

PROHLÁŠENÍ

Byl jsem seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 25. 04. 2010

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych touto cestou poděkoval své vedoucí diplomové práce paní Ing. Jaroslavě Syrovátkové, Ph.D. za vedení a korekci mé práce a rovněž mým konzultantům panu Ing. Zdeňku Nevolemu, Ph.D. a panu Mgr. Pavlu Sýkorovi za poskytnutí všech potřebných informací.

ANOTACE

Diplomová práce v úvodu popisuje bytový fond v České republice. Charakterizuje legislativní úpravu společenství vlastníků jednotek a bytových družstev, představuje jejich orgány, základní dokumenty a postup vzniku. Následuje rozbor nákladů, které tyto právnické osoby musí hradit ze svých rozpočtů a z jakých činností a zdrojů je kryjí. Čtvrtá kapitola je věnována možnostem jak získat účelové úvěry na renovace domů a jejich podmínky. V této kapitole si na příkladu z reálného života ukážeme finanční náročnost obsluhy takového úvěru. Významným zdrojem příjmů pro bytová družstva a společenství vlastníků mohou být státní dotace na podporu komplexních renovací bytových domů z programů Nový panel a Zelená úsporám představené v páté kapitole. Na pokračování příkladu dokáží význam těchto dotací na celkových nákladech investičních akcí. Závěrem práce je doporučení dalšího rozvoje bytových domů a jejich hospodaření v podobě využití moderních technologií obnovitelných zdrojů. Na tyto technologie lze čerpat dotace Zelená úsporám, které mohou pokrýt podstatnou část investice do zařízení. Tato zařízení mohou významně snížit náklady majitelů domů a bytů na jejich provoz a tím zlepšit celkovou ekonomickou pozici obyvatel domů a právnických osob, které je zastřešují.

Klíčová slova:

bytové družstvo

bytový dům

činnosti

dotace

obnovitelné zdroje

náklady

příjmy

společenství vlastníků jednotek

úvěr

zákon

ANNOTATION

This thesis examines the apartment housing fond in the Czech Republic, describing the legislative framework covering ownership societies and housing co-operative, their statutory organs, foundation documents and procedures for their establishment. An analysis is made of the expenses these entities must pay from their budgets and sources of income to cover these expenses. The fourth chapter reviews the building renovation loans available and their terms and conditions. The chapter also provides real life examples illustrating the difficulty of servicing these loans. An invaluable source of income for housing co-operatives and ownership societies can be government subsidies for comprehensive renovation of apartment buildings from the New Panel and Green Savings programs presented in chapter five. Additional examples demonstrate the importance of these subsidies to cover some of the costs of these investments. The thesis concludes with recommendations for the further development of apartment housing and the use of modern renewable energy technology to reduce their operating expenses. Such technology can be installed using subsidies under the Green Savings program which can offset a significant portion of the investment costs into such technology. These technologies can significantly lower the operating costs of building and apartment owners, thereby improving the general economic situation of occupants and their corporate entities covering them.

Key words:

housing co-op
apartment house
economic activities
housing subsidies
renewable energy
expenses
income
society of apartment owners
loan
law

OBSAH

SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ.....	9
SEZNAM TABULEK.....	11
SEZNAM OBRÁZKŮ	12
ÚVOD.....	13
1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	
A BYTOVÝCH DRUŽSTEV	15
1.1 FORMY VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ.....	15
<i>1.1.1 Osobní vlastnictví obecně.....</i>	<i>15</i>
<i>1.1.2 Družstevní vlastnictví</i>	<i>19</i>
<i>1.1.3 Nájemní bydlení.....</i>	<i>19</i>
1.2 BYTOVÝ FOND V ČESKÉ REPUBLICE.....	20
1.3 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	22
<i>1.3.1 Legislativní úprava bytového družstva.....</i>	<i>23</i>
<i>1.3.2 Založení bytového družstva – zákonné povinnosti.....</i>	<i>24</i>
<i>1.3.3 Praktický postup pro vznik bytového družstva</i>	<i>26</i>
<i>1.3.4 Vznik členství v družstvu a převod bytů.....</i>	<i>29</i>
<i>1.3.5 Orgány družstva</i>	<i>30</i>
<i>1.3.6 Základní dokumenty bytového družstva.....</i>	<i>31</i>
1.4 CHARAKTERISTIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	32
<i>1.4.1 Legislativní úprava společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>32</i>
<i>1.4.2 Vznik společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>33</i>
<i>1.4.3 Vznik členství ve společenství vlastníků a převody bytů.....</i>	<i>34</i>
<i>1.4.4 Orgány společenství vlastníků jednotek</i>	<i>35</i>
<i>1.4.5 Základní dokumenty společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>37</i>
2 FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	39
2.1 NÁKLADY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH	
DRUŽSTEV NA SVOJI ČINNOST	39
2.2 ZDROJE FINANCOVÁNÍ CHODU BYTOVÝCH DOMŮ V RÁMCI	
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	42
<i>2.2.1 Vlastní zdroje příjmů rozpočtu společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>43</i>
<i>2.2.2 Cizí zdroje příjmů rozpočtu společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>46</i>
3 FINANCIVÁNÍ ČINNOSTI BYTOVÝCH DRUŽSTEV	47
3.1 VLASTNÍ ZDROJE PŘÍJMŮ ROZPOČTU BYTOVÝCH DRUŽSTEV	48

3.2 CIZÍ ZDROJE ROZPOČTU BYTOVÝCH DRUŽSTEV	50
4 FINANCOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV ÚČELOVÝMI ÚVĚRY	51
4.1 ÚČELOVÝ ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ – REVIT	53
4.1.1 Základní parametry úvěru REVIT	54
4.1.2 Účely použití finančních prostředků z úvěru REVIT	55
4.1.3 Podmínky, podklady a pravidla pro poskytování úvěru REVIT	57
4.2 ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU	59
4.2.1 Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek – na financování opravy, rekonstrukce a modernizace bytového domu	61
4.2.2 Zajištění úvěru bytového družstva – na financování opravy, rekonstrukce a modernizace bytového domu	61
4.3 PŘÍKLAD NABÍDKY ÚVĚRU REVIT PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	64
4.3.1 Kalkulace účelového úvěru ze stavebního spoření REVIT	67
4.3.2 Nabídka úvěru REVIT od Wüstenrot – stavební spořitelny a.s.	68
4.3.3 Zhodnocení příkladu společenství vlastníků jednotek Liberec 2	69
4.4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR PRO PRÁVNICKÉ OSOBY	70
5 ALTERNATIVNÍ FORMY FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV	71
5.1 DOTACE Z PROGRAMU NOVÝ PANEL	71
5.1.1 Ukázka výpočtu dotace Nový panel	73
5.1.2 Základní podmínky programu Nový panel	74
5.2 DOTACE Z PROGRAMU ZELENÁ ÚSPORÁM	76
5.2.1 Základní podmínky programu Zelená úsporám	77
5.2.2 Program Zelená úsporám v číslech	79
6 NÁVRHY NA DALŠÍ FORMY FINANCOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV	81
6.1 REALITNÍ ČINNOST BYTOVÝCH DRUŽSTEV	81
6.2 NEPŘÍMÉ ZDROJE FINANČÍ Z VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE	82
6.2.1 Solární systém pro ohřev vody v bytových domech	83
ZÁVĚR	86
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY - CITACE	88
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY - BIBLIOGRAFIE	89
SEZNAM PŘÍLOH	93

SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

abs.	absolutně
AG	die Aktiengesellschaft (akciová společnost)
apod.	a podobně
a. s.	akciová společnost
Bc.	Bakalář
BD	bytové družstvo
b.j.	bytová jednotka
cca	circa
ČČ	cílová částka
cit.	citováno
°C	stupeň Celsia
č.	číslo
ČMZRB	Českomoravská rozvojová a záruční banka, a. s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
DiS.	Diplomovaný specialista
http	Hypertext Transfer Protokol (internetový protokol)
IČO	identifikační číslo ekonomického subjektu
Ing.	Inženýr
ISBN	International Standard Book Numer (Mezinárodní standard číslování knih)
ISO	International Organization for Standardization (Mezinárodní organizace pro normalizaci)
Kč	Koruna česká
kWh	kilowatthodina
m ²	metr čtvereční
m ³	metr krychlový
min.	minimálně
např.	například
obr.	obrázek
odst.	odstavec
p.a.	per annum (ročně)

PO	právnícká osoba
PSC	poštovní směrovací číslo
PU	překlenovací úvěr
s.	strana
Sb.	Sbírka zákonů
SBD	stavební bytové družstvo
SCMBD	Svaz českých a moravských bytových družstev
SJM	společné jmění manželů
st.	stavebního
Str.	strana
SVJ	společenství vlastníků jednotek
SWOT	Analysis of the Strengths and Weaknesses of an organization (analýza silných a slabých stránek organizace)
tab.	tabulka
tis.	tisíc
tj.	to je
TV	teplá voda
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvaný
vyd.	vydání
WSS	Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.
WWW	World Wide Web (webový prohlížeč)
+	plus
=	rovná se
%	procento
§	paragraf
*	krát
&	a

SEZNAM TABULEK

Tab. 1	Vývoj počtu trvale obydlených bytů v letech 1961 – 2001	Str. 20
Tab. 2	Bytový fond dle vlastnické struktury k roku 2001	Str. 21
Tab. 3	Počet dokončených bytů v období 1997-2008, dle velikostí obcí na počet obyvatel	Str. 22
Tab. 4	Základní informace o bytových družstvech v České republice k 31.12.2007	Str. 23
Tab. 5	Srovnání bytového družstva a společenství vlastníků jednotek	Str. 38
Tab. 6	Domovní bytový fond podle období výstavby nebo rekonstrukce domu k roku 2001	Str. 41
Tab. 7	Výpočet splátky úvěru REVIT	Str. 67
Tab. 8	Celkové náklady společenství vlastníků Liberec 2 na úvěr REVIT	Str. 69
Tab. 9	Kalkulace výsledných nákladů na opravu domu SVJ Liberec 2	Str. 70
Tab. 10	Dotace z programu Nový panel	Str. 73
Tab. 11	Vývoj poskytnutých dotací z programu Panel v letech 2001 až 2008	Str. 76
Tab. 12	Počet žádostí a přislíbených podpor programu Zelená úsporám k 18. 3. 2010	Str. 80
Tab. 13	Roční bilance provozu jednotlivých variant solárních systémů	Str. 84

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1	Schéma různé formy vlastnictví	Str. 16
Obr. 2	Trvale obydlené byty podle kategorie k 1.3.2001	Str. 21
Obr. 3	Výsledek průzkumu výše odměn členů výboru či pověřeného vlastníka SVJ	Str. 36
Obr. 4	Průměrná tvorba dlouhodobé zálohy na opravy (tzv. fondu oprav) v objektech ve vlastnictví a správě SBD Liaz Jablonec nad Nisou za období 1997 – 2009	Str. 44
Obr. 5	Sazebník úhrad SBD Liaz Jablonec nad Nisou	Str. 49
Obr. 6	Termo-izolační snímek panelového domu	Str. 52
Obr. 7	SWOT analýza bytového domu	Str. 66
Obr. 8	Bilance potřeby energie pro přípravu TV a solárních zisků varianty A (80 kolektorů) a varianty B (100 kolektorů)	Str. 84
Obr. 9	Ukázka umístění solárních panelů na bytových domech	Str. 85

ÚVOD

Vážení čtenáři, v tomto okamžiku se vám dostává do rukou diplomová práce na téma Alternativní možnosti financování činnosti společenství vlastníků jednotek a bytových družstev, která je závěrečnou prací na Ekonomické fakultě Technické univerzity v Liberci. Téma této práce jsem zvolil ze třech základních důvodů.

Prvním důvodem byl fakt, že toto téma se bezprostředně více či méně dotýká velké skupiny obyvatel České republiky, která bydlí v bytových jednotkách umístěných v různých typech bytových domů. Pokud se budeme bavit v číslech, jedná se přibližně o dva a půl milionu bytových jednotek a více než pět milionů obyvatel České republiky. Velká řada těchto bytových jednotek přešla v rámci privatizace státního bytového fondu v posledních dvaceti letech do vlastnictví svých obyvatel, kteří pro zajištění kontinuálního fungování domů museli založit společenství vlastníků jednotek, nebo bytová družstva a museli se naučit samostatně spravovat celé bytové domy. Největším úkolem, který stál a stále stojí před novými majiteli domů, je nutnost provedení rozsáhlých finančně náročných investic do stavebních oprav a modernizací technicky i morálně zastaralého fondu bytových domů.

