

Téma: DOTACE NOVÝ PANEL

Problematika rekonstrukcí a revitalizací bytových domů je stále velmi aktuální. Ceny energií stále rostou a jejich růst bude v letošním roce umocněn zvýšením daně z přidané hodnoty.

A nejsou to pouze potenciální úspory spojené s komplexní rekonstrukcí bytového domu. Zvýšení bezpečnosti, prodloužení životnosti a komfortnosti bydlení patří mezi další významné přínosy. Přesto je celé tempo velmi pomalé. Argumenty, které jednoznačně hovoří ve prospěch zahájení práce, jsou však potlačeny obavou o zabezpečení financí pro celou akci. Překonat tuto obavu významně pomáhá státní dotace Nový panel. Tato dotace však byla v září roku 2010 pozastavena ve své finanční podobě. Intenzivní působení směrem k našim vládním činitelům však vypadá, že se situace obrací k lepšímu.

První koho jsem oslovil, byl JUDr. Bohuslav Švamberk. Jeho poradenské sdružení patří k těm subjektům, které v průběhu své působnosti napomohly k revitalizaci tisíců bytových jednotek a jeho praktické zkušenosti jsou obrovské.

Druhou osobou, které jsem se na stávající situaci zeptal je JUDr. Jan Wagner. Člověk, který byl na počátku nejen programu Nový panel, ale i Státního fondu rozvoje bydlení. Ti, kteří navštěvují naše sympozia, vědí, že pan doktor je osoba, které patří mezi největší propagátory revitalizací a dá se říci, že v jeho případě práce přerostla meze pracovní náplně.

V době kdy jsme spolu vedli rozhovor na téma Nový panel, byl ještě na pozici ředitele Státního fondu rozvoje bydlení. Na přelomu měsíců března a dubna letošního roku však došlo na tomto fondu k významné změně, kdy do čela nastoupil Ing. Lubomír Vais.

Pan doktor Wagner na fondu zůstává na pozici náměstka ředitele fondu. Pevně věřím, že tato změna bude pouze ku prospěchu vývoje rozvoje programů a aktivit vedoucích k revitalizacím bytových domů a bytové politiky. Tímto jménem svým a celého realizačního týmu novému panu řediteli přeji hodně

úspěchů v jeho nové pozici a panu doktoru Wagnerovi, aby mohl pokračovat v započatém díle.

Pane doktore Švamberku, v médiích proběhla zpráva, že v dubnu byl znovu spuštěn program PANEL. Myslíte si, že se vyplatí pustit se do oprav bytového domu? Co když, se opět zruší dříve než to všechno stihneme? A co je potřeba udělat, abychom si o tuto dotaci mohli požádat?

Máte správné informace. Od 4. 4. 2011 přijímá ČMZRB opět žádosti o poskytnutí dotace z programu Nový Panel.

Do oprav bytového domu se samozřejmě vyplatí investovat. Ostatně, pokud jste to ještě neudělali, ani vám nic jiného nezbyvá. Opravy můžete sice odložit, ale určitě se jim nevyhnete. Cílem by však nemělo být získat dotaci. Cílem by mělo být:

1. Zvýšit si komfort bydlení (stav domu ve většině případů kopíruje jeho stáří, za desítky let jsme si jej slušně vybydli a teď je správný čas to dát do pořádku).
2. Snížit energetickou náročnost domu, zejména měrnou potřebu tepla na vytápění. V době, kdy se váš dům stavěl, teplo prakticky nic nestálo. Teď je to jedna z největších nákladových položek spojených s bydlením. Na cenu tepla nebudete



mít vliv, ale množství spotřebovaného tepla, ano. A je rozdíl jestli platím 500,- Kč za G_j a spotřebuji jich 40, nebo budu platit těch samých 500,- Kč za G_j a spotřebuji jich jenom 20. Nůžky se začínají rozevírat.

3. Zafixovat si výdaje spojené s bydlením do budoucna. Když uděláte maximum oprav za dnešní peníze, s dnešními úroky, bude vám k tomu stačit dnešní fond oprav. Pokud to odložíte, určitě bude větší rozsah oprav (z malých trhlin se stanou velké) a vyšší náklady (roste cena práce, materiálů, energií a poroste i DPH). V budoucnu tedy zaplatíte více.

Neopravujte tedy dům, protože můžete získat dotaci, ale proto, že to už opravdu potřebuje. Dotaci berete jako bonónek, který vám to všechno může zpříjemnit.

Že bude program Nový Panel opět přerušeno, je v podstatě jisté. Je na něj vyčleněno příliš málo prostředků a žadatelů bude opravdu hodně. Tady musím říci, že štěstí přeje připraveným. Určitě ale stojí za to pustit se urychleně do příprav a doufat. Rozsah činností, dokumentů a dalších nákladů se prakticky neliší od toho, když byste dotaci nechtěli.

Pro získání dotace je potřeba udělat následující:

1. Stanovit si správný rozsah oprav. Optimální je, když se po domě podíváte a budete hledat co všechno by za opravu stálo.
2. Nechat zpracovat energetický audit, průkaz energetické náročnosti budovy a pořádnou projektovou dokumentaci.
3. Na základě toho udělat poctivé výběrové řízení na dodavatele stavby.
4. Zajistit příslušné povolení stavebního úřadu.
5. Zajistit si finanční prostředky na financování celé rekonstrukce.
6. Vše řádně schválit v orgánech BD, SVJ.
7. Vyplnit a podat žádost.

