



Obsah

Když klient nechce, nemusí se ani zout O družstevním bydlení pro seniory v Mladé Boleslavi	2-4
Jak se bydlí v bytových domech aneb jak přežít krizi	5-6
Už jste se přihlásili ke službě INFO24?	6
Jak reagovat na zvyšující se ceny energií v bytových domech?	7-9
Novinky ze světa energií Návod, jak správně topit	10
Co je nového v programu Nová zelená úsporám	11

Snad podzim přinese řešení

Letošní rok je opravdu dramatický. Kolem nás se děje mnoho událostí, které jsme dříve neznali a ani jsme si je neuměli představit. Najednou jsou tady a my se s nimi musíme vypořádat. Například s vysokými cenami za energie, které jsou pro mnohé z nás za hranici toho, co jsme schopni pochopit a také dlouhodobě platit. Čekáme, že nám někdo pomůže, ale i pomoc zvenčí je limitována možnostmi. A tak se na nástup podzimu díváme s obavami. Snad se ale řešení najde rychle a my zase budeme usínat bez obav o budoucnost.

Podzimní číslo zpravodaje Krok

Máme tu podzim a s ním k vám přichází nové číslo zpravodaje Krok. Přečtete si v něm o tom, jak také může vypadat projekt družstevního bydlení. Na byty pro seniory jsme se zajeli podívat do Mladé Boleslavi. Určitě nevynechte články o energiích nebo o správném způsobu vytápění, protože to jsou horká témata letošní topné sezony. Vybrali jsme pro vás i hlavní body, které zazněly během webináře pro zástupce SVJ. Vyplatí se sledovat změny zákonných předpisů. Seznamte se také se službou INFO24, kterou pro vás provozuje SBD POKROK. A nakonec pro vás máme článek o novinkách z programu Nová zelená úsporám.

Na energie s rozumem

V poslední době se roztrhl pytel s návody, jak ušetřit na platbách za energie. To je samé: 10 pravidel, jak topit méně, 7 zlatých pravidel, jak ušetřit peněženku, 5 pravidel udržitelného chování a tak dále a tak dále...

Je pravda, že někdy by se člověk divil, jak marnotratně a bezohledně se někteří lidé dokážou chovat. Jako kdyby za ně náklady na drahé energie někdo zaplatil. Vždyť to budou jen oni sami, kdo si budou muset sáhnout hluboko do kapsy. Pokud jim nepomůže stát – ale i ten má své omezené možnosti. Na to, že měli „ubrat“, pravděpodobně přijdou až příští rok při vyúčtování.

Na druhou stranu je plno rozumných lidí, kteří okamžitě pochopili situaci a začali jednat. Osadili nová okna, která lépe těsní, a tak jim neuniká cenné teplo. Novým a už používaným oknům a dveřím obnovili těsnění. Podívali se na zoubek tomu, jak vypadá systém vytápění, promazali a vyčistili technologie. Teplotu v bytech snížili na ušnosnou míru, jinak by se v nich začaly tvořit plísně – a ty našemu zdraví rozhodně nepomohou. Dbají na to, aby neklesala teplota dodávané teplé vody, aby se v ní nemnožily bakterie legionelly. Snížení teploty má totiž i své stinné stránky.

Situace s energiemi je složitá, ale zároveň je zapotřebí zachovat si chladnou hlavu, nenechat se otrávit a brát věci rozumně.

Jak na úsporu energií

O tom, jak letí nahoru ceny za elektřinu a za plyn, si nemusíme povídat dlouho – všichni to známe z vlastní zkušenosti. S cenami nedokážeme udělat nic, tam jsme závislí na tom, co nám předepíší dodavatelé. A ti jsou zase závislí na dalších subjektech.

Můžeme ale ovlivnit to, jak energie spotřebováváme my sami. Jestli s nimi vyloženě plýtváme, nebo jestli se na provoz domácnosti dokážeme podívat z jiného úhlu a začít šetřit. O možnostech, co dělat v bytových domech, jak se k úsporám energií mohou konkrétně postavit jednotlivá společenství vlastníků jednotek a jak mohou k úsporám přispět samotní nájemníci a majitelé bytů – o tom byl seminář s názvem Jak reagovat na zvyšující se ceny energií v bytových domech, který Stavební bytové družstvo POKROK uspořádalo 18. října pro členy výborů SVJ, kde jsme správcem.

Dozvěděli se tu aktuální informace, které budou moci aplikovat na konkrétní podmínky bytového domu, o který se starají. Jsem proto ráda, že jim dokážeme podat pomocnou ruku a poskytnout jim potřebné údaje, které jim pomohou zorientovat se v množství informací, a provést taková opatření, aby výsledné platby za energie nebyly tak závažné.

JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zbojová
předsedkyně představenstva
SBD POKROK

Když klient nechce, nemusí se ani zout

Mladá Boleslav má družstevní bydlení pro seniory



O tom, že družstevní bydlení je zajímavou součástí bytového trhu, jsme na stránkách Kroku psali mnohokrát. Tentokrát jsme se ale vydali do Mladé Boleslavi, kde vznikl projekt družstevního bydlení pro seniory. Právě takový koncept by se mohl v budoucnu stát další možností, jak by si starší lidé mohli pořídit pěkné a důstojné bydlení. O Senior Resortu Štěpánka jsme si povídali s Bohumilem Machem, předsedou představenstva Bytového družstva seniorů Mladá Boleslav I.

Proč jste se pustili zrovna do takového projektu?

Chtěli jsme vytvořit prostory, které nebudou jen v hezké lokalitě, nepůjde jen o krásný projekt, ale bude to domov. To byla hlavní myšlenka. Vybudovat domov, kde se lidé budou cítit dobře. Naším záměrem je, abychom se všichni společně starali o místo, kde žijeme. Pojďme pečovat o svůj domov – to je naše heslo. Nejde přitom jen o byty, hranice je mnohem dál, domov není jen bytová jednotka.

Komu je váš projekt určen?