Druhým podnětem byl ryze soukromý motiv, kdy jsem se v nedávné době stal, jak členem společenství vlastníků jednotek, tak i členem bytového družstva. Zajímalo mne srovnání, jakým způsobem fungují tyto dvě specifické právnické osoby, a to zejména po stránce ekonomické, jaké mají možnosti při získávání prostředků pro financování svých činností. Ať už se jedná o pokrytí provozních nákladů spojených s nutností zajistit domům základní potřeby ve formě energií, vody a dalších služeb potřebných ke každodennímu životu obyvatel, nebo o náklady spojené se zajištěním komplexních oprav a modernizací těchto domů. Na základě této práce bych rád navrhl zajímavě se profilující zdroje některých příjmů k implementaci do reálného života těchto domů.

Třetím důvodem byl požadavek zaměstnavatele Wüstenrot – stavební spořitelny a.s., jakožto poskytovatele účelových úvěrů na renovace domů pro bytová družstva a společenství vlastníků, na zpracování uceleného přehledu problematiky zajištění

financování zmíněných právnických osob tak, aby se mohlo ještě více zkvalitnit finanční poradenství obchodních zástupců spořitelny jednajících se zástupci družstev a společenství vlastníků jednotek.

Cílem této práce je nalézt odpovědi na následující otázky. Na základě jakých právních norem a jakým způsobem vznikají a fungují společenství vlastníků jednotek a bytová družstva? Na jaké nákladové položky musí zajistit finanční zdroje? Z jakých činností a zdrojů mohou družstva a společenství finanční prostředky získat? Pomůže jim s financováním oprav zchátralého bytového fondu stát?

Na tyto otázky jsem se pokusil najít odpověď v šesti kapitolách této práce. V první kapitole představím bytový fond v České republice. Seznámíme se s právní problematikou vzniku a dalším provozem domů včetně orgánů a základních dokumentů těchto právnických osob. V druhé a třetí kapitole budeme hledat odpovědi na otázky, s jakými náklady se bytová družstva a společenství vlastníků setkávají a z jakých činností a zdrojů je kryjí. Čtvrtá kapitola je věnována možnostem získat účelové úvěry na renovace domů a jejich podmínky. V této kapitole si na příkladu z reálného života ukážeme finanční náročnost obsluhy takového úvěru. Pátá kapitola nám představí aktuální možnosti na dosažení prostředků z dvou významných celorepublikových dotačních programů na regenerace bytových domů jmenovitě program Nový panel a program Zelená úsporám. V závěrečné šesté kapitole poukáži na netradiční oblasti možných příjmů družstev a společenství, které jsou dle mého názoru doposud stranou pozornosti těchto právnických osob, a zejména s rozvojem nových technologií získávání energií z obnovitelných zdrojů by se měly objevit v zájmu správců bytových domů.

Věřím, že po přečtení této práce naleznou čtenáři odpovědi na výše položené otázky. Pokud by prostudování této práce vedlo osoby zodpovědné za vedení společenství vlastníků jednotek a bytových družstev k nalezení cesty, jak dál rozvíjet bytové domy a jejich financování, považoval bych to za velký úspěch, zejména úspěch zástupců těchto bytových domů a jejich obyvatel.

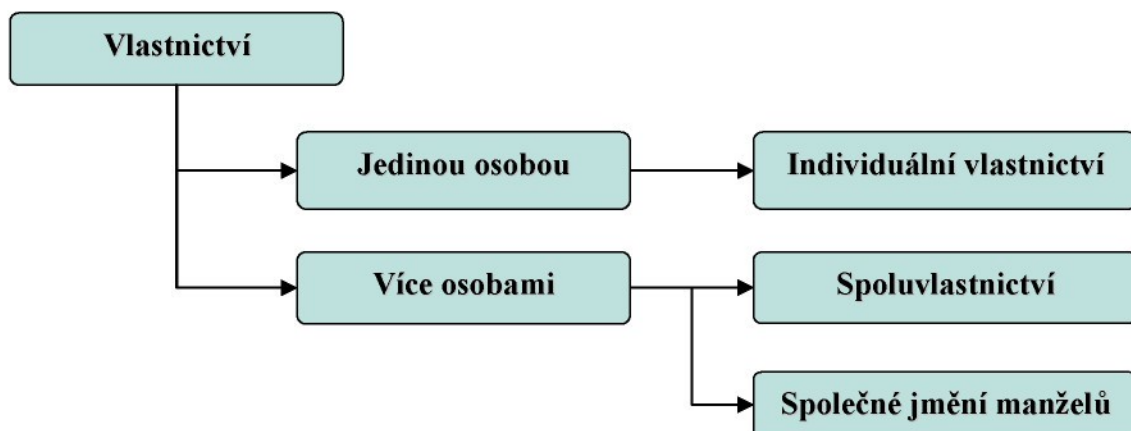
1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Tato kapitola si klade za cíl podat přehled o vzniku, právní úpravě, orgánech a rozhodovacích procesech ve společenstvích vlastníků jednotek, dále jen SVJ, a bytových družstvech, dále jen BD. Seznámíme se se základními údaji o velikosti bytového fondu v České republice a jeho rozdělením z pohledu vlastnické struktury, což přímo souvisí s velikostí bytového fondu spravovaného společenstvími vlastníků jednotek a bytových družstev. Než přejdeme k samotné charakteristice SVJ a BD, považuji za nutné ve stručnosti osvětlit formy vlastnictví nemovitostí v České republice.

1.1 FORMY VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ

1.1.1 Osobní vlastnictví obecně

Osobní vlastnictví nemovitostí (bytových domů, rodinných domů a bytů) je upraveno občanským zákoníkem, respektive zákonem O vlastnictví bytů. Osobní vlastnictví je nedotknutelné, používá zvýšené právní ochrany. Obsahem vlastnického práva k nemovitosti je především právo nemovitost držet, užívat, požívat výhody z ní plynoucí a konečně právo s nemovitostí nakládat, což znamená především možnost nemovitost převádět, popřípadě zatížit věcným břemenem, zástavním právem apod.. Nikdo nemá právo určovat, komu nemovitost vlastník převede, či pronajme. Z vlastnictví nemovitosti vyplývají vlastníkově rovněž i povinnosti (např. placení daně z nemovitosti). Hovoříme-li o různých formách vlastnictví, máme tím na mysli různé subjekty vlastnického práva. Vlastníkem může být nejen jediná osoba, ať fyzická nebo právnická, ale i více těchto osob. Podle toho, kolik osob vlastní danou nemovitost, pak rozlišujeme tři možné varianty vlastnictví, v praxi nejběžnější individuální vlastnictví, dále podílové spoluvlastnictví a konečně společné jmění manželů.



Obr. 1 Schéma různé formy vlastnictví

Zdroj: BUSINESSINFO.CZ Nabývání vlastnictví [online]. 2008 [cit. 2010-02-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nabyvani-vlastnictvi-opu/1000818/48385/>>.

Osobní vlastnictví – individuální vlastnictví

Kromě individuálního vlastnictví hovoříme též o výlučném vlastnictví, obsah těchto pojmů je totožný. Individuální vlastnictví je základní formou vlastnického práva. V tomto případě je nemovitost vlastněna jedinou osobou (ať už fyzickou, nebo právnickou), která je oprávněna vykonávat vlastnická práva, tak jak byla popsána výše. Individuální vlastnictví je nejjednodušší formou vlastnictví, která má oproti ostatním (níže popsaným formám) výhodu spočívající v jednoduchosti a efektivnosti nakládání s předmětem vlastnictví. Tato forma vlastnictví není zatížena žádnými předkupními právy ze zákona a rovněž odpadá potřeba jednání spoluvlastníků o nakládání se společnou věcí (představy spoluvlastníků mohou být i velmi odlišné, z čehož v praxi plyne řada problémů).

Podílové spoluvlastnictví osob

Druhou možnou a dnes i poměrně rozšířenou variantou je podílové spoluvlastnictví, tedy vlastnictví jedné nemovitosti (nebo souboru nemovitostí) více osobami. V tomto případě vykonávají vlastnická práva podíloví spoluvlastníci. Nemovitost, která je předmětem vlastnictví, se nedělí, dělí se jen oprávnění k této věci se vztahující. O spoluvlastnictví platí zásadně stejné, co platí v případě jediného vlastníka, s výjimkou výlučné vázanosti na konkrétní osobu. V případě podílového spoluvlastnictví je klíčovým pojmem spoluvlastnický podíl. Tento podíl, vyjádřen jako zlomek nebo procento,

představuje míru účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech. Jde však o tzv. ideální podíl, tedy podíl, který neodpovídá určité reálné části nemovitosti.

Osoba je tak spoluvlastníkem celé nemovitosti, vlastní její poměrnou část bez ohledu na reálné zhmotnění (osoba tak například vlastní ideální polovinu domu, nikoli například určité patro nebo jinou relativně oddělenou část domu). Pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak, platí vyvratitelná právní domněnka, že podíly všech spoluvlastníků jsou stejné. Zvláštní právní úprava pak platí v případě spoluvlastnictví společných částí domu na základě Zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

V souvislosti se spoluvlastnictvím je důležité připomenout, že v případě prodeje svého podílu jedním ze spoluvlastníků, mají ostatní spoluvlastníci k tomuto podílu předkupní právo – spoluvlastník má právo, aby mu byl spoluvlastnický podíl druhého spoluvlastníka nabídnut ke koupi za podmínek nabídnutých třetí osobou, pokud spoluvlastník tyto podmínky splní, může spoluvlastnický podíl druhého spoluvlastníka koupit přednostně před třetí osobou. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak (většinou v případě, že má o uvolněný podíl zájem více zájemců), mohou uvolněný spoluvlastnický podíl vykoupit všichni ostatní spoluvlastníci, a to poměrně podle svých podílů. Uvedené neplatí, pokud spoluvlastník prodává či převádí svůj podíl na osobu blízkou.

Společné jmění manželů

Třetí variantou vlastnického práva je společné jmění manželů, v dalším textu jen SJM. SJM je zvláštní forma vlastnictví, kdy manželé vlastní nemovitosti (i veškeré movité věci), které nabyli po dobu trvání manželství stoprocentně, oba rozhodují o všech záležitostech a oba sdílí všechna vlastnická práva i veškerou odpovědnost z vlastnictví nemovitosti nerozdílně. Bez rozhodnutí soudu – zrušení SJM, nelze stanovit velikost podílu připadající na každého z manželů zvlášť. Pro jakékoliv nakládání s nemovitostí, či jiným majetkem manželů, je potřeba vždy souhlasu obou manželů pokud nemají soudně zrušeno společné jmění.

Zvláštní situace nastává v případě, kdy se za dobu trvání manželství stane jeden z manželů členem družstva. V tomto případě nezakládá nabytí členských práv a povinností členů družstva účast druhého manžela na této společnosti nebo družstvu. Jedinou výjimku z uvedeného pravidla představují bytová družstva. V případě bytových družstev se i druhý manžel stává členem tohoto bytového družstva. Tím vzniká společné členství manželů v družstvu a společný nájem bytu manželů.

Do společného jmění manželů patří:

- **majetek nabytý za dobu trvání manželství některým z manželů, s výjimkou:**
 - majetku získaného dědictvím,
 - majetku získaného darem,
 - majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela,
 - majetku sloužícího osobní potřebě jen jednoho z manželů (např. oblečení, hygienické potřeby apod.),
 - věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednomu z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství, nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka.
- [1] *„závazky, které za trvání manželství vznikly některému z manželů nebo oběma manželům, s výjimkou:*
 - *závazků, týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich,*
 - *závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého.“*

[1] *„Společné jmění manželů je svojí povahou vázáno pouze na dobu trvání manželství. Proto společné jmění manželů zaniká nejpozději se zánikem manželství, tedy smrtí či prohlášením za mrtvého jednoho z manželů, rozvodem manželství nebo prohlášením manželství za neplatné.“*

1.1.2 Družstevní vlastnictví

Další formou vlastnictví je družstevní vlastnictví. Má formu podílového spoluvlastnictví. Osoby fyzické i právnické mohou založit bytové družstvo, ve kterém je podíl na majetku dán velikostí podlahové plochy bytu. Bytový dům je ve vlastnictví bytového družstva a členové jsou vlastníky podílů na družstevním majetku a svůj byt užívají na základě nájemní smlouvy. Družstevní vlastnictví je jedna z forem kolektivního investování do bytové výstavby.

Každý člen má právo na uzavření nájemní smlouvy užívání ke konkrétní bytové jednotce. Člen totiž není vlastník bytu (byt vlastní družstvo), ale „pouze“ nájemník (i když s odlišnými právy). Nevýhoda družstevního vlastnictví je, že družstevní byt nelze dát do zástavy – není nikde zapsán jako samostatná bytová jednotka. Zastavit lze pouze celý dům, a to se souhlasem minimálně 50 % nájemníků v domě. Konkrétní podmínky jsou upraveny stanovami bytového družstva. Na provozu a údržbě domu se podílejí členové finančně podle velikosti podlahové plochy svého bytu. O záležitostech týkajících se správy družstva a správy nemovitosti se rozhoduje demokratickým způsobem na členské schůzi. Je zde zachován princip většinového rozhodování.