Co nám dotace Nový Panel vlastně přinese?

Dotace Nový Panel je dotace úroků z úvěru. V podstatě vám to snižuje úrokové zatížení z komerčního úvěru.

Dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru, která odpovídá snížení úroku z úvěru proti sazbě uvedené ve smlouvě o úvěru o:

a) 2,5 procentního bodu, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 programu,

b) 3 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v částech A a B přílohy č. 2 k programu,

c) 4 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v částech A, B a C přílohy č. 2 programu,

d) 4 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 programu a současně jsou splněny požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B podle zvláštního právního předpisu upravujícího energetickou náročnost budov.

Další podporou z programu je i Záruka za úvěr. V čem spočívá a co je potřeba udělat pro její získání?

Příjemcům podpory lze poskytnout zvýhodněnou záruku za úvěr ve výši maximálně 80% jistiny úvěru. O poskytnutí záruky, její výši a době ručení rozhoduje Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s. Plnění ze záruky může být prováděno pouze v české měně.

Cena za poskytnutí záruky hrazená žadatelem činí max. 0,4% p. a. z hodnoty záruky, čímž příjemce podpory získává veřejnou podporu formou finančního zvýhodnění, jehož výše činí 1,8% p.a. z předpokládaného zůstatku záruky.

V případě, kdy má úvěrující banka s poskytovatelem podpory uzavřenu smlouvu o podmínkách poskytování záruk zjednodušeným způsobem (viz seznam bank na internetové adrese ČMZRB: www.cmzrb.cz), hradí příjemce podpory pouze jednorázový poplatek ve výši 0,3% z výše záruky a získává tak veřejnou podporu

formou finančního zvýhodnění, jehož výše činí 1,2% p. a. z předpokládaného zůstatku záruky. Výše zaručovaného úvěru je v tomto případě omezena částkou 10 mil. Kč.

Pokud máte splněny podmínky pro získání dotace, jsou splněny i podmínky pro získání záruky a naopak. Není tedy mezi těmito podporami žádný rozdíl v rozsahu stavebních prací.

Důležité je pouze to, že stavební práce nesmí být zahájeny před podáním žádosti o podporu.

Jak tedy máme postupovat, aby bylo všechno tak jak má?

Stavebnictví je krásný obor, ale má jednu obrovskou nevýhodu. Všechno, co se postaví, tady bude po generaci. I vaše oprava domu bude minimálně na jednu generaci. Musí se to tedy povést hned na poprvé. Druhá šance je příliš drahá. Když se to nepovede, budou si ještě vaše děti tukat na čelo, co jste to vlastně udělali.

Proto je potřeba nejdříve pořádně rozvážit rozsah oprav. Aby byly udělány všechny co na sebe navazují, aby se některé věci nemusely dělat několikrát.

Potom by mělo být nějaké usnesení, kde se rozhodnete, že do toho „jdete“. Udělat nějaký tým lidí, kteří se tomu začnou věnovat a vezmou na sebe odpovědnost za to, jak to dopadne.

Necháte zpracovat příslušné dokumenty (energetický audit, průkaz energetické náročnosti budovy, projektovou dokumentaci), uděláte výběrové řízení. Když víte, kolik to bude stát, vyřešíte, jak to zaplatit. Zajistíte příslušné povolení a potom už jenom „postavíte“.

I dobrou firmu je potřeba neustále hlídat. Doporučuji tedy kvalitní technický dozor.

Po dokončení stavby nezapomeňte na kolaudaci a řádné předání díla (bez vad a nedodělků).

Děkuji za rozhovor a informace.

S případnými otázkami se můžete obrátit na naši redakci, případně přímo kontaktovat pana Švamberka, a to e-málem bohoslav.svamberk@svamberk.com, případně čerpat z informací, které jsou umístěny na www.svamberk.com

(Pokračování článku ze str. 47)

Jak jsem avizoval v úvodu článku, zeptal jsem se také pana Wagnera. Téma našeho rozhovoru bylo stejné, přesto si myslím, že informace z různých zdrojů mohou být velmi zajímavé.

Pane doktore Wagnere, jaká je aktuální situace s programem Nový Panel?

Je pravda, že rada ekonomických ministrů před několika týdny doporučila doplnění rozpočtu fondu o položky, které umožní opětovně otevřít možnost poskytování finanční pomoci formou úrokové dotace v rámci programu Nový panel. Toto doporučení není pro vládu závazné. Mohu však nyní konstatovat, že návrh, který předložil pan ministr pro místní rozvoj, vláda přijala. Posílení našeho rozpočtu znamená možnost uzavřít nové smlouvy o poskytnutí podpory v celkovém objemu 1 mld. Kč.

Je toto rozhodnutí již opravdu závazné a je možno opětovně začít o tuto dotaci žádat?