Zaměřili jsme se na seniory – ve stanovách našeho družstva, které jsme založili pro účely Senior Resortu Štěpánka, je podmínkou minimální věková hranice padesáti let nebo tělesný handicap. Bydlí tu tedy lidé, kteří jsou ještě aktivní a chodí do práce, ale i ti, kdo už jsou v důchodu.

Proč právě družstevní vlastnictví? Mohli jste přece postavit běžný komerční projekt.

Vzhledem k tomu, co se děje na bytovém trhu a jak se vyvíjí naše ekonomika, je forma družstevního by-

dlení finančně nejbezpečnější. Družstevní podíl je navíc v souladu se zákonem dědičný. Myslíme si, že na stáří potřebuje člověk jasnou jistotu, aby si mohl v klidu užívat života.

Máte obsazeny všechny bytové jednotky?

Každá bytová jednotka má svého člena družstva. Předpokládám, že během letošního roku se sem noví nájemníci postupně nastěhují. Rádi bychom, aby všechny společné prostory – i díky tomu, jak jsou vybaveny –, byly všemi bydlícími vnímány jako společný domov. Bude jen na nich, jak se tu budou cítit. Zatím se mohou aktivizovat třeba na zahrádce. Věříme, že postupně s naší pomocí se počet zapojených bude zvyšovat, podle zájmů členů zde vzniknou kluby, které budou provozovat svou činnost třeba i ve spolupráci se spolkem a kluby v Mladé Boleslavi.

a útulně zařízené prostory kavárenského posezení, jídelny a společenské místnosti s navazující klubovnou oslovují potenciální zájemce i v této těžké době. Věříme, že se správným partnerem se ve správný čas dohodneme. Už se těšíme, až se celým prostorem poline vůně různých káv, čajů a dobrot k rychlému zakousnutí či k obědu a večeři.

Celý projekt vnímáme jako živý organismus – na jedné straně závisí na aktivitě těch, kdo tu bydlí, a na druhé straně na tom, co jsme pro ně schopni ještě udělat. Vždycky to tak bude, protože podmínky se budou vyvíjet, proces proto nemusí být v nejbližších letech ukončený.

Jednou z hodnot, které pro klienty považujeme za důležité, je možnost dostat se suchou nohou ke všemu, co potřebují. Jednotlivé části areálu jsou



Jaké služby klientům poskytujete?

Srdcem projektu a centrálním místem je foyer. Propojuje všechny bytové objekty – pojali jsme ho jako centrum domova, jeden velký obývací pokoj s mnoha zónami k posezení s již bohatě vybavenými knihovnami. Z foyeru se přímo dostanete ke všem službám.

Plně fungující máme nyní ordinace praktického lékaře, dvě zubní ordinace, manikúru, pedikúru a kosmetické služby. V září se do prostor sociálních služeb nastěhovala pečovatelská služba města Mladá Boleslav, která poskytuje služby denního stacionáře pro seniory a odlehčovací péči. Koncem října zahájí poskytování služeb fyzioterapeut. Zatím ještě není funkční kuchyně, nicméně potenciál místa



propojené chodbami a výtahy a není problém se kamkoli pohodlně dostat. Když klient nechce, nemusí se ani zout. Přitom celý komplex je plně bezbariérový.

Postavit takový areál určitě chtělo spolupráci s vedením města. Vycházelo vám vstříc?

Spolupráce s městem byla podmínkou realizace projektu. Byla velmi dobrá, na základě oboustranné důvěry. Díky tomu se také podařilo získat stavební povolení během několika málo měsíců, jindy to trvá i celé roky. Je to jedna z věcí, kterou vnímáme jako důležitou pro budoucnost – vyváženost spolupráce s městem a s komerčními subjekty.

Plánujete další podobné projekty?

Ano, rádi bychom realizovali další takový projekt. Kde, to je ještě v jednání, nechci předjímat výsledek. Záleží na územním plánu ve výtýpovaných lokalitách a na kvalitě a dostupnosti pozemků. Mladá Boleslav je jen začátek. Tady jsme měli jedinečnou synergii, kdy je tu v sousedství Klinika Dr. Pírka s potřebnou lékařskou péčí, městský bazén, Lesopark Štěpánka, navíc jsme v klidné oblasti na kraji města, jezdí sem městská doprava. Ta synergie je fantastická, a tak bychom byli rádi, kdybychom něco podobného měli i v dalších projektech.



Jak to všechno začalo

Na počátku bylo pět rodin z Moravy, které spolu pravidelně vyjíždějí na dovolené. Jednou se všichni spontánně shodli, že je jim v Česku dobře a že by se jim společné chvíle líbily mnohem častěji. Z původní myšlenky se vyvinula idea prožít dohromady i podzim života – v pěkném bydlení na hezkém místě. A už se to nedalo zastavit. Ideu začali během dalších let rozvíjet, každý z nich přispěl svými znalostmi a zkušenostmi. Až se jim do

rukou dostala „Analýza potenciálu komunitního bydlení pro seniory v České republice“, za ní následoval průzkum seniorského bydlení v zahraničí a příležitost koupě zajímavého pozemku v Mladé Boleslavi včetně setkání s korektními partnery. Po mnohaměsíční práci vznikl konkrétní ucelený koncept a projekt, kam se během letošního roku postupně stěhují noví nájemníci. Vypadá to jednoduše, ale zase tak snadné to nebylo.



Máte pro případné zájemce o takový typ bydlení, jaké je v Senior Resortu Štěpánka, nějaký vzkaz?

Přijďte k nám včas, ne až vás bude něco trápit.

Děkují za rozhovor.
Alena Čechová

Popis projektu

- Investor: Bytové družstvo seniorů Mladá Boleslav I, družstvo.
- Projekt: architektonické ateliery Arch Design a Hlaváček & Partner.
- Počet a velikost bytových jednotek: 186 bytových jednotek velikosti od 1 + kk do 3 + kk.
- Financování: Zájemci na počátku uhradí 20 tis. Kč jako základní členský vklad družstvu a 30 % dalšího členského vkladu (prodejní hodnoty). Jakoukoli výši či celou zbývající část 70 % dalšího členského vkladu mohou doplatit s dokončením či spláčet v rámci úvěru zajištěného prostřednictvím družstva na 25 let – je rozpočítána do měsíčních splátek, které nájemníci hradí družstvu po podepsání nájemní smlouvy.
- Stavba splňuje parametry pro velmi úspornou energetickou náročnost budov. Obálka má hodnocení podle ukazatele energetické náročnosti třídy A, projekt je navržen s nízkou spotřebou energie.