1.1.3 Nájemní bydlení

Nájemní byt je častou formou bydlení. Vychází z nájemního vztahu mezi vlastníkem nemovitosti a uživatelem nemovitosti – nájemníkem. Základní podmínky nájemního vztahu jsou upraveny občanským zákoníkem. Nájemník užívá byt na základě nájemní smlouvy. K bytu nemá žádný vlastnický ani spoluvlastnický vztah. Dokladem o nájmu je nájemní smlouva (dekret na byt apod.). Veškerá práva a povinnosti z vlastnictví nemovitosti přísluší vlastníkově. Úhradou za poskytování nájmu je nájemné, které vytváří všechny prostředky na provoz nemovitosti a také zisk vlastníka nemovitosti. Nájemní bydlení poskytují nejrozličnější subjekty: obce, právnické osoby (podniky, společnosti, firmy) i fyzické osoby.

1.2 BYTOVÝ FOND V ČESKÉ REPUBLICE

Společenství vlastníků jednotek a bytová družstva jsou právnické osoby zakotvené v českém právním řádu, jejichž základním posláním je správa, údržba a rozvoj bytového fondu v České republice. Pokud hovořím o bytovém fondu spravovaném těmito právnickými osobami, mám na mysli zejména bytové domy s více než třemi bytovými jednotkami. Pro představu takovými domy jsou „činžovní“ domy ve starých městských zástavbách, známé vysoké panelové domy stavěné od šedesátých let dvacátého století zejména ve městech, ale stejně tak i zděné dvou - třípodlažní „bytovky“, které najdeme po celém území České republiky, jak ve městech, tak i na vesnicích. Obrázek, o jaké množství bytů se SVJ a BD starají, si můžeme udělat z níže přiložených údajů z posledního sčítání lidu, domů a bytů v České republice, které proběhlo v roce 2001. Bude velmi zajímavé srovnat data ze sčítání bytů získaná v roce 2001 s daty z připravovaného sčítání lidu a bytů v roce 2011. Dá se očekávat potvrzení nárůstu trvale obydlených bytů, díky intenzivní developerské výstavbě bytových domů v poslední dekádě. Nejzajímavější srovnání s výraznými změnami mezi roky 2001 a 2011 očekávám u vlastnické struktury bytů v bytových domech.

Tab. 1 Vývoj počtu trvale obydlených bytů v letech 1961 – 2001

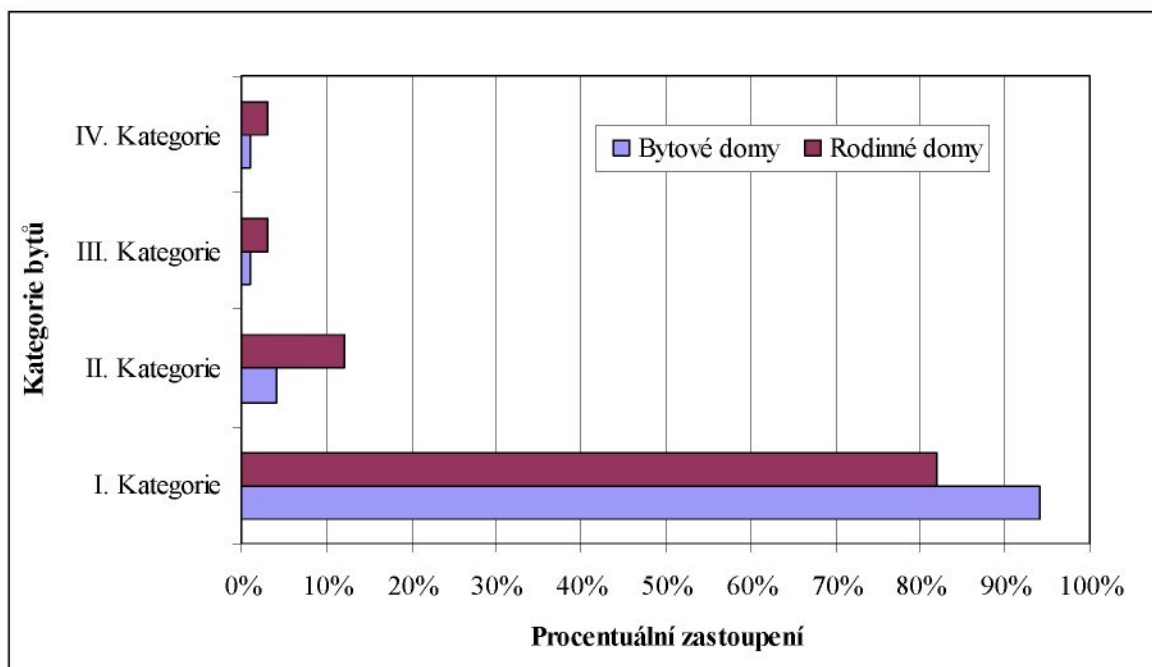
Rok	Trvale obydlené byty						
	Celkem	V rodinných domech		V bytových domech		V ostatních budovách	
		Absolutně	V %	Absolutně	V %	Absolutně	V %
1961	2 845 145	1 776 244	62,4	976 053	34,3	92 848	3,3
1970	3 088 841	1 652 786	53,5	1 376 000	44,6	59 975	1,9
1980	3 494 846	1 604 843	45,9	1 847 659	52,9	42 344	1,2
1991	3 705 681	1 525 389	41,2	2 149 963	58,0	30 329	0,8
2001	3 827 678	1 632 131	42,6	2 160 730	56,5	34 817	0,9

Zdroj: *Struktura bytového fondu [online]. Praha: Český statistický úřad, 2004 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf)>.*

Tab. 2 Bytový fond dle vlastnické struktury k roku 2001

Druh domu	Byty	Osoby
Rodinné domy	1 632 131	4 670 854
Bytové domy	2 160 730	5 341 975
- byty v osobním vlastnictví	421 547	1 014 943
- byty nájemní	1 013 031	2 473 302
- byty členů bytového družstva	545 917	1 426 566
- byty členů družstva nájemců	103 216	247 831
- byty ostatní a nezjištěno	77 019	179 333
Ostatní budovy	34 817	88 473
Počet bytů/osob celkem	3 827 678	10 101 302

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Pramenné dílo [online]. Praha: Český statistický úřad, 2005 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D600365134/\\$File/41320555.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D600365134/$File/41320555.pdf)>.



Obr. 2 Trvale obydlené byty podle kategorie k 1.3.2001

Zdroj: Struktura bytového fondu [online]. Praha: Český statistický úřad, 2004 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600481862/\\$File/4.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600481862/$File/4.pdf)>.

Tab. 3 Počet dokončených bytů v období 1997-2008, dle velikostí obcí na počet obyvatel

Rok, období	Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)									Celkem
	Do 500	500– 999	1000– 1999	2000– 4999	5000– 9999	10 000– 19 999	20 000– 49 999	50 000– 99 999	100 000 a více	
Počet dokončených bytů v roce, období										
1997	1 048	1 329	1 535	2 204	1 847	1 817	1 477	969	2 933	15 159
1998	1 284	1 622	1 759	2 813	1 939	1 874	1 952	1 142	5 642	20 027
1999	1 569	2 029	2 495	3 036	2 495	2 562	1 823	1 713	6 012	23 734
2000	2 001	2 605	2 770	3 878	2 623	2 243	2 123	1 104	5 860	25 207
2001	2 020	2 682	2 921	3 754	2 380	2 027	2 011	1 560	5 403	24 758
2002	2 146	2 621	3 409	4 482	2 704	2 040	1 946	1 640	6 303	27 291
2003	2 047	2 568	3 263	3 924	2 911	2 252	2 313	1 419	6 430	27 127
2004	2 201	3 206	3 794	4 226	4 042	2 561	2 054	1 706	8 478	32 268
2005	2 408	3 058	3 713	4 141	3 358	2 625	2 632	1 866	9 062	32 863
2006	2 493	2 808	3 623	3 606	2 990	2 308	1 785	2 442	8 135	30 190
2007	2 948	3 683	4 661	4 847	3 590	2 869	2 785	2 584	13 682	41 649
2008	3 630	4 067	4 704	4 817	3 263	2 261	2 634	2 548	10 456	38 380
1997– 2003	12 115	15 456	18 152	24 091	16 899	14 815	13 645	9 547	38 583	163 303
2004– 2008	13 680	16 822	20 495	21 637	17 243	12 624	11 890	11 146	49 813	175 350
1997– 2008	27 795	32 278	38 647	45 728	34 142	27 439	25 535	20 693	88 396	338 653

Zdroj: Deník veřejné správy [online]. Praha: Triáda, 2010 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6416678>.

1.3 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Vznik družstevnictví na našem území se datuje do druhé poloviny 40. let 19. století, jako reakce na rozvoj kapitalistických vztahů a tržního hospodářství, kdy se „chudí stávali ještě chudšími.“ Zejména dělníci v městech a rolníci na vesnicích zakládali první spolky založené na svépomoci, solidaritě a vzájemné pomoci. Prudký rozvoj družstev různých typů a činností nastal v období mezi světovými válkami za prvorepublikového Československa. Po druhé světové válce se družstva pustila do obnovy země. Rok 1948 však přinesl rozvrat základní myšlenky fungování družstev, tedy svobodné podnikatelské činnosti „od spodu“ od své místní členské základny k centrálně řízeným velkým družstvům. Řada družstevních odvětví úplně zanikla. Po roce 1989 se proces

demokratizace promítl do činnosti družstev, která i s výraznou podporou zahraničních družstevních organizací obhájila svoji existenci jako životaschopný typ formy podnikání.

Družstevnictví na našem území v současné době zaštiťuje Družstevní Asociace České republiky, která jako národní družstevní centrála sdružuje Svaz českých a moravských bytových družstev a dále Svaz českých a moravských spotřebních, výrobních družstev a Zemědělský svaz České republiky. Družstevní Asociace ČR je dlouholetým členem Mezinárodního družstevního svazu a navazuje na tradice družstevního hnutí v bývalé Československé republice. Z pohledu této práce Asociace eviduje následující informace o počtech bytových družstev v České republice.

Tab. 4 Základní informace o bytových družstvech v České republice k 31.12.2007

BD v SCMBD	Rok	
	2006	2007
Počet členů	607 361	577 502
Počet BD	653	681
Počet zaměstnanců	3 811	3 457
Počet bytů	415 860	384 042
Počet domů	23 261	22 073
BD mimo SCMBD		
Počet BD	1 384	1 479
Počet bytů	42 086	53 344
Celkem BD	2 037	2 160
Celkem bytů	457 946	437 386

Zdroj: Vybrané údaje o českém družstevnictví za rok 2007 [online]. Praha: Družstevní Asociace České republiky, 2008 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <http://www.dacr.cz/_dokumenty/doc/archiv/vybrane_udaje_o_ceskem_druzstevnictvi_text.pdf>.

1.3.1 Legislativní úprava bytového družstva

Družstevní formu podnikání upravuje Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník v platném znění. Obchodní zákoník vymezuje družstvo jako právnickou osobu. Tato představuje

společenství fyzických i právnických osob, které bývá zakládáno pro podnikatelské účely, ale často i za jiným účelem, než je podnikání. Příkladem typické „nepodnikatelské“ činnosti družstva je zajištění potřeby bydlení členů družstva. Vzhledem k vysokému a stále rostoucímu počtu takových družstev, zakotvila novela Obchodního zákoníku v roce 2001 ustanovení (§221 odst. 2 Obchodního zákoníku), podle něhož je takové družstvo označováno výslovně jako „bytové družstvo.“ I bytová družstva, která nebyla prvotně založena za účelem podnikání (kritérium zisku pro ně není hlavním cílem), se zapisují do obchodní rejstříku a mají postavení podnikatele ve smyslu obchodního zákoníku.

Zákonnou hranicí pro možnost vzniku BD je minimální počet pěti zakládajících členů (manželé mají společné členství a jsou tudíž 1 člen). Minimální počet členů však neplatí v případě, kdy jsou členy bytového družstva alespoň 2 právnické osoby. Jestliže by počet členů družstva poklesl pod limity uvedené v ustanovení § 221 odst. 4, Obchodního zákoníku, mohl by soud rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci. Zákon chápe družstvo jako společenství, které je z hlediska členství v něm otevřené. Na trvání družstva tak nemá vliv ani přistoupení dalších členů, ani zánik členství dosavadních členů. Musí však splňovat podmínky minimálního počtu členů.

1.3.2 Založení bytového družstva – zákonné povinnosti

Pro založení BD zákon vyžaduje konání ustavující schůze družstva. Jejímu svolání předchází ze strany zájemců o členství řada přípravných kroků např.:

- soustředit členské přihlášky,
- zpracovat návrh stanov,
- zajistit přítomnost notáře,
- svolat ustavující členskou schůzi.

