY MUTI					PRÁCE NAVÍC DŘÍVĚJŠÍ AVIAŽNÍ PROSTR.								
KÓD LETIŠTE PORT ALSWORTH				MINISTER. OBRANY ZKR. POLEKÁNÍ		SEKNOUTI PRAŽSKÉ KULTURNÍ STŘEDISKO					JISTÁ SLOVENSKY ZNAČKA VYSAVAČŮ						PRAŽSKÝ BAZÉN	SIT ANGLICKY
SLOVENSKÉ UKAZOVACÍ ZAJMENO		DAREBA INICIÁLY ADVOKÁTA SOKOLA					ŠOSATÝ KABÁT ZNAČKA MILAMPÉRU						UHLOVODIK INICIÁLY HERCEKY VRANOVÉ					
VSTOUPIT ANGLICKY						DĚLAT KRÁTKÉ RYCHLÉ POHYBY							NÁSILNÉ ZABRÁNÍ					
MALE VESNICE						VÝSMĚSNÉ DÍLO							OSLOVOVAT 2. OSOBU MN. ČÍSLA					

Aukce energií pro SVJ - neskočte na špek podvodníkům

V posledních dvou letech se rozmohly aukce energií. Podomní prodejci a telefonisté lidem slibují nižší cenu elektřiny. Je v tom ale háček – možná nejnižší cenu opravdu dostanete, možná ale zaplatíte tisíci korunou pokutu. Situace si všimla i Česká obchodní inspekce, podle které si „napálení“ spotřebitelé stěžují například na smluvní pokuty, které jsou jim účtovány, pokud podepíší s „překupníkem energií“ smlouvu, ale následně odmítnou akceptovat vybraného dodavatele energie nebo od takové smlouvy chtějí odstoupit.

Na naši právní poradnu se v posledním zhruba půl roce takto obrátilo několik členů výborů SVJ, kterým byla nabídnuta „výhodná“ aukce plynu nebo elektřiny a se zlou se potázali. Hitem posledních několika měsíců je zprostředkování aukcí energií. Samy o sobě jsou naprosto v pořádku. Myšlenka je dobrá a existují i společnosti, které opravdu sdruží na jedné straně domácnosti nebo firmy, na straně druhé dodavatele soutěžící o zajímavý balík odběratelů. Proto jsou ochotni jim dát nižší ceny než jedné jediné rodině. Vše zní i vypadá dobře, a tak bylo jen otázkou času, kdy se toho chopí „šmejdi“. V jejich podání už to bohužel tak výhodné není. „Podnikatel zajde ke spotřebitelům domů nebo jim zavolá a slíbí zprostředkování výhodné aukce. Na jejím konci má být mnohem lepší cena za energii. Zprostředkovatel ovšem často nemluví o tom, že s nimi spotřebitel uzavře smlouvu. Zmíní se jen o nezávazné nabídce,“ popisuje praktiky podomních prodejců Lukáš Zelený, vedoucí právního oddělení dTestu, a dodává: „Ve skutečnosti ovšem může být spotřebitel sankcionován, pokud se rozhodne s vítězným dodavatelem smlouvu neuzavřít nebo ji následně vypovědět.“ Často jsou tak ve smlouvách se společnostmi, které pořádají aukce, ukryty tisíci pokuty, pokud spotřebitel neuzavře smlouvu s vítězným dodavatelem.

Dalším problémem je, že často vyhraje soutěž dodavatel, který sice nabídne nejnižší cenu za dodávku elektřiny či plynu, ale jeho obchodní podmínky jsou tak nevýhodné, že by je žádný rozumný člověk nepodepsal. Takovéto jednání naprosto podráždí myšlenku aukcí, která je jinak dobrá. V minulosti pořádala aukci energií například právě spotřebitelská organizace dTest, která nastavila podmínky aukce tak, aby byly výhodné pro spotřebitele a nikoliv pro dodavatele či pořadatele aukce.

První aukce pro SVJ a BD

Rozhodli jsme se proto po vzoru dTestu uspořádat jako Sdružení SVJ aukci plynu a elektřiny pro SVJ a bytová družstva. Myšlenka je jasná – pokud se nám podaří shromáždit co nejvíc bytů, dosáhneme nižší ceny elektřiny. To samé platí pro plyn – stále více SVJ a družstev se

odpojuje od centrálních zdrojů tepla a instaluje si vlastní kotelnu. V takovém případě může být u aukce poměrně slušná úspora. Například v již zmíněné aukci dTestu se 39 000 přihlášeným domácnostem podařilo vysoutěžit nabídku, díky níž může modelová domácnost ročně ušetřit i více než 5000 Kč, a to v průměru 1026 Kč za elektřinu a 4059 Kč za plyn.