- Základním zdrojem vytápění je ekologický systém tepelného čerpadla v kombinaci s plynovými kondenzačními kotle.
- Součástí každého apartmánu je soukromá obytná ložnice hloubky 1,75 m nebo prostorná terasa.
- Celý komplex je bezbariérový.

Lokalita

- Na okraji Mladé Boleslavi v klidné a zelené zóně.
- Areál navazuje na Lesopark Štěpánka.
- Projekt sousedí s Klinikou Dr. Pírka a městským bazénem, nedaleko je i koupaliště.
- Výhodou je snadná dostupnost centra Mladé Boleslavi městskou dopravou.
- Vzdálenost do Prahy – 60 km, do Liberce – 50 km.

Zdroj: <https://www.resortstepanka.cz/>.



SBD POKROK stojí o projekty družstevního bydlení pro seniory

Křivka demografického vývoje jasně ukazuje, že populace v celém světě stárne. Na jedné straně je nízká porodnost a na druhé straně úžasná schopnost současné medicíny, které dokážou prodloužit lidský věk. To s sebou samozřejmě přináší nemálo problémů. Státy přemýšlejí, z čeho budou financovat důchody, firmy zase o tom, jaké typy služeb nově zařadit do svého portfolia tak, aby vyhovovaly právě té skupině lidí, kterým říkáme senioři. A nenechme se mýlit – současný senior je fyzicky zdatný, dokáže pracovat, rád cestuje a svůj volný čas věnuje koníčkům, na které se mu během produktivního věku nedostávalo času. A s tím je třeba počítat.

Musí s tím počítat i investoři, architekti, projektanti a stavební firmy při plánování nových bytových projektů. Jinak za chvíli na trhu neobstojí. Musíme s tím počítat také my při zvažování, kterým směrem se vyvine další družstevní výstavba SBD POKROK. Hledáme vhodné pozemky v dobře dostupných lokalitách, které by poskytly nové domovy nejen členům družstva v mladších věkových kategoriích, ale i seniorům. Záleží nám na tom, jak budou naši senioři trávit svůj podzim života.

*JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábojová
předsedkyně představenstva
SBD POKROK*



Utekl vám webinář Jak se bydlí v bytových domech aneb jak přežít krizi?

Přečtěte si nejdůležitější informace nebo si ho poslechněte ze záznamu

Webinář Akademie práva s názvem Jak se bydlí v bytových domech aneb jak přežít krizi se konal 15. září 2022 od 19 hodin. Posлуhači se v něm dozvěděli o tom, jak řešit pohledávky SVJ za dlužníky, zda se vyplatí vylučovat členy družstva za jejich dluhy vůči družstvu, jak se může SVJ postavit ke stále se zvyšujícím platbám za energie, ubytování uprchlíků a nepořádku v bytových domech. Jeho účastníci se také věnovali tématům, jak řešit situaci s nedostatkem bytů na trhu a jaké jsou role a možnosti bytových družstev.

Diskusi vedl advokát JUDr. Marek Novotný a rozebíral témata s JUDr. Hanou Kordovou Marvanovou, zastupitelkou a radní pro bydlení hlavního města Prahy, JUDr. Jitkou Vepřkovou Zábajovou, předsedkyní představenstva SBD POKROK, a JUDr. Františkem Léblem, předsedou Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR.

Finanční systém SVJ

Jedním z okruhů otázek a odpovědí byl finanční systém společenství vlastníků jednotek, který zahrnuje kromě jiného i vztahy s dodavateli. Pokud bude společenství vlastníků dlužit třetím osobám, jsou za dluhy odpovědní jednotliví vlastníci? Podle zákona za ně neodpovídají přímo, jen nepřímo. To se ale netýká dodavatelů služeb. Výhodou je, pokud mají SVJ profesionálního správce, jak je tomu v případě SBD POKROK, uvedla Jitka Vepřková Zábajová. Během podzimu vypracuje družstvo návrh rozpočtu pro spravované SVJ na další kalendářní rok, který SVJ zašle a nechá ho jím schválit. Od 1. ledna následujícího roku pak platby „jedou“ podle předem schváleného plánu. Nemělo by se tedy stát, že by se SVJ dostalo do nepříjemné situace a muselo řešit dluhy. Jiné je to ale u SVJ, která svého správce nemají, jak upozornil František Lébl. Problematika SVJ a jeho řízení je stále složitější a povinností pro výbory je pořád víc. Pak se stává, že SVJ mají finanční problémy plynoucí z neznalosti a amatérského přístupu. Doporučuje tedy mít profesionálního správce, který převezme povinnosti SVJ na sebe.

SVJ mohou vzniknout i pohledávky, které je zrovna tak složité vymáhat. Hana Kordová Marvanová se před několika lety snažila o změnu legislativy tak, aby pohledávky SVJ byly při insolvenčním řízení upřednostněny, jinak zatěžují vlastníky v bytovém

domě a omezují je na jejich právech – to do té doby nebylo možné. Úpravu zákona se podařilo prosadit jeho novelou, která od prosince 2017 usnadňuje vymahatelnost pohledávek SVJ vůči dlužníkům. V současné době pouze ve výši 10 % objemu pohledávky – podle účastníků diskuse je třeba se k problematice vrátit a pokusit se o zvýšení této hranice.

Diskutující se shodli v tom, že je nutné, aby SVJ pečlivě sledovalo účetnictví, vyúčtování a zápisy do katastru nemovitostí – nejlépe každý měsíc. Jedině tak může přijít na to, že se některý z vlastníků dostal do finančních obtíží a je u něho zahájeno insolvenční nebo exekuční řízení. Pak je třeba rychle jednat a pohledávku SVJ přihlásit, i když není příznána soudem. Jinak na ni nebude brán zřetel a SVJ se uspokojení svých pohledávek nedomůže, nebo jen problematičtě.