Ustavující členská schůze družstva:

1. Určuje zapisovaný základní kapitál

U družstva zákon rozlišuje mezi základním kapitálem a zapisovaným základním kapitálem.

Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů a je vzhledem ke zmíněnému otevřenému charakteru družstva proměnnou veličinou, proto se do obchodního rejstříku nezapisuje. Zapisovaný základní kapitál je naproti tomu ta část základního kapitálu, jehož výši určují stanovy (musí činit nejméně 50.000,- Kč), a jenž se v této výši zapisuje do obchodního rejstříku.

Jako podmínku vzniku členství zákon stanoví splacení členského vkladu, a to buď základního členského vkladu – členského vkladu určeného stanovami, nebo jen vstupního vkladu – určené části základního členského vkladu. V tomto druhém případě je člen povinen splatit zbývající část základního členského vkladu (částku, o kterou základní členský vklad přesahuje vstupní vklad) v termínu určeném stanovami nejdéle však do tří let. Aby ustavující schůze vedla k založení družstva, podmínkou je závazek uchazečů o členství na této schůzi k členským vkladům, které v souhrnu dosahují stanovené částky zapisovaného základního kapitálu. Základní členský vklad, nebo vstupní vklad musí každý člen splatit do 15 dnů od konání ustavující schůze družstva.

2. Schvaluje stanovy

Stanovy jsou nejdůležitějším dokumentem družstva, který upravuje vztahy uvnitř družstva. V ustanovení § 226 odst. 1 Obchodního zákoníku je stanoven minimální obsah stanov. Kromě obecně předepsaných skutečností, jakým jsou obchodní firma (obchodní název) a sídlo družstva, předmět činnosti, vznik a zánik členství, výše členských vkladů, atd., se také jedná o orgány družstva, nakládání se ziskem či ztrátou, tvorbou a použití nedělitelného fondu.

3. Volí představenstvo a kontrolní komisi

Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který řídí jeho činnost, rozhoduje o všech záležitostech, jež nejsou obchodním zákoníkem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo plní usnesení členské schůze (nejvyššího orgánu družstva) a odpovídá jí za svou činnost. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na představenstvu.

Obchodní zákoník v § 245 připouští jiné uspořádání orgánů u malých bytových družstev (do 50 členů). Stanovy malého družstva mohou určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze. V takovém případě se stává statutárním orgánem předseda družstva (popřípadě ještě s dalším členem pověřeným členskou schůzí), který pak jedná jménem družstva vůči třetím osobám.

1.3.3 Praktický postup pro vznik bytového družstva

1. příprava ustavující schůze družstva

Ustavující schůzi by mělo předcházet zvolení tzv. přípravného výboru resp. svolavatele (dále jen „svolavatel“), který zajistí potřebné náležitosti pro jednání ustavující schůze. Stane se i kontaktní osobou pro prodávajícího (v případě privatizace) navenek a pro budoucí členy družstva uvnitř. Je třeba si uvědomit, že se jedná o funkci náročnou na schopnosti, zodpovědnost i čas. Většinou si oprávnění nájemníci – budoucí členové družstva zvolí osobu či osoby, kterým, pokud se osvědčí, svěří svou volbou na ustavující schůzi i funkce ve volených orgánech družstva.

Svolavatel zejména:

- zajistí návrh stanov družstva, který dá k připomínkovému řízení budoucím členům družstva,
- soustředí přihlášky za člena družstva (u privatizace obecního bytového fondu jsou jimi oprávnění nájemníci),
- sestaví „kandidátku“ do volených orgánů družstva (představenstvo a kontrolní komise nebo předseda a příp. další pověřený člen) k připomínkovému řízení,
- navrhne správce vkladu, na jehož účet budou ve prospěch družstva složeny členské vklady do otevření účtu družstva u peněžního ústavu,
- navrhne výši zapisovaného základního kapitálu družstva (min. 50.000,- Kč),
- navrhne výši základního členského vkladu nebo jen vstupního vkladu a případně zápisného (zápisné nedoporučujeme, jedná se o zdanitelný příjem družstva),
- vybere zálohově finanční prostředky na náklady spojené se založením družstva (může být i součástí členského vkladu družstva),

- sestaví prezenční listinu pro ustavující schůzi,
- předá pozvánku na ustavující schůzi všem oprávněným,
- zajistí účast notáře na ustavující schůzi družstva.

Přibližné náklady spojené se založením družstva bez zapisovaného základního kapitálu a příspěvku na tvorbu nedělitelného fondu:

- cca 8-12.000,- Kč notář,
- 5.000,- Kč soudní poplatek za návrh na zápis družstva,
- 30,- Kč poplatek za ověření jednoho podpisu u notáře,
- 50,- Kč poplatek za jeden výpis z Rejstříku trestů.

2. Ustavující schůze družstva

K založení družstva obchodní zákoník vyžaduje konání ustavující schůze za přítomnosti notáře. Této ustavující schůze družstva se účastní a hlasují zde osoby, které podali přihlášku do družstva. Ustavující schůzi svolává a řídí svolavatel, ovšem jako první z bodů jednání má zákonnou povinnost provést volbu předsedajícího. Ten potom dále schůzi řídí. Předsedající osoba nemusí být totožná s budoucím předsedou družstva. Schůze musí určit zapisovaný základní kapitál, schválit stanovy a zvolit představenstvo a kontrolní komisi. Zde je na místě připomenout, že podle § 245 Obchodního zákoníku mohou stanovy družstva, které má méně než 50 členů určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze. Ustavující schůze v takovém případě volí předsedu družstva, popř. dalšího člena pověřeného členskou schůzí (místopředseda).

Družstvo se považuje za založené, když se uchazeči o členství zavázali k zaplacení členských vkladů dosahujících sumy zapisovaného základního kapitálu, které činí u družstev nejméně 50.000,- Kč. Základní členský nebo vstupní vklad musí být splacen do 15 dnů od konání ustavující schůze. Průběh ustavující schůze je zaznamenán notářským zápisem, který obsahuje i seznam členů a výši jednotlivých členských vkladů, k nimž se členové zavázali. Přílohou zápisu jsou stanovy ve schváleném znění. Ustavující schůze rozhoduje svým usnesením. Hlasovat na ní jsou oprávněni uchazeči o členství v družstvu, kteří podali písemnou přihlášku. Usnesení je platně přijato, jestliže

pro něj hlasovala prostá většina přítomných. Každý člen má jeden hlas (manželé mají společné členství – jeden hlas).

3. Zápis do obchodního rejstříku

Družstvo vzniká zápisem do obchodního rejstříku. Před podáním návrhu na zápis družstva do obchodního rejstříku musí být splacena alespoň polovina zapisovaného základního kapitálu. Družstvo v té době ještě nemá založený svůj účet, a proto většinou prokazuje splacení zapisovaného základního kapitálu prohlášením správce vkladu, do jehož rukou základní členské vklady členové družstva složili. Pokud družstvo chce provozovat ještě další činnosti, nežli je správa a údržba vlastních nemovitostí, přiloží příslušné živnostenské nebo jiné oprávnění. K pronájmu nebytových prostor, které jsou součástí vlastních nemovitostí není takové oprávnění potřeba.

Návrh na zápis do obchodního rejstříku musí být podán do 90 dnů od založení družstva. Návrh na zápis podává představenstvo (podepisují všichni členové). U malého družstva podepíše návrh předseda, popř. další člen zvolený členskou schůzí. Pravost podpisů musí být úředně ověřena. Obchodní rejstřík provede zápis ke dni určeném v návrhu na zápis, popř. ke dni přijetí usnesení soudu. Dnem zápisu vzniká družstvo se všemi právy a povinnostmi. Usnesení soudu o zápisu družstva do Obchodního rejstříku může vyzvednout předseda osobně, jiný člen družstva musí mít plnou moc. Osvědčením o vzniku družstva je výpis z obchodního rejstříku, který lze vyzvednout u obchodního soudu.

Součástí návrhu na zápis jsou:

- 2x notářský zápis z ustavující schůze,
- 2x prezenční listina z ustavující schůze,
- 2x stanovy družstva (ověřené),
- 2x čestné prohlášení členů statutárního orgánu,
- 2x podpisové vzory členů statutárního orgánu,
- výpisy z rejstříku trestů statutárního orgánu,
- 2x zápis ze schůze představenstva (není-li patrné z notářského zápisu, volba předsedy a příp. dalšího pověřeného člena),

- souhlas stávajícího majitele nemovitosti s umístěním firmy,
- doklad o splacení stanovené části zapisovaného základního kapitálu (např. čestné prohlášení správce vkladu nebo potvrzení peněžního ústavu).

4. Základní povinnost nově vzniklého družstva

V souladu se zákonem o správě daní a poplatků je družstvo povinno splnit svou registrační povinnost ke správci daně u místně příslušného finančního úřadu do 30 dnů ode dne svého vzniku (den, ke kterému je družstvo zapsáno do obchodního rejstříku), a to k dani z příjmu právnických osob. V případě vyplacení odměn fyzickým osobám (funkcionářské odměny, dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr) k dani z příjmu fyzických osob.

1.3.4 Vznik členství v družstvu a převod bytů

Členství v družstvu vzniká na základě Obchodního zákoníku z časového hlediska:

1. Vstupem při založení družstva

A to dnem jeho vzniku, tj. dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku. Tímto dnem se stávají členy družstva všichni uchazeči o členství (u privatizovaného obecního bytového fondu oprávnění nájemci), kteří podali přihlášku do družstva a zavázali se k členským vkladům.

2. Za trvání družstva

- přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky, kterou přijalo představenstvo družstva,
- převodem členství, pokud to určují stanovy případně členská schůze,
- jiným způsobem stanoveným obchodním zákoníkem.

Převod bytů musíme v rámci družstva odlišit na dvě situace:

1. Byt v nájmu člena družstva

Právo na uzavření nájemní smlouvy se převádí spolu s členskými právy a povinnostmi (tato dohoda, resp. smlouva, nepodléhá souhlasu žádného orgánu družstva).

2. Byt v nájmu nečlena družstva

Zde je uzavřena klasická nájemní smlouva, jejíž převod podléhá souhlasu dle stanov družstva jako vlastníka bytu. Nájemní vztahy se zde řídí zejména občanským zákoníkem.

[2, § 230] „Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu, nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.“

1.3.5 Orgány družstva

Základními orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Zástupci v těchto orgánech mohou být pouze členové družstva. Družstvo si může ve stanovách odsouhlasit i vznik dalších orgánů potřebných pro činnost konkrétních družstev.

1. Členská schůze

Schůze členů družstva (dále jen „členská schůze“) je nejvyšším orgánem družstva, který schvaluje zásadní rozhodnutí ve věcech fungování družstva, jako jsou změna stanov, volba a odvolání členů představenstva a dozorčí rady, rozdělení zisku a úhrada ztráty a další viz. § 239 odst. 4 Obchodního zákoníku. Družstvo má zákonnou povinnost svolat členskou schůzi jedenkrát za rok, stanovy mohou určit častější frekvenci konání schůze.

Při hlasování na schůzi má každý člen jeden hlas, pokud stanovy neurčují jinak. Pokud schůze projednává změnu stanov, likvidaci družstva či významné majetkové změny, má každý člen družstva výhradně právě tento jeden hlas. Při členské schůzi se vytváří zápis o průběhu, výsledcích a účastnících hlasování, který si může k nahlédnutí vyžádat každý člen družstva.

2. Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem družstva, které řídí činnost družstva a plní usnesení členské schůze, která jej volí. Členové představenstva volí ze svých řad předsedu družstva, který v nejvyšší míře zastupuje družstvo navenek. Stanovy mohou určit, že běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel jmenovaný a odvolávaný představenstvem.

3. Kontrolní komise

Jak napovídá název, je kontrolní komise orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost družstva. Komise je nezávislá na představenstvu a ostatních orgánech družstva, zodpovídá se pouze členské schůzi. Musí být složena minimálně ze třech členů, kteří nejčastěji podrobují kontrole oblast hospodaření družstva. Komise si může od představenstva vyžádat jakékoliv informace k hospodaření družstva a představenstvo je povinno tyto bez odkladu dodat. Komise se vyjadřuje k účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty. Další činností komise je projednávání stížností členů družstva.

1.3.6 Základní dokumenty bytového družstva

Mezi základní dokumenty družstva patří:

- stanovy družstva – upravují veškeré vztahy uvnitř družstva, jsou základním družstevním předpisem,
- jednací řád – konkretizuje způsob svolávání orgánů družstva, způsob jejich jednání a hlasování,
- domovní řád – upravuje základní práva a povinnosti při udržování pořádku a klidu v domě,

- nájemní smlouva – upravuje práva a povinnosti nájemníků a pronajímatele – družstva,
- vnitrodružstevní směrnice (tvorba fondu oprav, požární řád, apod.),
- členský průkaz – potvrzuje členům družstva jejich členství.