Toto finanční posílení musí být ještě schváleno Poslaneckou sněmovnou. Přijímání žádostí jsme se rozhodli umožnit již nyní, a to od pondělí 4. dubna letošního roku. Toto rozhodnutí otevírá možnost zahájení prací. Jednou z důležitých podmínek pro poskytnutí podpory stanovených komunitárním právem EU je totiž povinnost podat žádost před zahájením stavebních prací. Kdybychom čekali na rozhodnutí Poslanecké sněmovny, zdržovali bychom prakticky zahájení stavební sezony.

A jak to bude s podpisem a vyplácením finančních prostředků?

Nové smlouvy mohou být samozřejmě uzavírány až po schválení Poslaneckou sněmovnou. Smluv uzavřených v předchozích letech se to netýká. Finanční prostředky z těchto „starých“ smluv jsou vypláceny průběžně. Na to má fond dostatek finančních prostředků v rezervě.

Média velmi často přinášejí informace o tom, že program Nový Panel skončil. Je to pravda, anebo je to trochu jinak?

Tak jednoduché to není. Program se skládá ze tří částí. První část je



asi ta nejnámější. Jsou to úrokové dotace, které pomáhají zabezpečit financování revitalizačních aktivit. Úroková dotace snižuje cenu peněz v rámci standardních komerčních úvěrů. Příspěvek může dosáhnout až čtyř procentních bodů. Pokud si tedy budeme půjčovat u banky peníze s úrokem např. 5 %, díky této dotaci bude úrokové zatížení úvěru sníženo třeba až na 1 %. Cílem této podpory je ovšem komplexní revitalizace domu, nikoliv nějaké dílčí opravy. Druhou částí programu je nabídka bankovní záruky investorovi. Tuto záruku realizuje Českomoravská záruční a rozvojová banka a.s. Smyslem záruky je pomoc investorům při získání bankovního úvěru. Záruka se nabízí za velmi výhodných podmínek, protože i na její realizaci Státní fond rozvoje bydlení přispívá ze svých finančních prostředků. Třetí částí programu je informační servis, odborná poradenská pomoc realizovaná sítí více jak 70 poradenských a informačních středisek po celé republice. Druhá a třetí část programu ovšem běžela v minulém roce i od počátku letošního roku kontinuálně, bez přerušení.

Jestli jsem to dobře pochopil, dá se říci, že program běží kontinuálně, a to co bylo z rozpočtových důvodů pozastaveno je „pouze“ finanční příspěvek?

Pochopili jste to velmi správně. Je ovšem pravdou, že finanční příspěvek formou úrokové dotace je nejvýznamnější formou pomoci.

Pane doktore a jak je to s těmi, kteří nechtějí žádat o finanční příspěvek, ale o zbývající části programu mají zájem?

V těchto případech využijí pouze to, co pro svoje revitalizační aktivity potřebují, je to otázka jejich volby. Musím však připomenout, že vždy musí jít o celkovou rekonstrukci, nejen o nějaké dílčí zásahy nebo dílčí zateplení.

Co byste doporučil všem těm, kteří ještě své domy nerevitalizovali?

V žádném případě nečekat. Čas hraje proti nám. V současné době je možné podávat žádosti o dotace. Je tedy možné následně zahájit i stavební práce. Každý by si měl uvědomit, že cena energií bude nadále stoupat a hlavně, že technický stav budovy se bude zhoršovat. Porostou bezpečnostní rizika spojené s užíváním bytu a domu. Zatím řešíme kvalitu našeho bydlení, pokud však nepřistoupíme k rekonstrukci a zateplení, musíme počítat s poklesem ekonomické hodnoty domu, se zvyšujícími se provozními náklady a budeme třeba za chvíli řešit i problém, kde vůbec bydlet. ■

Pane doktore, moc děkuji za rozhovor a přeji, ať se Vám nadále daří stále tak aktivně působit v programu Nový Panel a oblasti bytové politiky státu.

Autor: PeN
Foto: archiv

Příjemné probuzení s Deníkem

Objednejte si náš regionální Deník na 1/2 roku a k čerstvým zprávám nejen z vašeho regionu, ale i ze světa a sportu, získáte ZDARMA ranní balíček luxusní kávy Douwe Egberts Excella a Espresso ve složení 100% Arabica.



K rannímu startu do nového dne patří čerstvé zprávy z vašeho bydliště, ale i ze světa a příjemná vůně kávy!
Proto neváhejte a využijte naší nabídky.

Vyplňte objednávkový kupón a zašlete nebo osobně doručte na uvedenou adresu. Balíček obdržíte po úhradě předplatného Deníku. Bližší informace získáte na telefonní lince **840 336 459**.

Cena hovoru z celé ČR je 1,60 Kč včetně DPH za každou započatou minutu pro volání z pevné linky. Volání z mobilního telefonu dle tarifu mobilního operátora.

Akce je časově omezena, platí do vyčerpání zásob a pouze pro nové předplatitele.

www.mojepredplatne.cz

www.douwe-egberts.cz

Ano, předplácím si celotýdenně (Po-So) Deník
a obdržím balíček luxusní kávy Douwe Egberts Excella a Espresso.

deník

Zavazuji se k odběru Deníku a k řádné úhradě předplatného.

Předplatné se automaticky prodlužuje, dokud nebude písemně vypovězeno.