Na aukci nechceme spěchat, cílem je nashromáždit co nejvyšší počet družstev, společenství (pro účely společné elektřiny a plynu pro SVJ, která mají vlastní kotelnu) a hlavně i jednotlivých vlastníků v domech. Aukce se bude řídit těmito základními pravidly:

1. Nejnižší cena vyhrává
2. Do aukce budou přijati jen prověřeni dodavatelé
3. V aukci bude kladen důraz na eliminaci skrytých poplatků a na férové všeobecné obchodní podmínky dodavatelů
4. Vše je nezávazné - spotřebitel bude mít právo a nikoliv povinnost smlouvu s dodavatelem uzavřít
5. Vše je zdarma a bez jakýchkoliv smluvních pokut

Jak tedy na to?

Stačí se nezávazně zaregistrovat na www.svjenergo.cz. Co bude dál? 17. května 2019 proběhne aukce, v níž zvítězí dodavatel, který předloží nejlepší nabídku. Po aukci zašleme zaregistrovaným účastníkům během několika týdnů individuální nabídku s výpočtem možné úspory v případě změny dodavatele. Registrovaní účastníci se poté rozhodnou, zda je pro ně nabídka výhodná a chtějí přejít k vítěznému dodavateli. Ten pak vyřídí všechny formality potřebné ke změně dodavatele a uzavření smlouvy.

Pokud máte o aukci zájem a chcete, aby se jí účastnili i jednotliví vlastníci, bylo by dobré jim tuto možnost sdělit na shromáždění, případně mailem, nebo vyvěsit tento článek s tabulkou dole a reklamní stránkou vedle na nástěnce v SVJ.

PRVNÍ AUKE ENERGIÍ PRO SVJ POŘÁDANÁ SVAZEM SVJ

ČÍM VÍC NÁS BUDE, TÍM LEPŠÍ CENU MŮŽEME ZÍSKAT. MÁM ZÁJEM O VÍCE INFORMACÍ A PŘÍPADNOU ÚČAST:

Jméno a Příjmení	e-mail	O jakou aukci mám zájem
		Plyn / Elektřina / obojí
		Plyn / Elektřina / obojí
		Plyn / Elektřina / obojí
		Plyn / Elektřina / obojí
		Plyn / Elektřina / obojí
		Plyn / Elektřina / obojí
		Plyn / Elektřina / obojí
		Plyn / Elektřina / obojí
		Plyn / Elektřina / obojí



**JEDINÁ REALITNÍ KANCELÁŘ,
SPECIALIZOVANÁ NA DRUŽSTVA A SVJ.**

Chcete prodat půdu?

Specialisté na prodej prosotr ve vlastnictví BD a správě SVJ

- ◆ pracujeme jen pro BD a SVJ a jsme tak schopni najít Vám ty nejlepší kupce

Kde služby realitních kanceláří končí, naše začínají

- ◆ kromě sehnání kupce Vám ve spolupráci s advokáty vypracujeme smlouvu o výstavbě a bude Vás po celou dobu právně zastupovat

Kompletní právní servis

- ◆ vyhotovíme Vám veškerou dokumentaci od podkladů pro výběrové řízení, přes kontrolu zápisů ze shromáždění až po smlouvu o výstavbě

Organizace výběrového řízení v souladu se zákonem

- ◆ profesionálně připravíme podklady pro výběrové řízení a pomůžeme s výběrem kupce a právní kontrolou nabídek

Bezplatné zastupování BD (SVJ) v případných sporech s developerem

- ◆ při vzniku jakéhokoliv sporu poskytujeme SVJ plnou právní podporu

AKCE DO 31. 3. 2019 : ZDARMA VYPRACUJEME ODHAD CENY PŮDY

První aukce energií pro SVJ

17.5.2019



Zjistěte více na

www.svjenergo.cz

ÚSPORA AŽ
30%

Čím víc nás bude, tím lepší budeme mít pozici a možnou úsporu

- Aukce pořádaná Svazem pro SVJ a s podmínkami výhodnými pro SVJ, ne pro dodavatele a prostředníky