1.4 CHARAKTERISTIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků jednotek je zvláštní druh právnické osoby, která vznikla za účelem zjednodušení správy a provozu bytových domů, a kterou můžeme považovat za alternativní variantu správy bytového fondu k bytovým družstvům. O SVJ, jako o právnické osobě, hovoříme od roku 2000, kdy došlo k legislativní nápravě do té doby nefunkčního stavu správy bytových domů s jednotkami ve vlastnictví jednotlivých vlastníků. Zákon do té doby obsahoval pouze ustanovení o správci, který byl osobou pověřenou vlastníky jednotek k plnění specifických úkolů správy a oprav společných částí domů. Tento však musel mít pro svou činnost (mimo jiné zastupování vlastníků u soudu a jiných orgánů a organizací) plnou moc od všech vlastníků. Pokud i jediný vlastník tuto plnou moc neudělil, muselo se jednat o jakékoliv záležitosti ve fungování domu se všemi vlastníky.

1.4.1 Legislativní úprava společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je zvláštní právnická osoba, která se řídí ustanoveními Zákona č. 72/1994 Sb., O vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů (zejména novel č. 103/ 2000 Sb., a č. 451/2001 Sb.), který upravuje oblast spoluvlastnictví společných částí k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. SVJ jako právnická osoba není přímo vlastníkem bytových jednotek a společných částí domu. Majiteli jsou jednotliví vlastníci bytových jednotek s příslušnými podíly na společných částech domu a pozemků. SVJ tedy „nic nevlastní“, je pouze zástupcem jednotlivých vlastníků v záležitostech popsaných dále. Společenství vlastníků je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem

a opravami společných částí domu. Za účelem zajištění finančních prostředků na opravdu domu, může SVJ se souhlasem vlastníků jednotek zřídit zástavní právo na tyto jednotky a společné části domu pro instituci poskytující finance na opravy. SVJ může nabývat věci, práva, byty nebo nebytové prostory pouze k výše uvedeným účelům. Jako zvláštní forma právnické osoby SVJ není podřazeno právní úpravě v obchodním zákoníku. Zapisuje se v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u soudu určeného k vedení obchodního rejstříku.

1.4.2 Vznik společenství vlastníků jednotek

Proces vzniku společenství vlastníků jednotek prochází od roku 1994 neustálým vývojem. Podle úpravy Zákona č. 72/1994 Sb. O vlastnictví bytů platné do 30. června 2000 mohlo společenství vzniknout v případě, kdy byl dům rozdělen na samostatné jednotky, které byly ve vlastnictví více než jedné osoby. Takto vzniklá společenství vlastníků jednotek neměla právní subjektivitu. Společenství tak plnilo funkci pouze hlasovacího mechanismu při rozhodování o společných částech domu. O hospodaření se společnou věcí rozhodovali spoluvlastníci podle zákona O vlastnictví bytů stanovenou většinou (nadpoloviční, tříčtvrtinovou, v některých případech dohodou všech). Společenství svolával správce, případně vlastníci jednotek, kteří měli alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Postupem času se ukázalo, že tato úprava je nedostatečná, neboť společenství, která neměla právní subjektivitu, nemohla činit právní úkony a správa domu pouze prostřednictvím správce, nebo právnické osoby založené za účelem správy domu nezajišťovala tuto činnost v potřebném rozsahu.

O společenství vlastníků jednotek jakožto zvláštní právnické osobě, tak jak její fungování známe v dnešní době, hovoříme od novely zákona O vlastnictví bytů Zákon č. 103/2000 Sb. platné od 1. července 2000. Na rozdíl od jiných právnických osob, které známe z našeho právního řádu, společenství vzniká automaticky jedině přímo ze zákona, jakmile nastanou skutečnosti vymezené zákonem. To je zásadní odlišnost od ostatních právnických osob, u kterých předchází vzniku zápis do obchodního rejstříku, či do jiného rejstříku právnických osob. Dnes tedy běžně vzniká společenství vlastníků v domě

s nejméně 5 bytovými jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví 3 různých vlastníků. Společenství vzniká v tomto případě nezávisle na vůli vlastníků automaticky ze zákona. Zákon je nezbytné pouze formálně naplnit a to svoláním shromáždění vlastníků do šedesátí dnů od vzniku, schválením stanov a volbou výboru resp. pověřeného vlastníka, a na základě těchto skutečností zapsat tento stav do rejstříku společenství. V rámci Zákona č. 103/2000 Sb. vznikly k 1. červenci 2000 SVJ jakožto právnické osoby i ve všech domech s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví tří různých vlastníků, kteří je nabyli do vlastnictví před 1. červencem 2000 a do tohoto data jim byly doručeny listiny dokládající vlastnické právo.

1.4.3 Vznik členství ve společenství vlastníků a převody bytů

Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Členy společenství se mohou stát fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Členství ve společenství tedy vzniká buď dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, nebo dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

Každá jednotlivá jednotka v domě může být vlastněna jednou osobou nebo více osobami společně. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Spolumajitelé jednotky mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník (člen společenství) s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Převody bytů v osobním vlastnictví nepodléhají žádnému souhlasu ze strany společenství vlastníků jednotek. K převodu nebo přechodu vlastnického práva dochází vkladem vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí a to zpravidla:

- kupní smlouvou,
- darovací smlouvou,

- dědictvím,
- soudním rozhodnutím (dražba, exekuce apod.).

1.4.4 Orgány společenství vlastníků jednotek

Základní orgány společenství vlastníků jednotek jsou shromáždění vlastníků jednotek, výbor společenství a další orgány odsouhlasené ve stanovách, jako kontrolní komise, nebo revizor. Není-li zvolen výbor, volí se pověřený vlastník, který nahrazuje funkci výboru.

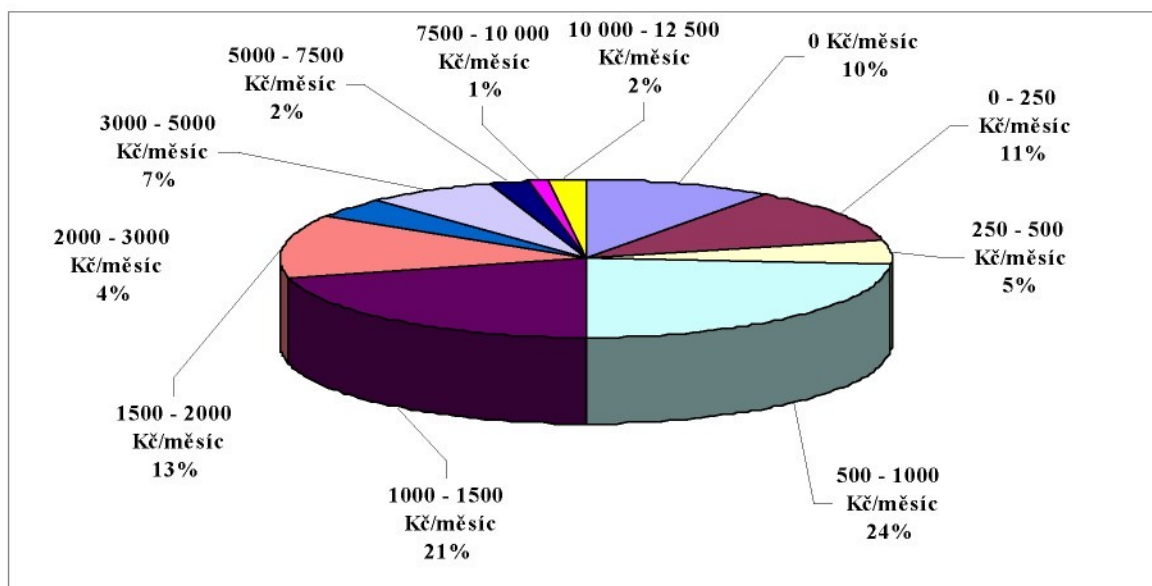
1. Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Po splnění zákonem daných podmínek pro vznik společenství musí původní vlastník budovy do 60 dnů svolat první schůzi shromáždění. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníků na společných částech domu. Schůze se koná za přítomnosti notáře, který sepiše notářský zápis o průběhu a výsledcích hlasování schůze. Pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry SVJ vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. V případech družstev, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

Shromáždění se ze zákona musí sejít minimálně jednou ročně. Je usnášení schopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. K přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

2. Výbor společenství

Výbor je výkonným a statutárním orgánem, který řídí a organizuje běžnou činnost SVJ. Výbor rozhoduje o věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství, pokud tyto nespádají výlučně do působnosti shromáždění. Výbor je volen shromážděním na pět let a musí mít minimálně tři členy. Členové výboru ze svých řad zvolí předsedu výboru, který posléze jedná a vystupuje za SVJ navenek. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Mezi základní činnosti výboru patří rozhodování o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, odpovídá za vedení účetnictví, sestavení řádné účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, a další.



Obr. 3 Výsledek průzkumu výše odměn členů výboru či pověřeného vlastníka SVJ

Zdroj: BYT-NEMOVITOST.CZ, [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.byt-nemovitost.cz/jaka-je-prumerna-odmena-predsedy-svj-cid231182/>>.

3. Pověřený vlastník

Vykonává funkci výboru v těch případech, kdy má společenství menší počet členů a kde je dostačující aby funkci výboru vykonávala jedna osoba.

4. Kontrolní komise

Zřizuje se zejména za účelem kontroly, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a se stanovami SVJ. Komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce společenství, podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti a podává výboru nebo pověřenému vlastníkově zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na jejich odstranění. Ve společenství s počtem členů nižším než deset může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

1.4.5 Základní dokumenty společenství vlastníků jednotek

Mezi základní dokumenty společenství vlastníků patří:

- stanovy SVJ,
- domovní řád,
- jednací řád,
- směrnice o tvorbě fondů.

U společenství vlastníků jednotek se setkáváme se zvláštností, tou je dvojitý typ stanov. Jednak to jsou stanovy „individuální“, tedy stanovy, které si odsouhlasilo každé jednotlivé SVJ ve svém vlastním znění, samozřejmě s potřebnými zákonnými náležitostmi. Dále tím, že SVJ jako jediná zvláštní forma právnické osoby vzniká automaticky přímo ze zákona splněním výše uvedených podmínek, vznikl institut vzorových stanov zakotvených přímo v příloze nařízení vlády č. 371/2004 Sb. k zákonu O vlastnictví bytů. Vzorové stanovy se uplatňují od okamžiku naplnění zákonných podmínek pro automatický vznik SVJ do doby, než si nové SVJ odsouhlasí vlastní „individuální“ znění stanov. Dále se uplatní, pokud SVJ z jakýchkoliv příčin neodsouhlasí, nebo v budoucnu zruší vlastní stanovy. Používají se jako doplněk, pokud individuální stanovy SVJ neřeší některá zákonem nařízená ustanovení stanov apod.

Závěrem této kapitoly přikládám přehled základních bodů fungování SVJ a BD.

Tab. 5 Srovnání bytového družstva a společenství vlastníků jednotek

BOD SROVNÁNÍ	BYTOVÉ DRUŽSTVO	SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
Kdy vzniká:	Dnem zápisu do příslušného obchodního rejstříku	Automaticky splněním zákonných podmínek
Podmínka vzniku PO:	Zakládá minimálně 5 členů.	Vzniká v domě s nejméně 5 bytovými jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků.
Kde se zapisují:	Bytové družstvo se zapisuje v obchodním rejstříku.	Společenství se zapisuje v rejstříku společenství vedeném soudem pro obchodní rejstřík a má přidělené IČO.
Legislativní úprava:	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník	Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů
Na základě čeho fungují:	Dle schválených stanov družstva.	Dle schválených nebo vzorových stanov SVJ.
Nejvyšší orgán PO:	Členská schůze.	Shromáždění vlastníků jednotek.
Kdo jedná navenek:	Družstvo má stanoveny orgány ze zákona, to je představenstvo nebo předseda, popřípadě jiná osoba pověřená členskou schůzí (ekonomický ředitel).	Za společenství jedná výbor zpravidla zastoupený předsedou nebo v určitých případech zastupuje SVJ pověřený vlastník.
Co členové vlastní:	Členská práva spojená s užíváním bytu.	Vlastníci jsou vlastníky bytových jednotek a nebytových prostor s příslušnými spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemku.
Předkupní právo a prodej:	Převod členských práv a povinností v BD nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Předkupní právo se neuplatňuje.	Vlastník může jednotku a podíl na společných částech domu a pozemku prodat komukoliv. Předkupní právo se neuplatňuje.
Zápis jednotek v katastru nemovitostí:	Družstvo jako právnická osoba.	Každý vlastník jednotky samostatně a to buď ve výlučném vlastnictví, společném jmění manželů nebo podílovém spoluvlastnictví.
Možnost pronájmu bytu:	ANO - se souhlasem vlastníka domu (BD).	ANO - není potřeba ničeho souhlas.
Hlasování:	Každý člen má jeden hlas.	Při hlasování je rozhodující velikost podílu podlahové plochy jednotky na domě.
Schopnost usnášet se:	Přítomnost nadpoloviční většiny členů BD.	Přítomnost vlastníků, kteří mají většinu hlasů.
Platnost usnesení:	Souhlas většiny přítomných hlasů.	Souhlas většiny přítomných hlasů.
Ke schválení změny stanov je potřeba:	Souhlas dvou třetin přítomných hlasů.	Souhlas tří čtvrtin přítomných hlasů.
Podstatné změny společných částí domu:	Souhlas většiny přítomných hlasů.	Souhlas tří čtvrtin všech vlastníků jednotek.
K přijetí úvěru a zřízení zástavního práva k jednotkám je třeba:	Souhlas většiny členů družstva.	Souhlas tří čtvrtin přítomných hlasů.
Zástavní právo k jednotce (bytu):	NE	ANO - může zřídit libovolně každý vlastník jednotky samostatně.
Možnost úvěru PO	ANO	ANO
Účetnictví:	Má povinnost vést účetnictví	Má povinnost vést účetnictví
Finanční úřad:	Povinnost registrace	Povinnost registrace

Zdroj: Vlastní zpracování.