Každý účastník akce poskytuje podpisem na objednávce předplatného souhlas s použitím osobních údajů k marketingovým účelům společnosti VLP do písemného odvolání tohoto souhlasu.

Doručte na adresu:

Jméno a příjmení:

Ulice a č.p.:

Město - obec:

PSČ: Telefon:

E-mail: Podpis:

Platba:

SIPO složenkou

Objednávám od:

Kupón zašlete na adresu:

Deník - předplatné, Milady Horákové 9, 602 00 Brno nebo na e-mailovou adresu distribuce.brnensky@denik.cz



V ZAJETÍ PARAGRAFŮ



Na vaše dotazy odpovídá
Mgr. Magdalena Vašínková, advokátka
Advokátní kanceláře Tomáš Rašovský



1 *Mohli byste poradit majitelům domů, jak postupovat proti neplatičům? Stávající systém je velmi zdoluhavý. Neexistuje nějaký jiný systém nebo rada, jak v této otázce postupovat? Byl bych rád za jakoukoliv odpověď.*

Eduard Wypásek

cestou a jakmile bude mít k dispozici vykonatelné rozhodnutí, podat návrh na exekuci. Další možností by bylo uznání pohledávky ze strany dlužníka a zajištění úhrady pohledávky dlužníka notářskými či exekutorským zápisem s doložkou přímé vykonatelnosti, kdy v případě, že se dlužník do-

v návaznosti na rekonstrukci domu – musí být 75 % všech vlastníků nebo nadpoloviční většina přítomných nebo 75 % přítomných, samozřejmě počítáno podle spoluvlastnického podílu. Prostě jsme se nedohodli. Co je správně? Děkuji za radu.

Hana Kernerová

připraveno ve spolupráci s AK Tomáš Rašovský

www.rasovsky.cz

Novelou občanského zákoníku účinnou od 31. 3. 2006 je pronajímatel oprávněn požadovat při sjednání nájemní smlouvy, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění úhrady nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných. Jinak se musí pronajímatel domáhat své pohledávky soudní

stane do prodlení s úhradou závazku vyplývajícího s neuhrazeného nájemného, může věřitel přistoupit přímo k výkonu rozhodnutí a nemusí již pohledávku žalovat u soudu.

2 *Dobrý den, dnes jsme měli shromáždění SVJ. Na něm se rozhodovalo o zateplení našeho domu. Byly návrhy na úvěr, úvěr většina majitelů nechce. Ten by musel být schválen 75 % všech majitelů. Tak se hlasovalo o navýšení do fondu údržby. S tím by majitelé souhlasili, ale s menším navýšením, než bylo navrženo. Jsme malý panelák s 18 jednotkami. Z toho ve třech bytech bydlí vždy jeden důchodce, pak jsou tu tři samoživitelky, které žijí samy s dítětem, tři byty se pronajímají a budou se časem prodávat. Přítomní nebyli všichni. Při hlasování došlo k nejasnostem. Navýšení do fondu údržby, které je spojeno*

Hlasování vlastníků na shromáždění vlastníků jednotek se primárně řídí úpravou ve stanovách. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který se použije v případě, že hlasování není speciálně upraveno ve stanovách. Dále je třeba odlišit dvě záležitosti. Je to jednak hlasování o zateplení jako opravě a modernizaci společných částí domu, ke kterému je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny všech hlasů. Dále je to rozhodnutí o výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku, přičemž je zapotřebí souhlasu poloviny všech hlasů ve společenství. Shromáždění je usnášeníschopné, pokud jsou přítomni vlastníci, kteří disponují nadpoloviční většinou všech hlasů. Tedy musí ve Vašem případě být učiněna dvě rozhodnutí, jednak rozhodnutí o zateplení tříčtvrtinovou většinou všech hlasů a dále rozhodnutí nadpoloviční většinou hlasů o výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku.

3 Jsme Společenství vlastníků jednotek. Náš bytový dům je dvoupodlažní a je v něm osm jednopokojových bytů o stejné podlahové ploše. Jeden z přízemních bytů již několik let není vytápěn ani v období mrazů, takže náklady na vytápění sousedních bytů podstatně narůstají. Dům není centrálně vytápěn, a proto nelze k rozúčtování nákladů na vytápění domu použít vyhlášku MMR č.372/2001 Sb. Každý byt má k vytápění 2 vlastní plynová topidla (zpravidla GAMAT), která jsou v pokoji a v kuchyni připevněna přímo na venkovní zeď. Odtahový systém je u každého topidla řešen vždy přes venkovní zeď dvěma trubkami nad sebou. Jednou trubkou jsou odváděny spaliny a druhou trubkou je nasáván vzduch přímo z venkovního prostředí. Pokud jsou topidla vypnuta, pak je každá místnost izolována od venkovního prostředí pouze stěnami dvou plechových trubek. Vlastník bytu, ve kterém se netopí, odmítá

domu a jejich opravy se financují z fondu oprav. Pokud ovšem balkony patří všem, nemůže jednotlivý vlastník nechat vrtat otvory do pláště balkonu, jak se stalo u dvou balkonů v našem domě, aniž požádal o povolení. V krátkém čase po vrtání otvorů pro konzoly satelitní antény došlo k částečnému odpadnutí omítky balkonu. Nemůžu chtít, aby ostatní vlastníci se podíleli na opravě omítky poškozených balkonů. Je tato úvaha správná? Děkuji za odpověď.