Změny stanov SVJ a prohlášení vlastníka

Dalším tématem byla problematika změn stanov a prohlášení vlastníka po novele občanského zákoníku (novela zákon č. 163/2020 Sb.). V případě, že dojde ke změně klíče, podle kterého se platí příspěvky nebo služby, pak musí dojít i ke změně stanov a prohlášení vlastníka. Přitom je důležité, aby změny v takovém případě odsouhlasilo 100 % vlastníků.

Ubytování a bydlení v bytových domech

Na úvod diskuse na toto téma uvedl Marek Novotný, že pokud chce vlastník podle znění zákona provádět ve svém bytě činnost, která je nebezpečná (ruší pořádek a klid v domě nebo jinak mění místní poměry), musí o tom písemně informovat SVJ. Podle Marka Novotného by pak SVJ mělo mít možnost se k tomu vyjádřit a takovou činnost regulovat. K tomu má zatím málo možností, na rozdíl od bytových družstev, která mají silnější pozici. Snad se ale situace změní a podaří se provést změnu zákona o cestovním ruchu, která by postihla například ubytování třetích osob, viz Airbnb a jiné platformy (sdílení vlastního bytu s jinými osobami, např. s turisty na krátkodobý pobyt). Hana Kordová Marvanová k tomu dodala, že hlavní město Praha zpracovalo návrhy, které se týkají této problematiky a zaslalo je ministerstvu pro místní rozvoj. To připravuje novelu zákona, kam by se měly tyto změny promítnout. Hlavnímu městu Praze se také podaří-

lo společně s úřadem ombudsmana, že letos v létě vydalo ministerstvo pro místní rozvoj metodický pokyn pro stavební úřady, jak postupovat v případech využívání bytů k poskytování krátkodobých ubytovacích služeb. Stavební úřady by měly takovou činnost posoudit jako změnu účelu užívání bytové jednotky a vlastníky bytu sankcionovat. Je samozřejmě možné, aby vlastník bytu změnil účel jeho užívání, pak ale musí bytová jednotka projít takzvanou rekolaudací – musí získat souhlas SVJ k takové činnosti a také úřadů, které rozhodují o nové kolaudaci bytu tak, aby vyhovoval zákoným požadavkům pro podnikání.

Povinnost datových schránek pro SVJ

Jitka Vepřková Zábajová připomněla, že od 1. ledna 2023 platí pro SVJ povinnost mít zřízenou datovou schránku. Některá SVJ si ji založila dobrovolně a už ji užívají. Pokud si ji ale nezaloží, ministerstvo vnitra ji pro SVJ zřídí automaticky a SVJ poskytne nejpozději do 31. března 2023 přihlašovací údaje. Je proto třeba, aby si SVJ zkontrolovala, zda mají ve veřejném rejstříku uvedeny aktuální údaje o osobách, které zastupují SVJ – právě ty totiž dostanou přihlašovací údaje. Od doby založení datové schránky je SVJ povinno komunikovat s orgány veřejné správy výhradně jejím prostřednictvím.

Družstevní bytová výstavba

Družstevní bydlení patří podle Hany Kordové Marvanové oprávněně na bytový trh, podle jejího názoru by mělo dojít k jeho renesanci. Mohlo by pomoci řešit bytovou krizi – na trh by se mohly dostávat levnější byty, než jsou ty z developerské výstavby. Pokud totiž na trhu neexistuje konkurence, pak jsou ceny developerských projektů tak vysoké jako v současné době. Navíc by bylo škoda nevyužít možností družstevního bydlení, když má v českých podmínkách tradici už od doby první republiky. Dobré zkušenosti s ním mají i v zahraničí. Například ve švýcarském Curychu mají podmínku, že 30 % veškeré bytové výstavby musí vznikat družstevně a tato forma musí projektu zůstat trvale.

Hlavní město Praha proto schválilo projekt Dostupného družstevního bydlení, který se bude realizovat na pozemcích města. Myšlenka se zalíbila i dalším městům, která inspirovala – například v Jeseníku, Karlových Varech, ve Zlíně a v dalších městech začínají připravovat výstavbu podle tohoto vzoru.

A jaké jsou podmínky? Hlavní město poskytne právo stavby na svých pozemcích, stane se iniciátorem založení konkrétního družstva a samo se stane jeho členem. Třetina postavených bytů pak bude sloužit zájmům města a dvě třetiny budou určeny pražským zájemcům o bydlení. Důležité přitom je, že úvěr na výstavbu si bude brát družstvo, nikoli jednotliví nájemci. Ti uhradí pouze 25 % ceny bytu a zbytek uhradí formou anuity. Přitom celková cena bytu by měla být podle předpokladů o 30 % nižší, než je na současném developerském trhu. Podle Hany Kordové Marvanové by tak mělo vzniknout několik set bytů ročně.

Informace o družstevním bydlení doplnila Jitka Vepřková Zábojová. SBD POKROK realizovalo po roce 2000 čtyři projekty. Renesanci zahájilo v roce 2006 výstavbou bytového domu v Šestajovicích, pokračovalo bytovým domem v Pískové ulici v roce 2010, bytovým domem v Chudenické ulici v roce 2013 a v roce 2017 dvěma viladomy ve Zdíbech. Družstvo připravuje další projekty družstevní výstavby, aby uspokojilo bytové potřeby svých členů – z cca 15 tisíc členů je nyní 1 800 nebydlících. Poptávka po družstevních bytech je podle slov Jitky Vepřkové Zábojové velká. Další možností, jak mohou členové SBD POKROK získat byt, je i pro-

jekt Dostupného družstevního bydlení – nebydlící členové se mohou stát členy budoucích družstev v rámci tohoto projektu.