2 FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

2.1 NÁKLADY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV NA SVOJI ČINNOST

Když hovoříme o bytových domech ve správách společenství vlastníků jednotek nebo bytových družstvech, hovoříme o takřka dvou milionech bytových jednotek s přibližně pěti miliony obyvateli a rozličnými pohledy na správu, údržbu a chod domů, ve kterých žijí. Velké množství těchto bytových jednotek přešlo do vlastnictví jejich obyvatel v posledních patnácti letech privatizací státního bytového fondu.

Prvním krokem privatizace státního bytového fondu byl jeho převod do vlastnictví obcí, který byl umožněn zákonem č. 172/1991 Sb., O přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Tímto zákonem přešly do majetku obcí bytové domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek. Pro mnohé obce se začaly rýsovat značné starosti představující finanční zátěž, neboť v té době regulované nájemné zdaleka nepokrývalo náklady spojené s provozem a údržbou domů, zejména ve starší zástavbě, ale i v poměrně nových panelových domech, kde se začaly objevovat první příznaky fyzického opotřebení, a tím i potřeba větších finančně náročných oprav. Nejschůdnějším řešením této situace bylo rozhodnutí obcí prodat bytový fond nájemcům, kteří v těchto domech bydlí. Tyto prodeje vedly ke vzniku velkého množství nových společenství vlastníků jednotek a bytových družstev. K prodeji většiny bytového fondu již došlo, ale v omezené míře k němu dochází i v dnešní době.

Obyvatelé, kteří se dříve nemuseli o provoz domu starat a většinou, při nejlepším pouze kritizovali práci bytového podniku nebo správce, zažívají nyní jako spoluvlastníci na vlastní kůži všechny problémy spojené se zajišťováním provozuschopnosti domu, které jako nájemníci obecních bytů neměli a mnohdy se o ně ani nezajímali. Po úspěšném odkoupení domů a bytů od měst bylo nutné začít řešit běžné provozní problémy. Nově vzniklá společenství vlastníků jednotek a bytová družstva tak stála před úkolem zabezpečit provoz bytového domu a funkčnosti všech zařízení sloužících k bydlení a především začít s vlastním hospodařením. Tedy založením organizace správy domu, kterým jsou získávány

finanční prostředky pro údržbu a řádné fungování služeb souvisejících s bydlením. Výchozím podkladem pro hospodaření nových vlastníků bytových domů jsou stanovy SVJ a BD a další vnitřní předpisy a pravidla, jimiž se členové řídí. Zkušenosti z praktického života ukazují na problémy s některými obyvateli domů, kteří si dosud povinnosti plynoucí z vlastnictví bytového domu příliš neuvědomují.

Nezbytnou stránkou hospodaření nově vzniklých SVJ a BD je zabezpečení prostředků především pro financování:

- provozuschopnosti bytového domu (dlouhodobá technická údržba),
- režijních nákladů spojených s vlastnictvím nemovitosti (pojištění, daně z nemovitostí, administrativa apod.),
- úhrady služeb spojených s užíváním bytů (ústřední vytápění, pitná voda, teplá voda, odvoz domovního odpadu, užívání výtahů, úklid domu, osvětlení společných prostor, údržba a revize komínů a protipožárních zařízení, apod.),
- úhrady případných splátek úvěrů (na koupi, rekonstrukci bytového domu).

Z uvedených bodů můžeme vysledovat dvě základní kategorie nákladů, na které musí SVJ a BD zajistit dostatek finančních prostředků. První kategorii můžeme označit jako náklady na zajištění běžného chodu domu jinak řečeno provozní náklady. Tyto náklady jsou položky známé a jejich platby se opakují v předem daných termínech během roku. Druhou kategorií tvoří náklady na technickou údržbu domu, ať to jsou prostředky vynaložené na nahodilé nutné drobnější opravy v domě nebo investiční, dlouhodobě připravované náklady na rozsáhlé rekonstrukce a modernizace stavebnětechnických částí domů.

Provozními (běžnými) náklady jsou pravidelné platby záloh bytového domu, respektive SVJ a BD vůči dodavatelům základních služeb. Těmito službami rozumíme zejména zálohy na ústřední (dálkové) vytápění, dodávky teplé vody, dodávky pitné vody. Dalšími běžnými platbami jsou částky za elektrickou energii na užívání výtahů a osvětlení společných prostor domů, poplatky za odvoz domovního odpadu a úklid společných prostor. Náklady na drobné udržovací práce a opravy technického stavu nemovitosti. Své místo zde mají platby daně z nemovitosti, pojištění nemovitosti, revize komínů

a protipožárních opatření. Dále také náhrady členům statutárních orgánů vzniklé s výkonem jejich činnosti. Můžeme sem zahrnout mzdové náklady případných zaměstnanců, zejména u velkých bytových družstev. Bezpochyby bychom našli i řadu dalších běžných nákladů, které si vyžaduje chod fungujícího bytového domu.

Stavebnětechnické náklady SVJ a BD jsou především položky spojené s dlouhodobou provozuschopností bytového domu. Tedy zajišťování oprav technického vybavení domů a zajištění oprav a modernizací stavebnětechnických součástí domů. A právě tyto náklady bývají pro SVJ a BD často největší finanční zátěží, kterou musí ve svém hospodaření dlouhodobě řešit, neboť velké procento bytů se nachází v bytových domech, které byly postaveny nebo naposledy rekonstruovány před desítkami let a jejich technický stav je dle dnešních standardů bydlení zastaralý, ne-li havarijní.

**Tab. 6 Domovní bytový fond podle období výstavby
nebo rekonstrukce domu k roku 2001**

Bytové domy	Trvale obydlené byty	
	Absolutně	V %
- 1899	66 310	3,1
1900 - 1919	87 156	4,0
1920 - 1945	217 341	10,1
1946 - 1960	244 936	11,3
1961 - 1970	425 161	19,7
1971 - 1980	561 137	26,0
1981 - 1990	407 744	18,9
1991 a později	134 544	6,2
nezjištěno	16 401	0,8
Celkem	2 160 730	100,0

*Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Pramenné dílo [online].
Praha: Český statistický úřad, 2005 [cit. 2010-03-24]. Dostupný
z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005ediciplan.nsf/t/D60035EC42/\\$File/41320552.xls](http://www.czso.cz/csu/2005ediciplan.nsf/t/D60035EC42/$File/41320552.xls)>.*

Z přiložené tabulky je zřejmé, že technický stav bytových domů nebude nikterak uspokojivý. Po privatizaci bytového fondu od měst do vlastnictví obyvatel potažmo do správy SVJ a BD se na tyto subjekty přeneslo velké břímě v podobě zajištění dostatečně

velkých prostředků na nutné rozsáhlé opravy a modernizace těchto domů. Pro příklad mezi lety 1961 až 1980 bylo postaveno více jak 45 % bytů, které jsou dodnes trvale obydlené. Většina těchto bytů se nachází v panelových domech s průměrným stářím 35 let. Můžeme namítnout, že to z hlediska k poměru životnosti starých zděných činžovních domů není nijak zásadní stáří. Je však třeba si uvědomit, že panelové domy byly konstruovány ve velkém časovém spěchu s nevalnou řemeslnou kvalitou a za použití stavebnětechnických součástí a technologií, které mají mnohem horší zejména tepelně-izolační vlastnosti a jejich celková životnost nedosahuje délky staré cihlové zástavby.

Na dalších stranách této práce se proto více zaměříme na panelové obytné domy a SVJ a BD, které je spravují. V těchto domech, ale i ve starší cihlové zástavbě musí SVJ a BD dlouhodobě kalkulovat, z jakých prostředků budou hradit nutné opravy těchto domů. Příkladem takové opravy průměrného panelového domu je výměna zchátralých, často již nebezpečných oken, sanace poškozených železobetonových konstrukcí, celkové zateplení pláště domů, neboť zejména panelové konstrukce mají velmi špatné termo-izolační vlastnosti, je zapotřebí obnova stoupaček a rozvodů, renovace střech a v neposlední řadě opravy a výměny výtahů, které jsou přímo nařízeny normami. Částky, které jsou zapotřebí na takovéto rekonstrukce, se pohybují v řádech milionů až desítek milionů korun. Kde je vzít?

2.2 ZDROJE FINANCOVÁNÍ CHODU BYTOVÝCH DOMŮ V RÁMCI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Na tomto místě je potřeba připomenout ustanovení zákona O vlastnictví bytů č.72/1994 Sb., který jasně uvádí, že společenství je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným právnickým nebo fyzickým osobám. SVJ může nabývat byty a nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v předchozí větě. Z výkladu zákona je patrné, že SVJ nemůže vyvíjet soustavnou činnost za účelem dosažení zisku, ale pouze takové činnosti, které mu zákon

umožňuje. SVJ však může vykonávat činnosti, které se přibližují správě domu i když je nelze za správu domu přímo považovat. Pokud z takové činnosti SVJ plyne finanční příjem, je na konci roku nutno rozhodnout, zda se tato částka rozdělí mezi jednotlivé vlastníky bytových jednotek jako jejich osobní příjem, nebo se takto získaná částka převede do tzv. fondu oprav.

Zákon č. 72/1994 Sb., ukládá vlastníkům jednotek povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Výše příspěvku se stanoví dle velikosti vlastnického podílu, pokud dohoda neurčuje jinak. K účelu uvedenému v první větě tohoto odstavce skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Krátkodobé zálohy, neboli „zálohy na služby“, kryjí běžné provozní náklady, tedy již zmíněné dodávky tepla a teplé vody, pitná voda, elektřina a další. Dlouhodobé zálohy, neboli fond oprav, kryjí opravy technických částí domu.

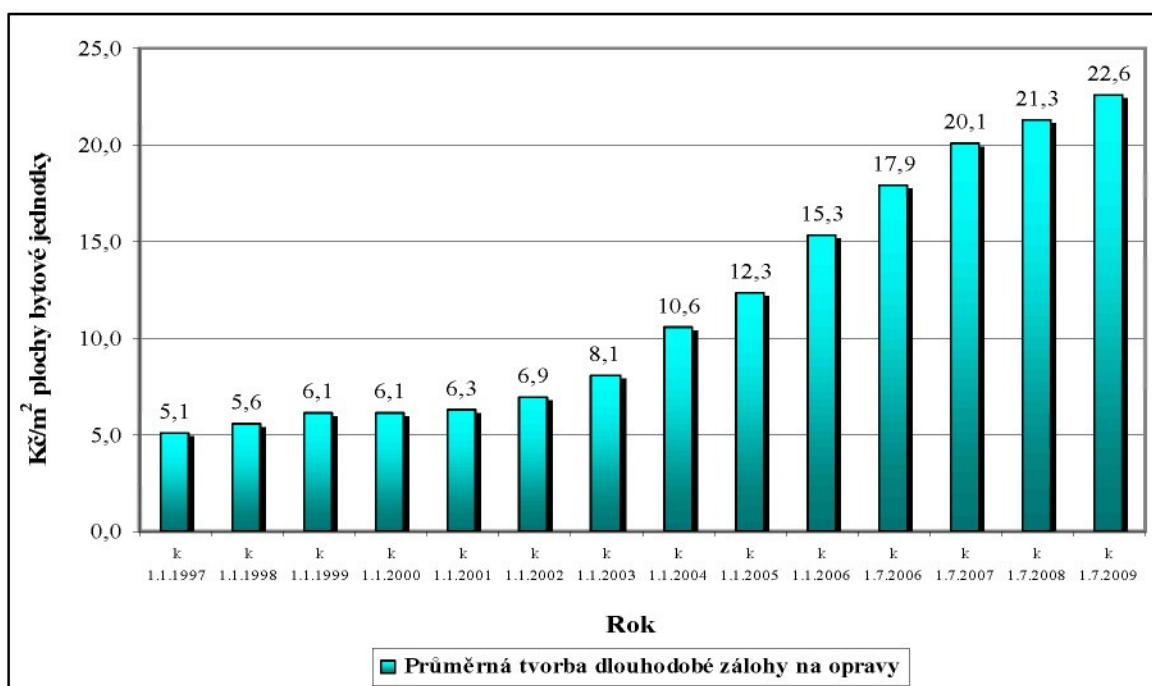
2.2.1 Vlastní zdroje příjmů rozpočtu společenství vlastníků jednotek

1. Zálohy členů SVJ na provoz domu (nájemné)

Zálohy členů SVJ tvoří základní kámen pravidelných příjmů SVJ. Vlastníci jednotlivých bytů v domě je platí z pravidla měsíčně na účet SVJ. Jejich placení je ze zákona povinné. Krátkodobé zálohy jsou určeny na pokrytí služeb. Všechny krátkodobé zálohy se jednou ročně vyúčtují, tj. zálohy na jednotlivé služby se porovnají se skutečnými náklady, které na daný byt připadají. Pokud majitel na zálohách zaplatil více, než činily skutečné náklady, vznikl mu přeplatek, který mu bude vyplacen. Pokud na zálohách zaplatil méně, vznikl nedoplatek, který je povinen ve stanoveném termínu uhradit.