František Soldán

Balkony jsou dle výkladových ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů společnými částmi domu. Dle § 13 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů je vlastník jednotky povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil a tato skutečnost nemůže jít k tíži ostatním vlastníkům, i když se jedná o společné prostory.

ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru. V tomto případě to u bytů s balkóny není provedeno formou podílového vlastnictví. Domníváme se, že pokud to nemají byty v podílovém vlastnictví, je to součástí vnějšího vzhledu domu. Další otázka je, zda toto prohlášení je vypracováno správně podle platného zákona. Předem moc děkujeme za odpověď.

Miloslav Rous

Balkony jsou podle definice uvedené v § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů společnými částmi domu, v tomto případě se pak na jejich údržbě a opravách podílí všichni vlastníci v poměru svých podílů na společných částech budovy, bez ohledu na to, že jsou balkony využívány jenom vlastníky jednotek, ze kterých jsou přístupné. Pokud jsou balkony uvedeny v prohlášení vlastníka budovy jako součást bytu, měl by balkon vlastním nákladem udržovat vlastník jednotky, ke kterému balkon přísluší. Definování balkonu jako sou-

Advokátní kancelář Tomáš Rašovský byla založena v roce 1998 a v současnosti je jednou z největších právních firem v ČR s celorepublikovou působností. Své pobočky má v Brně, Praze a v Bratislavě. Zkušený právní tým Advokátní kanceláře Tomáš Rašovský poskytuje právní poradenství ve všech odvětvích práva České a také Slovenské republiky. Specializuje se na právo obchodní, občanské a pracovní, právní vztahy k nemovitostem a dlouhodobě a ve velkém měřítku také na správu a vymáhání pohledávek.

byt alespoň temperovat a odmítá i finančně přispívat na zvýšené náklady na vytápění sousedních bytů. Lze tento problém řešit právní cestou a s jakou nadějí na úspěch?

Alena Černínová

Vzhledem k tomu, že každá bytová jednotka je vytápěna samostatně, nelze provést rozúčtování nákladů na centrální vytápění domu, aby se na nich podílel i vlastník bytu, který netopí. Vlastníku jednotky, která má samostatné vytápění, nelze nařídít, aby v jednotce topil ani po něm požadovat úhradu zvýšených nákladů na teplo, které vynakládají ostatní vlastníci jednotek.

4 V informačním bulletinu Jak to dělají jinde č. 2/2010 jste odpověděli, že dle § 2 písm. b) obecně patří balkony do společných částí

5 Dobrý den, jsme Společenství vlastníků bytových jednotek a budeme provádět opravu domu včetně opravy balkonů. Je tu 18 bytových jednotek a 12 jich vlastní balkon. V prohlášení vlastníka „určení majetku“ je popis a vybavení bytů s lodžii poznámka „nezapočítává se do celkové plochy bytové jednotky“. Podle zákona 72/94 se jednotlivé podíly rozpočítávají podle podlahové plochy bytu. V tomto případě byly byty rozpočítány podle bytové plochy, naprosto stejně u všech bytů, bez ohledu zda ho někdo má či nemá. Nedohodli jsme se, že by se fasáda včetně balkonů rozpočítávala mezi všech 18 bytů, nebo oprava balkonů pouze u těch, kteří je používají. Proto bychom chtěli znát váš názor na tuto situaci v ohledu na zákon 72/94 z 2.. odst., kde se píše „do této plochy (bytové plochy) se započítává jednou polovinou podlahové plochy vnitřních

část bytu je poměrně nešťastné, neboť nemusí být zajištěna kontinuita v případě oprav či modernizace balkonů a úpravu balkonu nelze vlastníkově jednotky nařídít. Nicméně nelze z této skutečnosti usuzovat, že by takové ustanovení uvedené v prohlášení vlastníka bylo neplatné či v rozporu s právem, pokud splňuje základní náležitosti, které dle zákona obsahovat má. Každopádně z důvodu právní jistoty bychom doporučovali v prohlášení vlastníka budovy definovat balkony jako společné části budovy. ■


TOMÁŠ RAŠOVSKÝ
advokátní kancelář / law firm
Brno - Praha - Bratislava



TOMÁŠ RAŠOVSKÝ
advokátní kancelář / law firm
Brno - Praha - Bratislava



KONTAKTY

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ TOMÁŠ RAŠOVSKÝ

Je přední českou advokátní kancelář, která se během své více než desetileté existence dostala na pozici jednoho z největších tuzemských poskytovatelů právních služeb. Za jejím jménem stojí profesionální tým několika desítek zkušených právníků a odborníků, který působí ve třech pobočkách v České a Slovenské republice. Jsme jako jediní v ČR součástí sdružení evropských právníků EuroCollectNet, které poskytuje komplexní právní služby v rámci celé Evropy, zejména se zaměřením na řešení a vymáhání pohledávek.

Služby naší kanceláře v sobě spojují zájmy stabilní firmy, flexibilitu a osobní přístup k potřebám a možnostem klientů.