František Lébl doplnil, že dříve existovala družstevní výstavba s podporou státu, jinak by nebylo možné projekty postavit tak levně. Podle diskutujících je to nápad, se kterým by se do budoucna také mělo pracovat.

Znáte naši internetovou službu INFO24? Chcete mít přehled o finančních údajích vaší jednotky?



INFO24 – služba určená pro uživatele bytových jednotek

- Umožňuje zobrazení aktuálního předpisu příspěvku vlastníka nebo nájemného po jednotlivých položkách.
- Zkontrolujete si evidované úhrady předpisu v systému SBD POKROK, výsledky vyúčtování včetně archivu předchozích let.
- Máte náhled do salda prostoru, najdete si pasport užívané jednotky nebo kontakty na zástupce statutárního orgánu SVJ/BD.

Chcete se k internetové službě INFO24 připojit? Vyplňte a podepište formulář s žádostí o registraci a zaslání přístupových údajů a osobně ji odevzdejte v oddělení členské evidence. Podrobnosti najdete na adrese: www.pokrok.cz/integr5i.

INFO24 – služba pro členy statutárních orgánů SVJ/BD

- Umožňuje zobrazení aktuálního předpisu celého objektu v detailu na položky jednotlivých prostor.
- Najdete tu vyúčtování domu, celkové saldo domu s možností zobrazení detailu pohledávky na každém prostoru, elektronickou verzi výkazu domu včetně archivu nebo přehled bankovních výpisů.
- Umožňuje náhled na důležité dokumenty objektu, např. roční účetní závěrky, daňová přiznání, potvrzení o pojištění domu, průkaz energetické náročnosti budovy apod.

Můžete si vybrat jakýkoliv prostor v objektu a zobrazit všechny údaje, které má k dispozici jeho uživatel přihlášený do služby INFO24.

Pokud máte jako členové statutárního orgánu SVJ/BD zájem o internetovou službu INFO24, zašlete vyplněnou žádost o přístupové údaje přímo na oddělení IT: it@pokrok.cz.



„Do budoucna počítáme s rozšířením služby o mobilní aplikaci a s širším využitím při komunikaci mezi jednotlivcem, výborem a správcem.“

Doufáme, že se službou budete spokojeni a že vám její užívání ušetří čas.“

Podrobnosti najdete na:
www.pokrok.cz/integr5i

INFO24

i n t e r n e t o v á s l u ž b a

Jak reagovat na zvyšující se ceny energií v bytových domech?

Společným tématem bydlicích, statutárů i správců bytových domů je dnes aktuální téma – úspory energií. Jak reagovat na zvyšující se ceny energií v bytových domech proto bylo námětem semináře SBD POKROK, který se uskutečnil 18. října v prostorách konferenční místnosti administrativního komplexu Praga Office & Garden v pražském Karlíně.

Cílem semináře bylo seznámit zástupce bytových domů s trendy a krátkodobými i dlouhodobými efektivními možnostmi úspor energií. Důležitosti tématu odpovídal i obrovský zájem o účast a diskuse v průběhu semináře. Jaké možnosti úspor energií tedy bytové domy mají?

V úvodu semináře účastníky přivítala Kateřina Bednářová, ekonomická náměstkyně a místopředsdkyně představenstva SBD POKROK. Uvedla, že pro SBD POKROK je důležité poskytnout svým klientům plnohodnotný servis, a to nejen v oblasti energetického poradenství a úspor.

Jak připravit změnu záloh pro 2023

V současné situaci prudkého růstu cen s nejasnými vyhlídkami by byla jednou z nejžádanějších informací odpověď na otázku ohledně dalšího vývoje cen. Stanislav Amcha, energetik SBD POKROK, informoval o předpokládaných cenách energií. Podle dostupných informací lze odvozovat, že letošní navýšení ceny GJ v případě centrálního vytápění bude významnější na levém břehu zásobním plynem. Další zhruba 20% nárůst je oče-



káván i u Pražské teplárenské, u Veolie až 70 %. Pro domácnosti bude zdražení znamenat zvýšení výdaje za teplo v rádech stokorun až nižších tisíců na měsíc a byt.

U cen plynu na příští rok předběžné prognózy naznačují, že zůstanou pod cenou CZT (centrálního zdroje vytápění). V tom případě si domovní kotelny stále drží svou výhodnost, avšak i zde bude cena výrazně růst, což je dáno právě cenou zemního plynu.

Je nutné podotknout, že ceníky pro rok 2023 ještě nejsou k dispozici. Předpokládá se, že budou zveřejněny až ke konci kalendářního roku. To domy i družstva poskytující správu dostávají do časového

presu, protože mají obavy, aby stihly připravit úpravy změn zálohových plateb.

Jaká budou opatření a kde je lze realizovat?

U CZT příliš možností na úspory není – dodavatelé jsou povinni vytápět podle vyhlášky. Její úpravy se nepřipravují, nedojde-li k vyhlášení nouzového stavu. Nutností je regulace vytápění. Jediné účinné řešení představuje možnost osazení patní regulace, která umožní nastavit parametry vytápění pro každý dům individuálně a podle jeho požadavků. U domů, které jsou napojeny na CZT s dodavatelem tepla Pražská teplárenská a Veolia, je pro osazení patní regulace nutný jejich souhlas.

U domů, které mají v bytech bojly, případně vlastní zdroj tepla (domovní kotelna, vlastní výměníková stanice), je vhodné zvážit solární ohřev teplé vody pomocí kolektorů na střeše domu.

Největším tématem semináře byla určitě komunitní fotovoltaika na střeše domu s využitím elektřiny v jednotlivých bytech. Výhoda spočívá v tom, že nebude potřebovat upravovat stávající elektroinstalaci. Byty si ponechají své individuální dodavatele elektřiny, spotřebovaná elektřina z FVE na střeše se bude domácnostem automaticky odečítat z jejich faktur.