Dlouhodobé zálohy plynou do fondu oprav SVJ a slouží na hrazení oprav a údržby společných částí domu. Část z této částky slouží na běžnou údržbu a menší opravy, druhá část se ukládá do budoucna na větší opravy. Dlouhodobé zálohy se také jednou ročně vyúčtují, ale zůstatek se vlastníkům nevyplácí. Zůstatek dlouhodobých záloh se převádí

do dalšího roku. Pokud člen SVJ svůj byt prodává, prodává s ním také zůstatek dlouhodobé zálohy. Není možné požadovat její vyplacení. Výše dlouhodobé zálohy do fondu oprav si stanovují SVJ, ale i DB individuálně v návaznosti na investiční potřebě jednotlivých bytových domů. Na tomto místě uvedu příklad vývoje výše dlouhodobé zálohy v SBD Liaz v Jablonci nad Nisou v domech, které družstvo přímo vlastní, tak i v domech SVJ, ve kterých SBD provádí správu objektů.



Obr. 4 Průměrná tvorba dlouhodobé zálohy na opravy (tzv. fondu oprav) v objektech ve vlastnictví a správě SBD Liaz Jablonec nad Nisou za období 1997 – 2009

Zdroj: Materiály pro shromáždění delegátů 23. června 2009 [online]. Jablonec nad Nisou: SBD Liaz, 2009 [cit. 2010-03-12]. Dostupný z WWW: < http://www.sbdliaz.cz/data/dokumenty/prezentace2009_small.pdf >.

2. Úroky z vkladů

SVJ má zákonem poměrně omezený předmět činnosti. SVJ je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domů. Společenství vlastníků jednotek ukládá dlouhodobé zálohy od svých členů ve fondu oprav. Peníze ve fondu oprav má společenství spravovat s péčí řádného hospodáře a nikoliv s nimi „hrát na burze“, a to bez ohledu na to, jestli jde o „nebezpečné akcie“, nebo o „bezpečné státní dluhopisy“. Společenství může peníze uložit na účet,

ostatně možnost zřízení účtu zmiňují i vzorové stanovy dané nařízením vlády. Nemělo by je použít k nákupu akcií nebo jiných cenných papírů.

Maximálně přípustnou investicí, která peníze zhodnotí, je vklad na spořicí nebo termínovaný účet. Na výhodněji úročeném účtu je možné získat zajímavý výnos, zejména budou-li na něm peníze uloženy delší dobu. Pro SVJ je vhodné využít kombinace účtů. Na běžném účtu může SVJ ponechat vysoce likvidní rezervu na průběžné drobné opravy a peníze určené na financování rozsáhlejších oprav ukládat na termínované, resp. spořicí účty s bankami nabízeným výnosem z pravidla v rozmezí od 0 – 3 % p. a.

3. Příjmy z pronájmu

SVJ dle litery zákona není typickou právní osobou podnikající za účelem dosažení zisku. Po privatizaci bytového fondu však vznikla řada SVJ v domech, ve kterých se nacházejí i nebytové prostory, které slouží jako obchody, sklady či kanceláře. V některých domech zase ne všichni původní obyvatelé bytů chtěli nebo byli schopni zaplatit odkoupení svých bytů do osobního vlastnictví. Takovéto jednotky tak mohli odkoupit společně zbylí obyvatelé domu a stali se spoluvlastníky těchto jednotek. Pronájem takových jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek, má jednoznačně charakter dispozičního oprávnění vlastníků (spoluvlastníků), tedy výkonu vlastnického práva. Zákon umožňuje, aby právní úkony tohoto typu závazku za vlastníky provádělo společenství, ačkoliv nejde o výkon správy domu. Peněžní příjem z tohoto pronájmu pak z pravidla SVJ na konci roku nerozdělí mezi své členy, ale převede do fondu oprav.

Další příjmy některých SVJ jsou spojeny s uzavíráním smluv o nájmu společných částí domu a přibližují se výkonu správy domu, i když je nelze za správu domu přímo považovat. Nejčastěji se jedná o pronájem části střechy, půdy či obvodového pláště domu k umístění reklamy nebo instalaci zařízení, které provozuje jiná osoba, jako je kamerový systém, antény operátorů poskytovatelů internetu. Výše takového příjmu se obtížně paušalizuje. Zejména u reklamních ploch velmi záleží na lokalitě nemovitosti, velikosti a typu umístěné reklamy. Přesné částky za pronájmy jsou navíc předmětem obchodního tajemství. Zpravidla ale výnos z takovýchto činností opět jde do fondu oprav.

2.2.2 Cizí zdroje příjmů rozpočtu společenství vlastníků jednotek

Cizí zdroje rozpočtů SVJ jsou peněžní prostředky, kterými SVJ z pravidla financují rozsáhlé stavební akce v domech, na které nestačí naspořené prostředky ve fondu oprav. Jedná se zejména o úvěry nebo dotace. Základní charakteristikou úvěrů je fakt, že za jejich poskytnutí a čerpání musí SVJ krom splácení jistiny úvěrů platit finančním institucím nemalé úroky z úvěru.

1. Kontokorentní úvěry bank

Kontokorentní úvěr je produkt zaměřený na provozní financování SVJ. Jedná se o povolený rámec přečerpání běžného účtu SVJ v bance do mínusu. Jeho využití se nabízí krátkodobě při řešení problémů s cash-flow, třeba při problémech s placením nájemného od členů SVJ v situaci splatnosti závazků SVJ za dodavateli služeb spojených s provozem domu. Náklady na jeho vedení a obsluhu úroků jsou hrazeny z krátkodobých záloh placených členy SVJ.

2. Účelové úvěry bank a stavebních spořitelén

Účelové úvěry slouží k financování investičních potřeb souvisejících se správou a rozvojem bytového fondu, zejména pak u SVJ pro opravy bytových domů. Blíže o účelových úvěrech ve čtvrté kapitole.

3. Dotace

Dalším zdrojem příjmů na financování činnosti SVJ jsou dotace z veřejných rozpočtů. Dotace jsou poskytovány po splnění celé řady podmínek zejména na opravy bytových domů. U dotací se setkáváme s dvojím typem dotací, a to dotace na úroky z účelových úvěrů od bank a stavebních spořitelén, ale také přímé investiční dotace, kdy jsou prostředky placeny přímo na vykonané práce. Velká výhoda dotací je jejich nenávratnost v případě neporušení dotačních podmínek. Dotace tak jsou sice prostředky „cizí“, ale představují pro SVJ prostředky zdarma. Blíže o dotacích v páté kapitole.

3 FINANCIVÁNÍ ČINNOSTI BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Bytová družstva jsou při financování své činnosti v obdobné situaci jako společenství vlastníků jednotek. V dnešní době řeší prakticky stejné problémy při správě svého bytového fondu jako SVJ. Důvodem je podobně zanedbaný technický stav velké části domů ve vlastnictví družstev. Zejména výdaje BD jsou prakticky totožné s výdaji SVJ při zajišťování chodu a renovace bytových domů. Strukturu příjmů BD zajišťující provoz domů můžeme jako u SVJ rozdělit na vlastní zdroje a cizí zdroje. Bytová družstva mohou mít všechny příjmy, které jsou uvedeny v druhé kapitole. Odlišná právní úprava družstev od společenství vlastníků jednotek, však dává bytovým družstvům i několik dalších možností k vytvoření dodatečných příjmů BD.

Obchodní zákoník vymezuje družstvo jako právnickou osobu. Tato představuje společenství fyzických i právnických osob, které bývá zakládáno pro podnikatelské účely, ale často i za jiným účelem, než je podnikání. Příkladem typické „nepodnikatelské“ činnosti družstva je zajištění potřeby bydlení členů družstva. I bytová družstva, která nebyla prvotně založena za účelem podnikání (kritérium zisku pro ně není hlavním cílem), se zapisují do obchodní rejstříku a mají postavení podnikatele ve smyslu obchodního zákoníku. Jinak řečeno BD při splnění příslušných platných právních norem České republiky mohou vykonávat takřka jakoukoliv soustavnou podnikatelskou činnost, za účelem dosažení zisku. Jeden příklad za všechny můžu uvést koupě, pronájem a prodej nemovitostí v rámci činnosti realitní kanceláře, kde provize za zprostředkování prodeje či podnájmu je ziskem nebo ztrátou družstva. Bytová družstva tedy sama o sobě mohou kupovat a vlastnit různé druhy nemovitostí například byty, pozemky, výrobní haly, sklady, a užívat z nich plynoucí výhody nejlépe v podobě peněžního zisku.

Z pohledu financování BD se dá říci, že „malá BD“, která vznikla privatizací státního a obecního majetku, a která často fyzicky představují jeden dům, mají strukturu příjmů takřka stejnou jako SVJ popsaná v předchozí kapitole. Další činnosti vedoucí k možnému dosažení dodatečných příjmů BD, najdeme spíše u „velkých BD“, která tvoří často desítky bytových domů se stovkami až tisíci bytovými jednotkami.

3.1 VLASTNÍ ZDROJE PŘÍJMŮ ROZPOČTU BYTOVÝCH DRUŽSTEV

1. Zálohy členů BD na provoz domu (nájemné)

2. Zajištění správy domu vlastníka

Jak již v práci bylo poznamenáno, při privatizaci obecního a státního bytového fondu zejména mezi lety 1990 – 2005 vzniklo velké množství malých bytových družstev a společenství vlastníků jednotek a to často o velikosti jednoho bytového domu. Tyto nově vzniklé subjekty se musely okamžitě zabírat komplexní problematikou správy těchto domů. Správou bytového domu se obecně rozumí jak zajištění veškeré související administrativy včetně vedení účetnictví, tak i zajištění nezbytné technické stránky bydlení, kterou představuje zajištění služeb spojených s užíváním bytů, zajišťování běžné i havarijní údržby, nezbytná péče ve vztahu k bezpečnostním předpisům v této oblasti např. povinné revize technického zařízení podle platných norem atd. Noví vlastníci, často zaskočení rozsáhlostí této agendy, zpravidla postrádali dostatečné odborné znalosti této problematiky. Naopak dříve vzniklá velká bytová družstva, byla a jsou vybavena dostatečně zkušeným administrativním aparátem, který se v problematice správy domů velmi dobře orientuje. Zde díky zákonné možnosti BD podnikat, začala BD nabízet nově vzniklým subjektům své služby se zajištěním správy domu. Jedná se tedy o klasický dodavatelsko odběratelský vztah, kdy zpravidla velké bytové družstvo spravuje chod domu za úplaty menším subjektům, ať to jsou SVJ nebo malá BD. Prostředky z této činnosti získané se většinou přelévají do dlouhodobých fondů na opravy bytových domů samotného dodavatelského družstva. Tento zdroj příjmu se stává pro dříve vzniklá velká bytová družstva stále zajímavější položkou rozpočtu, zejména kvůli zmenšujícímu se počtu vlastních družstevních bytů, které jsou postupně převáděny do osobního vlastnictví jejich obyvatel a jež se transformují do SVJ.