Z naší nabídky pro SVJ a bytová družstva

- zakládání SVJ
- zakládání družstev, v případě koupi domu od města
- prohlášení vlastníka budovy
- rozdělení nemovitosti na jednotky
- vzorové smlouvy o převodu jednotek

Naše specializace

- správa a vymáhání pohledávek individuální i hromadnou formou
- obchodní právo
- korporátní právo a právní servis v oblasti podnikání
- pracovní právo
- autorské právo

EuroCollectNet
Lawyers



International Debt Recovery

Kancelář Brno
Kotlářská 51a, 602 00 Brno, ČR
tel.: +420 541 241 886
fax: +420 541 241 880

Kancelář Praha
Pplk. Sochora 40, 170 00 Praha, ČR
tel.: +420 223 013 575
fax: +420 223 013 576

Kancelář Bratislava
Justičná 9, 811 07 Bratislava, SR
tel.: +421 220 757 557
fax: +421 220 727 227

e-mail: kancelar@rasovsky.cz
www.rasovsky.cz

I panelový dům může mít komín

Většina starších bytových domů, zejména pak panelových, je dnes vytápěna dálkově. Zejména v důsledku cenové politiky městských tepláren se však individuální vytápění dostává opět ke slovu. Individuální vytápění je flexibilnější, může být spolehlivé i v případě mimořádných situací a centrálních výpadků a v neposlední řadě umožňuje nakládat s teplem hospodárně podle klimatických podmínek a osobních potřeb. Vypovídá o tom příběh jednoho panelového domu na sídlišti Severní předměstí ve Stříbře.

Jeho nájemníci se před časem shodli, že už nechtějí dotovat ztrátový provoz místní teplárny. Nájemníci platili za ústřední vytápění a teplou vodu v průměru kolem 20 000 Kč ročně na jeden byt. Díky špatně provedenému potrubí byly navíc s dodávkou teplé vody na sídliště neustálé problémy. Poté, co vytvořili společenství vlastníků bytů, začali s pátráním po možnostech soběstačného vytápění. Nakonec se nerozhodli pro společnou domovní kotelnu, nýbrž pro individuální topení plynovými kotli umístěnými v každé bytové jednotce.

Jedním z hlavních úkolů bylo optimálně vyřešit problém s odvodem spalin. Projektanti navrhli vézt po fasádě domu jeden společný komín pro všechny domácnosti. Konkrétně se rozhodli pro fasádní komín od společnosti Schiedel, která se ve světě i u nás řadí k předním dodavatelům komínové techniky a má ve své nabídce dva základní typy komínů vhodné pro podobné projekty. Konkrétně jde o vícevrstvé nerezové komíny Schiedel Kerastar a Schiedel ICS. Oba typy je možné díky jejich nízké váze a antikoroznímu povrchu montovat na fasády objektů. Odborníci značky Schiedel doporučují provádět jejich instalaci spolu s celkovou energetickou sanací objektu (zateplení, výměna oken aj.) nebo až po zateplení. Pro panelový dům

ve Stříbře byl zvolen celonerezový komín Schiedel ICS, který je odolný vůči vlhkosti a vyhoření a je vhodný jak pro podtlakový, tak i pro přetlakový provoz. Velká nabídka příslušenství a tvarovek u něj umožňuje vytvořit náročné odvody spalin bez nutnosti zadávat do výroby atypické prvky. Společný komín na panelovém domě ve Stříbře byl koncipován pro odvod spalin z celkem 12 bytových jednotek a jeho realizace přišla každého majitele bytu na 13 000,- Kč.

Poté, co uplynula první topná sezóna, mohli začít uživatelé domu bilancovat. A výsledek byl více než přesvědčivý. Proti původnímu dálkovému vytápění ušetřili za teplo a teplou vodu v průměru 7500,- Kč ročně. Za vybudování a zavedení individuálního vytápění zaplatila každá domácnost celkem 70 000,- Kč. Návrh investice se v tomto případě ukázala zhruba deset let. Zkušenost ze Stříbře jasně dokazuje, že pokud si uživatel sám reguluje vytápění, snaží se s teplem lépe hospodařit. O spotřebě tepla totiž rozhoduje celá řada individuálních faktorů. Za všechny jmenujeme režim obývání (řada obyvatel měst jezdí na víkendy pryč), naše osobní potřeby (někomu stačí mít doma 17°C, někdo potřebuje pro svůj komfort 22°C), ale i naše povaha (někdo je pečlivý a topení při odchodu vždy vypíná, někdo je nedbalý).



Barevnost fasádních komínů je možné sladit s barevností fasády.



Celonerezový komín Schiedel ICS: velká nabídka příslušenství a tvarovek umožňuje vytvářet i náročné odvody spalin.