„Diskutovalo se i o reálném provedení – upozorňovali jsme na rizika, která jsou s instalací fotovoltaiky na střeše bytového domu spojená. To se týká především odbornosti instalace, kvality materiálů a výrobků, včetně velmi důležité požární bezpečnosti a následného provozu, protože instalace na bytových



domech je diametrálně odlišná než u rodinných domů. Schopných firem je málo,“ upozorňuje na reálná rizika špatného výběru Daniel Novák, provozně technický náměstek SBD POKROK, který byl jedním z přednášejících.

Dotazy k vhodnosti jednotlivých úsporných opatření se často opakují. Proto vznikla ve spolupráci se společností PROSUN k semináři tabulka s přehledem opatření a jejich vhodnosti pro určité typy domů. Je nezbytné respektovat, že ne každé opatření je možné realizovat na libovolném domě, jak během přednášky upozorňoval Jan Hrabák ze společnosti PROSUN.

Kolik ušetří v reálném domě

Jako model pro prezentované úspory byl představen bytový dům v Praze Stodůlkách. Po odpojení od centrální blokové kotelny je dům vytápěn z vlastní plynové kotelny s tepelným čerpadlem jako doplňkovým bivalentním zdrojem. Elektrinu pro provoz tepelného čerpadla dodávají fotovoltaické panely na střeše domu. Ekonomika provozu domu dokládá výrazné úspory.



že tímto směrem bude cesta k větší soběstačnosti bytových domů pokračovat. „V této oblasti sledujeme zvýšený zájem již nyní,“ doplnil Radek Šmíd, vedoucí OBS II a IV.

Méně optimistické byly odpovědi na další četné otázky, jak uspořit bez výrazných investičních opatření. Zde jsou možnosti velmi omezené, v podstatě to znamená jediné – omezit spotřebu. Pozor na riziko výskytu legionelly, pokud na základě poměrně častých požadavků snížíte teplotu teplé vody pod stanovenou hranici. Teplotu vody proto nesnižujte pod hranici 50 °C, avšak na nejvzdálenějším odběrném místě, na zdroji, to odpovídá teplotě cca 55 °C.

*Ing. arch. Daniel Novák
provozně-technický náměstek SBD POKROK*

*Stanislav Amcha
energetik SBD POKROK*

Obecně lze konstatovat, že ve srovnání s centrálním zdrojem tepla jsou na tom domy s vlastním zdrojem z dnešního pohledu a možností provedených dodatečných úsporných opatření lépe, protože se mohou samostatně rozhodovat a realizovat případné úpravy. Domy, které mají vlastní kotelnu, si také stále drží svou výhodu nižší ceny, což se potvrzuje i v současné energetické krizi. U CZT jsou úsporná řešení legislativně i technicky obtížnější.

Na co jste se nejvíce ptali

V dotazech byla tématem číslo jedna jednoznačně fotovoltaika. Její výrazné využívání u bytových domů je zatím v počátcích a také se očekává, jak se vyvine legislativa v této oblasti. Období je využíváno k přípravám již odhlasovaných realizací fotovoltaiky na bytových domech. Je bez diskuse,



Jak reagovat na zvyšující se ceny energií v bytových domech?

PROSUN

STAVÍME
ZELENOU
BUDOUCNOST

PŘEHLED MOŽNÝCH ENERGETICKY ÚSPORNÝCH OPATŘENÍ

Podle zdroje a způsobu vytápění a ohřevu teplé vody v bytových domech

OPATŘENÍ	„4 trubka“ (PŘEDÁVACÍ STANICE MIMO OBJEKT)	„2 trubka“ (předávací stanice přímo v objektu)	Vlastní zdroj (domovní kotelna PRO CELÝ DŮM)	Etážový zdroj (vafky, bojler, kotel PRO JEDNOTLIVÉ BYTY)	Investiční náklady
Vyregulování otopné soustavy	√	√	√	√	3 tis. / byt + 10 tis. / stoupačka
Vyregulování cirkulace teplé vody	nevhodné	√	√	nevhodné	15 tis. / stoupačka
Patní směšovací stanice	√	nevhodné	nevhodné	nevhodné	500 tis. (dům 50 b. j.) 750 tis. (dům 100 b. j.)
Tepelná izolace potrubí ÚT	√	√	√	nevhodné	50 tis. / vchod
Tepelná izolace potrubí TV	nevhodné	√	√	nevhodné	50 tis. / vchod
Tepelné čerpadlo – přehřev TV	nelze	pouze se souhlasem provozovatele	√	nutno prověřit	2 mil. (dům 50 b. j.) 3,5 mil. (dům 100 b. j.)
Tepelné čerpadlo – bivalence ÚT	nelze	nelze	√	nelze	4 mil. (dům 50 b. j.) 8 mil. (dům 100 b. j.)
FVE – napájení TČ	nevhodné	pouze v kombinaci s TČ	√	pouze v kombinaci s TČ	0,5 mil. (dům 50 b. j.) 1 mil. (dům 100 b. j.)
FVE – společné prostory	nevýhodné	nevýhodné	nevýhodné	nevýhodné	300 tis. / vchod + sdružení OM
FVE – pro bytové jednotky	√	√	√	√	3 mil. (dům 50 b. j.) 5 mil. (dům 100 b. j.)
Solární termický systém – přehřev teplé vody	nelze	pouze se souhlasem provozovatele	√	nutno prověřit	2,5 mil. (dům 50 b. j.) 3,5 mil. (dům 100 b. j.)
Solární termický systém – podpora vytápění	nelze	nevhodné	nevhodné	nevhodné	
Vlastní zdroj – kombinace plyn + obnovitelný zdroj energie (TČ/solar)	√	√	-	nutno prověřit	4 mil. (dům 50 b. j.) 6 mil. (dům 100 b. j.)

Podpora z programu NZÚ (Nová zelená úsporám) – nutno zohlednit individuální podmínky programu.

Investiční náročnost jednotlivých opatření je pouze informativní.

ÚT – ústřední topení, TV – teplá voda, FVE – fotovoltaická elektrárna, TČ – tepelné čerpadlo

Zdroj: PROSUN.CZ

Jaké jsou novinky ze světa energií? Jak je to s cenami?

Úsporný tarif

(podmínky známé k 25. 10. 2022)

Od 1. října vláda spustila úsporný tarif, který má lidem pomoci s drahými energiemi. Příspěvek na úhradu nákladů za energie je primárně určen domácnostem. Opatření je plošné a zákazníci nemusejí pro získání příspěvku nic dělat.

Výše příspěvku 2 000 Kč nebo 3 500 Kč je domácnostem přiznána podle sjednané distribuční sazby. Příspěvek bude zohledněn v zálohách, nebo při vyúčtování. Odpuštěn bude také poplatek za obnovitelné zdroje (POZE) ve výši 599 Kč za každou spotřebovanou megawatthodinu.

Úsporný tarif ale v nařízení vlády č. 262/2022 nepamatuje na podporu odběrných míst podnikatelů ani na potřeby společných částí domů ve společenstvích vlastníků jednotek nebo bytových družstvech. Odběrná místa pro režii domu, jako jsou například osvětlení a výtah, příspěvek z úsporného tarifu nedostanou.

Příspěvek na úhradu nákladů na elektřinu, zemní plyn a teplo, původně určený pro příští rok, určený nařízením vlády č. 263/2022, byl 5. října zrušen. Původně slíbený příspěvek na úhradu nákladů za teplo, který měl být ve výši 4 500 Kč/byt pro domy vytápěné z centrálního zdroje a 6 000 Kč/byt v případě vytápění elektřinou nebo plynem, domácnosti také nedostanou.

Zastropování cen energií

Úsporný tarif byl 5. října nahrazen zastropováním cen energií. Vláda tím chce pomoci s vysokými cenami kromě domácností i malým a středním podnikům, institucím, školám atd. Zastropování plynu a elektřiny určuje maximální cenu, kterou mohou dodavatelé svým zákazníkům účtovat. Bude platit minimálně po celý rok 2023. Domácnosti budou mít cenový strop nastaven na 100 % svých spotřeb elektřiny a plynu.

V případě silové elektřiny je stanovena maximální částka 6 050 Kč za megawatthodinu (MWh), u ply-

nu je maximální částka 3 025 Kč/MWh, obojí včetně DPH. Stálý měsíční plat je v případě elektřiny i plynu stanoven na 130 Kč/odběrné místo za měsíc.

Nařízení vlády č. 298/2022 o stanovení cen elektřiny a plynu dále určuje výši spotřeby, pro kterou platí zastropované ceny. To se vztahuje zejména na firmy, velkoodběratele elektřiny a plynu s ročním odběrem nad 630 MWh. Z pohledu námi spravovaných bytových domů se toto ustanovení většiny z nich netýká. Objekty s vlastní plynovou kotelnou s ročním odběrem plynu do 630 MWh (tj. 2 268 GJ) spadají mezi maloodběratele se zastropováním celé roční spotřeby plynu. Tyto domy nemají povinnost dokládat obchodníkovi s plynem potřebná prohlášení, určená nařízením vlády č. 298/2022.

*Ing. arch. Daniel Novák
provozně-technický náměstek SBD POKROK*

*Stanislav Amcha
energetik SBD POKROK*

Jak správně topit v panelovém domě

Vysoké ceny energií a množství rad a tipů, jak ušetřit na nákladech, se v poslední době skloňují ve všech médiích. Nemůžeme zůstat pozadu, a tak i my pro vás máme několik tipů na úsporné, ale komfortní vytápění v panelových domech.

Tip 1. Zkontrolujte správnou funkci termostatických hlavicek

Ujistěte se, že kolem termostatické hlavice může volně proudit cirkulující vzduch z místnosti. Termostatická hlavice ani radiátor nesmějí být v žádném případě zakryty věcmi ani závěsem či záclonou.

Tip 2. Ujistěte se o funkčnosti termostatických hlavicek a ventilů

Častým problémem je nefunkční termostatická hlavice nebo zatuhlý ventil pod hlavici. Teplá voda se pak obtížně dostává do radiátoru a ten má nižší topný výkon.

Tip 3. Zajistěte dostatek prostoru kolem radiátorů

Radiátory musejí mít před sebou dostatek místa, aby mohly ohřívat vzduch, který kolem nich proudí, a zároveň sálát teplo do místnosti. Ideální je, pokud je kolem radiátoru alespoň metr prostoru. Před radiátorem nesmí být žádné předměty, jako jsou pohovky, postele nebo psací stoly a podobně – nic, co brání přirozenému proudění vzduchu kolem radiátoru. Radiátor nezakrývejte oblečením.

Tip 4. Větrejte krátce, ale intenzivně

K tepelné pohodě v místnosti přispívá nejen správná teplota vzduchu, ale i jeho relativní vlhkost. Několikrát denně proto větrejte – správné větrání je krátké, ale velmi intenzivní. Otevřenou ventiláčkou po celý den stále uniká teplo, které pak musíte zaplatit.

Tip 5. Nastavte vhodnou vnitřní teplotu

Optimální teplota vnitřních obytných místností se pohybuje kolem 22 °C. Tato teplota je také dána normou (ČSN 06 0210) a při návrhu otopných soustav se právě z této normy vychází. Doporučujeme udržovat vnitřní teplotu právě na této úrovni.

Tip 6. Nevypínejte topení, když odcházíte – je to úspornější

Z hlediska úspor je nejlepší hlavici dlouhodobě nastavit na požadovaný stupeň. Během dne topení nevypínejte, pouze ho utlumte, když odcházíte na delší dobu pryč. Vytopit znovu celý byt stojí více peněz, než si po celou dobu udržet v bytě příjemnou teplotu.

Tip 7. V létě nechejte radiátory otevřené

Šetříte tím regulační armatury. Pokud na léto termostatickou hlavici uzavřete, reálně hrozí, že ventil zaroste a v zimě vám pak radiátor bude špatně topit.

Doporučení pro ještě lepší efektivitu:

Mějte na paměti! Každý 1 °C vnitřní teploty navíc znamená zvýšení ročních nákladů na vytápění o 6–10 %.