PANEL PLUS

BYDLENÍ MEZI PANELE

nastal čas na přestavbu



Foto: © IKEA

VÝHODNĚ
PŘEDPLATNĚ
ZDARMA
JEDEN
VÝTISK

PANEL PLUS PRESS s.r.o.
Jenštejská 1778/6, 120 00 Praha 2
tel.: 296 180 199, e-mail: panelplus@panelplus.cz



Výše úspor, kvalita materiálů a stavebních prací

Bytové domy se nám pomalu mění. Monotónní šed' našich sídlišť je rozrušována barevností nových fasád. Porovnání změřených hodnot spotřeby domů před a po revitalizacích (zateplení obvodového pláště, střechy a přízemí spolu s výměnou oken) jednoznačně prokazují úspory v úrovni 25 až 45 procent. Jsou však realizace, u kterých dosahují tyto naměřené hodnoty rozdílu 60 až 70 procent. Jak je to možné? Proč existují takové rozdíly? To jsou otázky, které mnohé z vás jistě napadnou. Odpověď na tyto otázky není jednoduchá.

V první řadě velmi záleží na našem zadání. Jsme to my, kdo musíme projektantovi sdělit jak moc chceme snížit tepelné ztráty domu, přičemž minimální hodnoty nám určuje platná norma. Následně bychom měli porovnat potřebné náklady nutné pro navrženou realizaci a úspory, které tímto získáme. Je nesmyslné navrhnout systém, který sice bude garantovat obrovské úspory, ale finanční přínos bude takový, že se nám tato aktivita „vrátí“ až za životností plánovaných aktivit, respektive systémů. Cena energií neustále roste a tak do této úvahy, musíme započítat i tuto skutečnost. Nesmíme však ve svých úvahách zapomenout, že úspory závisí i na povětrnostních podmínkách. Ve velkých mrazech je energetická náročnost budovy vyšší, než když je mírná zima. Na druhou stranu, však dům, který „odolává“ silným mrazům, výrazně lépe chrání před horkem v létě. V tomto případě však nelze finančně vyjádřit výrazné zkvalitnění bydlení v horkých letních měsících.

Druhým velmi důležitým faktorem je kvalita vybraného systému a způsobu realizace. Na trhu nalezneme velké množství systémů, výrobců a dodavatelů stavebních materiálů. Při výběru toho správného pro náš dům je nejrozumnější obrátit se na odborníky. Kvalita výsledku je tedy v mnohých případech dána již při prvotním výběru projektanta – specialisty – který bude na celý proces revitalizace dohlížet a bude nám odborným garantem a pomocníkem. Tento výběr je pro nás laiky velmi důležitý. Při zadávání výběrového



řízení na tuto pozici je důležité požadovat reference realizovaných staveb. Tyto se nebojte navštívit a s odpovědnými osobami zhodnotit, respektive porovnat výsledky, které byly vypočítány na základě prvotního posouzení budovy a projektu s dosaženými změřenými hodnotami po realizaci navržených opatření.

Dalším parametrem může být znalost a odborná způsobilost v oblasti státní podpory Nový panel. Tento program přesně specifikuje požadavky na jednotlivé úkony, popisuje, jakou podobu mají mít průvodní dokumenty, jak se má v rámci jednotlivých etap postupovat. Pokud se oslovený projektant dokáže

prokázat realizovanými a příznými dotacemi, je to pro něj kladné hodnocení.

Značnou výhodou je možnost vybrat nezávislého specialistu, který svoje služby realizuje pro více různých společností, nabízí v rámci své projekční aktivity více různých typů systémů od různých výrobců.

Rozhodujícím parametrem je odbornost na základě zkušeností. Nelze totiž jednoznačně stanovit, co je univerzálně nejlepší. Každá budova je ojedinelá a specifická. Pro každou je nutné navrhnout a zvolit individuální řešení. Vždy je nutné, aby byl vybrán a navržen nejvhodnější způsob pro naši budovu, nikoliv pro řešitele!

Materiály, které se na našem trhu používají, musí splňovat předepsané technické parametry, a tak pokud si nenecháme na naši stavbu dodat výrobky, které mají nejistý původ, je jejich kvalita garantována. Situace není však tak jednoduchá, jak by se z předcházející věty mohlo zdát. Mnohé stavební výrobky mají systémový charakter. Skládají se z více různých produktů. Tyto samostatně mohou splňovat předepsané technické parametry, avšak spojením vznikne „výrobek“, který toto pravidlo nespĺňuje.

Typickým příkladem jsou zateplovací systémy. Nedopusťte, aby na vašem domě byly použity materiály a systémy, které nejsou uvedeny v projektové dokumentaci, a které nejsou certifikovány. Certifikaci stavebních materiálů zabezpečuje Technický a zkušební ústav stavební Praha, s. p. (TZÚS).

Vždy vyžadujte pouze certifikované materiály a systémy!

Velkým problémem je vlastní provedení stavebních prací. Uhlídat kvalitu odváděné práce je velmi náročné jak odborně, tak i časově. Bohužel se na našem trhu nachází značné množství společností, které neodvávají svoji práci dobře. Orientovat se mezi nimi je téměř detektivní práce, která mnohdy nevede k našemu cíli, dobře odvedené práci. Nezbytnou činností, která napomáhá, je profesionální a nezávislý stavební dozor. Tato činnost je prováděna za úplatu. Náklady vynaložené na tuto službu,

patří mezi ty nejlepší investice a v návaznosti na celkovou hodnotu akce jsou zanedbatelné. Tato položka je navíc také podporována dotací Nový panel. Velmi dobrým kontrolním mechanismem je i vlastní společenství osob v domě. V tomto případě je nezbytně nutné všechny zúčastněné dostatečně informovat o tom, co se v následujících dnech bude dít a jak vše má probíhat. Mnohé věci jsme schopni uhlídat sami. Jedná se především o dodržování stavebních prací v návaznosti na povětrnostní podmínky. Mnohé činnosti se nesmí provádět při určitých teplotách, vlhkosti a podobně. Tyto věci jistě dokáže uhlídat každý z nás.