Doporučené teploty v interiéru jsou:	
Obývací místnost	20–22 °C
Ložnice	18–20 °C
Kuchyně	20–22 °C
Koupelna	24 °C
Chodba	18 °C

Pokud budete topit kontinuálně, ale na nižší teplotu (třeba kolem 21–22 °C), utratíte za teplo méně a komfort vašeho bydlení se zvýší. Je to podobné jako v autě: plynulá jízda spotřebuje méně paliva než jízda brzda-plyn ve městě.

*Ing. arch. Daniel Novák
provozně-technický náměstek SBD POKROK*

*Stanislav Amcha
energetik SBD POKROK*

Program Nová zelená úsporám pokračuje v poskytování dotací Pomůže také Modernizační fond

Další finanční pomoc, která zmírní dopad vysokých cen energií na rozpočty domácností, představila ve spolupráci se Státním fondem životního prostředí ČR ministryně životního prostředí Anna Hubáčková (pozn. red.: dnes bývalá ministryně). Modernizační fond nově pomůže přímo domácnostem se snižováním spotřeby energií díky 55 miliardám korun, které se budou rozdělovat přes program Nová zelená úsporám. Ten se ještě více zjednoduší a otevře širšímu okruhu domácností. Nabídne i peníze na částečné renovace, které mohou domácnosti provádět svépomocí, a od příštího roku i dotace na výměnu plynových kotlů za obnovitelné zdroje..

„Aktuální bilance dotačního programu Nová zelená úsporám je opravdu rekordní,“ uvádí ministryně Anna Hubáčková. „Od října loňského roku jsme přijali přes 56 tisíc žádostí o dotace v objemu 11,2 miliardy korun. Za letošek již evidujeme trojnásobný počet žádostí oproti celému roku 2020 a dvojnásobek oproti roku minulému. Skokový nárůst je patrný zejména u fotovoltaiky a tepelných čerpadel. Jen pro představu: zatímco v předchozí etapě programu jsme od roku 2015 do podzimu 2021, tedy za 7 let, přijali na fotovoltaické systémy 20 tisíc žádostí o dotaci, jen za posledních 12 měsíců jich dorazilo přes 34 tisíc,“ shrnuje ministryně.

Prostředky vyčleněné z Národního plánu obnovy jsou podle ministryně téměř vyčerpané, proto je třeba hledat nové zdroje. Finanční prostředky z Modernizačního fondu vytvoří v programu Nová zelená úsporám polštář pro kontinuální příjem žádostí na další roky a zároveň ho otevrou dalším skupinám domácností, a to i těm nejvíce ohroženým energetickou chudobou, které nemají dostatek peněz na předfinancování, jako tomu bylo dosud.

Posílení investic v programu Nová zelená úsporám o prostředky z Modernizačního fondu umožní ministerstvu i nadále podporovat potřebná úsporná opatření u obytných budov, jako jsou instalace domácích střešních fotovoltaiky nebo výměny zdrojů energie. Podpora by se od příštího roku měla rozšířit i na velmi žádané výměny plynových kotlů v domácnostech za obnovitelné zdroje. Program se také výrazně zjednoduší po administrativní stránce, bude obsahovat výhodnější podmínky pro domácnosti s nižšími příjmy a zvýhodnění pro budovy se sociálními byty.

Peníze budou i na „rychlá“ zateplení
Součástí balíčku rychlé a efektivní pomoci domácnostem z prostředků Modernizačního fondu bude i připravovaný program Nová zelená úspo-



rá light. Ministerstvo v něm podpoří snadno realizovatelné úpravy a částečné renovace rodinných domů, které domácnostem přinesou okamžitou a citelnou úsporu energií. Jde o úpravy typu zateplení fasády, stropu pod půdou, střechy, výměny oken či dveří, a to bez nutnosti projektu a složitých energetických výpočtů.

„Půjde opravdu o rychlá opatření s významným efektem úspory energie, určená prioritně pro vlastníky domů nejvíce ohrožené energetickou chudobou. Program, který ve zkratce označujeme jako NZÚ light, bude pracovat s jednotkovými dotacemi dle rozsahu opatření. Domácnost na takové renovaci obdrží v součtu až 150 tisíc korun, a to i předem formou zálohy,“ uvedla šéfka rezortu životního prostředí Anna Hubáčková.

Program bude doplňovat standardní podporu z Nové zelené úsporám, zejména s ohledem na menší rozsah opatření. Ta budou moci být realizována jak svépomocí, tak dodavatelsky. Do budoucna by se pak měla stát základem komplexnějších energeticky úsporných rekonstrukcí budovy.

Modernizační fond – nositel budoucí komunitní energetiky

Modernizační fond představuje klíčový zdroj finančních prostředků pro zajištění energetické nezávislosti Česka. V závislosti na vývoji trhu s emisními povolenkami je v něm do roku 2030 dostupných minimálně 300 miliard korun. Velká část investic

jde na výstavbu nových solárních elektráren, modernizaci energetických provozů a teplotrenství. Od letošního srpna nabízí peníze ale i obcím a městům, pomoc směřuje na výstavbu komunálních fotovoltaických elektráren.

„Výzvy jsou otevřeny i pro větší města i malé obce do 3 tisíc obyvatel. K dispozici jsou aktuálně 4 miliardy korun. Obecní FV projekty nejenomže urychlí rozvoj komunitní energetiky, ale zároveň nepřímo podpoří i samotné domácnosti,“ uzavírá ředitel SFŽP ČR Petr Valdman.

krok za krokem

Pro své členy, klienty a partnery vydává
Stavební bytové družstvo POKROK.



Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8
tel.: 225 339 201, fax: 225 339 333
e-mail: predstavenstvo@pokrok.cz
www.pokrok.cz

Zpravodaj je zaregistrován na Ministerstvu kultury ČR pod evidenčním číslem MK ČR E 19279.

Ilustrační foto TOP Partners, s.r.o., a SBD POKROK.
Redakční práce: Mgr. Alena Čechová
Grafický návrh, DTP, produkce, výroba a distribuce:
© TOP Partners, s.r.o., 2022