V poslední době se velkým pomocníkem v oblasti stavebních činností stává již jmenovaný TZÚS. V loňském roce připravil a začal realizovat osvědčování odborné způsobilosti realizačních stavebních firem v oblasti zateplovacích systémů a od letošního roku toto rozšířil i problematiku oken a dveří.

Společnosti, které získaly osvědčení, o něj při nedodržování maximální kvality mohou přijít. Jak mne ujistil Ing. Simon Palupčík, ředitel Úseku certifikace systémů řízení a vedoucí Certifikačního orgánu pro certifikaci systémů managementu, budou přicházet. TZÚS připravuje na svých stránkách databázi společností, které odpovídající osvědčení získaly, a které by měly být nositelem té nejvyšší stavební kvality. Ty společnosti, které svoje povinnosti ze získaného osvědčení nebudou dodržovat a díky nekvalitně prováděné práci o něj přijdou, nebudou z databáze vymazány, bude u nich uvedena poznámka o ztrátě osvědčení. Každý z nás si bude moci ověřit, jak kvalitní firmu si vybral. Je pochopitelné, že v rámci výběrového řízení všem doporučuji, aby si jako jednu z podmínek stanovili i to, aby společnost byla nositelem těchto osvědčení.

Výhodou při výběru nezávisle ověřené firmy, je i to, že v případě jakýchkoliv našich pochyb o kvalitě prováděných prací se na TZÚS můžeme přímo obrátit o radu a pomoc. Ústav má pobočky po celém území naší republiky a tak pro pracovníky TZÚS není problém urychleně reagovat. Kontakty a doporučení jak v takovýchto případech postupovat naleznete na www.tzus.cz.

Na závěr nezbyvá než pouze zopakovat, že komplexní revitalizace bytového domu je věc technicky, ale i časově velmi náročná a že pouze kvalitně provedená akce nese ty nejlepší výsledky. Maximální úspory, prodloužení životnosti domu, zvýšení bezpečnosti a komfortu našeho bydlení, za to však jistě stojí. ■

JAKÝM ZPŮSOBEM NÁM MŮŽE OSVĚDČOVÁNÍ NAPOMOCI V DOSAŽENÍ NEJVYŠŠÍ KVALITY REKONSTRUKCE BYTOVÉHO DOMU?

Abych na tuto otázku mohl dát jednoznačnou odpověď, musím nejprve vysvětlit na jakém principu a jak toto osvědčování probíhá.

Celý systém osvědčování je založen na posuzování odborné způsobilosti prováděných prací přímo na stavbách a stojí na třech hlavních zásadách:

1. Existující platné technické specifikace systémů ETICS, zpracované v souladu se Směrnicí pro stavební výrobky č. 89/106/ES (CPD) a s platnými postupy pro zpracování harmonizovaných technických specifikací výrobků, tj. Evropské technické schválení (ETA) podle nařízení vlády č. 190/2002 Sb. v platném znění (nebo stavební technické osvědčení – STO – podle nařízení vlády č. 163/2002 Sb. v platném znění v těch případech, které nejsou pokryté ETAG 004), spolu s technologickými postupy výrobců, ČSN 73 2901 a dalšími právními předpisy.
2. Audity nezávislými auditory přímo na stavbách.
3. Předem ohlášené i neohlášené kontrolní návštěvy auditorů přímo na stavbě kdykoliv v průběhu stavby.

Velmi důležitý je i vlastní průběh certifikace a následné kontroly (audity):

1. Realizační firma zvolí, které konkrétní systémy ETICS s ověřenými vlastnostmi bude mít zájem pod tímto osvědčením provádět a tyto systémy uvede na své žádosti.
2. Certifikační orgán přezkoumá kompletnost písemných podkladů dodaných žadatelem spolu s žádostí.
3. Následuje první audit na stavbě, kde auditori prověří vlastní provádění ETICS.
4. O průběhu a výsledcích auditu pořídí auditori písemný záznam.
5. Nedostatky zjištěné na stavbě jsou klasifikovány podle stupně závažnosti (kritická neshoda, podstatná neshoda, nepodstatná neshoda).
6. Osvědčení vydané při první žádosti po počátečním auditu bude platit nejvýše 3 roky od data vydání.
7. V průběhu platnosti uděleného osvědčení je držitel osvědčení povinen oznamovat zahájení všech prací, na něž se osvědčení vztahuje. Na základě těchto oznámení zvolí auditori rozestavěnou stavbu nebo stavby, kde vykonají kontrolní audit, přičemž opět budou zjišťovat úroveň prací.

Na stejných principech a postupech je založen i proces certifikace realizačních společností, které realizují zabudování oken a dveří.

Autor: PeN
Foto: TZÚS