3. Výnosy z pronájmu

Jak již bylo výše uvedeno BD, jakožto podnikatelské subjekty, mohou na rozdíl od SVJ pořizovat a vlastnit nemovitosti, které nemusí přímo souviset s provozem bytového domu. Bytová družstva tak mohou mít ve svém vlastnictví a dále investovat do pořízení bytových jednotek, nebytových prostor, stavebních pozemků a tyto nemovitosti pronajímat

za smluvní nájemné. Tento zdroj vlastních příjmů je pro mnohá velká družstva po dlouhodobých zálohách nejvýznamnější položkou rozpočtu směřující do fondů na dlouhodobý technický rozvoj bytového fondu.

4. Poplatky

Tento zdroj příjmů je již ze své podstaty neoblíbenou složkou výdajů členů bytových družstev a na druhé straně zajímavý příjem rozpočtu BD. Poplatky za různé činnosti, jako je poplatek za souhlas BD s podnájmem bytu člena družstva třetí osobě a podobné je jedním z argumentů, proč je lépe vlastnit byt v osobním vlastnictví, kde se s těmito poplatky majitelé bytů nesetkají. Velká bytová družstva mající stovky až tisíce bytů jsou „živoucí“ ekonomické subjekty fungující v reálném světě, kde činnosti družstevníků zpoplatněné dle sazebníků úhrad, jsou na denním pořádku. Pro představu za jaké úkony a jaké částky se hradí přikládám sazebník úhrad SBD Liaz v Jablonci nad Nisou.

Sazebník úhrad platný od 1. 1. 2010			
s aplikací zákona č. 235/2004 Sb. s platností od 1. 5. 2004			
	v Kč		
	Základ	DPH	Čekem
1. Povolení k provozování v nebytovém prostoru	700,00 Kč	140,00 Kč	840,00 Kč
2. Poplatek za povolení podnikání v bytě	700,00 Kč	140,00 Kč	840,00 Kč
3. Poplatek za mimořádný odečet vodoměru při chybném odečtu potvrzeném podpisem uživatele bytu	200,00 Kč	40,00 Kč	240,00 Kč
4. Potvrzení pro cizineckou policii	300,00 Kč	60,00 Kč	360,00 Kč
5. Žádost o schválení stavebních úprav v bytě	100,00 Kč	20,00 Kč	120,00 Kč
6. Podnájmy bytů	800,00 Kč	160,00 Kč	960,00 Kč
7. Vydání duplikátů (dekret, čl. záležitosti, předpis nájmu)	80,00 Kč	16,00 Kč	96,00 Kč
8. Vystavení potvrzení pro Městský úřad, Stavební spořitelnu, apod.	80,00 Kč	16,00 Kč	96,00 Kč
9. Potvrzení žádosti na přihlášku telefonu, plynu, el. energie, apod.	40,00 Kč	8,00 Kč	48,00 Kč
10. Sepsání dohod o splátkách (dluhy na nájemném, splátkový kalendář na TO)	50,00 Kč	10,00 Kč	60,00 Kč
11. Zhotovení fotokopie stanov SBD LIAZ na vlastní žádost	50,00 Kč	10,00 Kč	60,00 Kč
12. Vyhotovení různých fotokopii - formát A4	10,00 Kč	2,00 Kč	12,00 Kč
13. Manipulační poplatek pokladny	8,00 Kč	1,60 Kč	10,00 Kč
14. Převody členských práv a povinností	5 000,00 Kč	1 000,00 Kč	6 000,00 Kč
15. Převody členských práv a povinností mezi příbuznými	2 000,00 Kč	400,00 Kč	2 400,00 Kč
16. Výměny bytů			
- byty obce, jiná bytová družstva	5 000,00 Kč	1 000,00 Kč	6 000,00 Kč
- v rámci SBD LIAZ	500,00 Kč	100,00 Kč	600,00 Kč
17. Převody bytů do osobního vlastnictví	5 100,00 Kč	1 020,00 Kč	6 120,00 Kč
18. Zápisné	1 500,00 Kč	300,00 Kč	1 800,00 Kč
19. Manipulační poplatek za uhrazení nájmu složenkou	10,00 Kč	2,00 Kč	12,00 Kč
20. Poplatek za zveřejnění inzerátu na webových stránkách SBD LIAZ			
- objednávka inzerátu s dobou zveřejnění 14 dnů zaslaná družstvu elektronicky	60,00 Kč	12,00 Kč	72,00 Kč
- objednávka inzerátu s dobou zveřejnění 30 dnů zaslaná družstvu elektronicky	100,00 Kč	20,00 Kč	120,00 Kč
- objednávka inzerátu s dobou zveřejnění 14 dnů podaná na družstvo osobně	70,00 Kč	14,00 Kč	84,00 Kč
- objednávka inzerátu s dobou zveřejnění 30 dnů podaná na družstvo osobně	110,00 Kč	22,00 Kč	132,00 Kč
21. Poplatek za zajištění realitní činnosti pro vlastníky a nájemce v objektech spravovaných SBD LIAZ (vyhledání zájemce, sepsání smlouvy, zajištění hypot. úvěrů pro jednotlivce, atd.)	3% z prodejní ceny nemovitosti nebo užívacích práv vč. DPH		

Obr. 5 Sazebník úhrad SBD Liaz Jablonec nad Nisou

Zdroj: Fotografie z budovy SBD Liaz Jablonec nad Nisou z 20.3.2010.

5. Úroky z vkladů a výnosy z cenných papírů

Stejně jako u SVJ mohou BD správnou správou svých vkladů na účtech bank získat zajímavé výnosy v podobě úroků. Na rozdíl od SVJ však BD mohou své volné prostředky investovat do cenných papírů. Tato alternativa však očekává od BD maximální opatrnost při rozhodování o investičním portfoliu. Družstva by se na poli investic měla maximálně řídit zásadou „řádného hospodáře“. Dalo by se říci, že v dnešní době „celosvětové ekonomické krize“ se jeví jako jediné bezpečné zhodnocení prostředků právě vklady na spořicí a termínovaných účtech bank. Nicméně existují i jiné možnosti se zajímavými parametry - např. státní dluhopisy, resp. pokladniční poukázky. Některé tuzemské banky tak prostřednictvím svých služeb nabízí podílové fondy, které se zaměřují především na domácí státní dluhopisy a pokladniční poukázky. Speciálně pak bytovým družstvům nabízí různá zvýhodnění v podobě nulových vstupních poplatků, nižších transakčních nákladů a podobně. Ukázkou může být Fond ČSOB BD jehož informační leták pro BD je přílohou A této práce.

3.2 CIZÍ ZDROJE ROZPOČTU BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Cizí zdroje rozpočtů BD jsou stejné jako cizí zdroje rozpočtů SVJ popsané v druhé kapitole. Jsou to peněžní prostředky, kterými BD zpravidla financují rozsáhlé stavební akce v domech, na které nestačí naspořené prostředky ve fondu oprav.

1. Kontokorentní úvěry bank

2. Účelové úvěry bank a stavebních spořitelen

Účelové úvěry slouží k financování investičních potřeb souvisejících se správou a rozvojem bytového fondu BD. Blíže o účelových úvěrech ve čtvrté kapitole.

3. Dotace

Významným zdrojem příjmů na financování činnosti BD jsou dotace z veřejných rozpočtů. Blíže o dotacích v páté kapitole.

4 FINANCOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV ÚČELOVÝMI ÚVĚRY

Účelové úvěry jsem v předchozích kapitolách zmínil jako cizí zdroje rozpočtů společenství vlastníků jednotek a bytových družstev využívané zejména na rozsáhlé opravy a modernizaci bytových domů. V této kapitole představím dva typy možných úvěrů pro SVJ a BD, které jsou v současné době nabízeny finančními institucemi v České republice. Blíže představím jeden z produktů Wüstenrot - stavební spořitelny a.s., dále jen WSS, coby „dvojky“ na českém trhu co do výše tržního podílu v poskytnutých úvěrech na renovaci bytového fondu SVJ a BD. Popíši základní parametry úvěru a na reálném příkladu malého SVJ spravujícího panelový dům ukáži položky a náklady, které s sebou nese rekonstrukce chátrajícího domu i s výpočtem splátky úvěru.

Příklad panelového domu jsem vybral zcela záměrně, neboť v České republice je dle ústního sdělení zaměstnance výše uvedené stavební spořitelny téměř 63.000 panelových domů s přibližně 1,2 miliony bytů. V panelákovém bytě žije takřka každý třetí občan České republiky. Proto jsem pro můj příklad vybral společenství vlastníků jednotek. Samotné podmínky pro získání úvěru jsou pro SVJ a BD v současné době velmi podobné.

Zdroj informací obsahu této kapitoly vychází mimo jiné z ústních sdělení zaměstnance WSS a interního neveřejného materiálu s názvem Pracovní kniha odbytu. Příklad je pro lepší ilustraci převzat z praxe a z tohoto důvodu jsou identifikační údaje smyšlené a na přiložených dokumentech buď pozměněné, smyšlené nebo zabělené.

Podle odborných odhadů je v České republice zapotřebí do regenerace bytového fondu v příštích deseti letech investovat sumu přibližně 400 miliard korun. Tato horentní částka bude ležet z převážné většiny na bedrech SVJ a BD vlastnících tyto obytné domy. SVJ a BD tak již dnes nebo v nejbližších letech budou stát před otázkou, jak zajistit dostatek finančních prostředků na nutné investice do svých nemovitostí. Tyto investice se pohybují v řádech několika milionů až desítek milionů korun na bytový dům.

V předchozích kapitolách bylo uvedeno, že SVJ a BD tvoří z vlastních zdrojů dlouhodobě fondy oprav za účelem financování potřebných oprav. Problém tvorby fondu oprav je délka období potřebného k naspoření dostatečně velkých prostředků na provedení větší investice. V této situaci si, jak SVJ tak i BD musí položit otázku, jakou strategii při dlouhodobé údržbě svého domů zvolit. Zda zvolit opravy v dílčích krocích v rozmezí řady let vždy poté, co se na jednotlivé stavební úpravy naspoří dostatek prostředků ve fondu oprav, nebo provést komplexní renovaci domu naráz, což zpravidla vyžaduje využití dlouhodobého účelového úvěru. V poslední době se díky dostupnosti úvěrů, které v různé míře nabízí velké bankovní domy a stavební spořitelny v České republice, dle sdělení pracovníka WSS SVJ a BD přiklání spíše k druhé variantě, a to provést komplexní regeneraci domů za využití úvěru.

Ve prospěch rychlého komplexního řešení oprav nejčastěji zaznívají argumenty typu:

- dlouhodobý růst cen energií,
- dlouhodobý trend růstu cen stavebních prací,
- růst cen materiálu a prací celou akci výrazně prodražuje,
- komplexním zateplením se prokazatelně ušetří 40 – 50 % nákladů na vytápění,
- zlepšení hygienických podmínek bydlení,
- zhodnocení ceny bytu až o 30 %,
- zlepšení estetického vnímání bytového domu,
- zvýšení bezpečnosti bydlení,
- možnost získání dotací ze státních podpůrných programů.



Obr. 6 Termo-izolační snímek panelového domu. Levá část snímků před zateplením, pravá část snímků po zateplení domu. Úniky tepla zobrazují světlé odstíny.

Zdroj: MÁRTON, J. Poznámky k revitalizaci panelových objektů [online]. 2007 [cit. 2010-03-25]. Dostupný z WWW: <http://civ2.cvut.cz/~brezina/architekt/cz_praxe/Revitalizace%20panelovych%20objektu.pdf>.

4.1 ÚČELOVÝ ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ – REVIT

Úvěr REVIT je kombinací překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Jeho účelem je především zajištění finančních prostředků příjemce úvěru na rekonstrukci, modernizaci a opravu bytového domu. Příjemcem tohoto úvěru může být bytové družstvo, společenství vlastníků jednotek nebo obec.

Překlenovací úvěr je poskytován výlučně v kombinaci s uzavřením smlouvy o stavebním spoření a slouží k okamžitému získání finančních prostředků a překlenutí období mezi uzavřením smlouvy o stavebním spoření a vznikem nároku na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Dle zákona č. 96/1993 Sb., O stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, může stavební spořitelna poskytovat účastníkům úvěry, které slouží k úhradě nákladů na řešení bytové potřeby. Účastníkem stavebního spoření může být i právnická osoba, která po splnění podmínek přidělení cílové částky má nárok na úvěr ze stavebního spoření.

Těmito podmínkami pro získání nároku na úvěr ze stavebního spoření jsou:

- minimální doba spoření na smlouvu o stavebním spoření 24 měsíců,
- minimální úspora daná procentem z výše cílové částky (výše úvěru),
- bodový koeficient (ohodnocovací číslo) určený stavební spořitelnou.

Úvěr ze stavebního spoření se splácí anuitním splácením, jinak řečeno splácení úvěru pravidelnými stejně vysokými splátkami. Každá splátka je složena ze splátky jistiny a úroku. V každé splátce je odlišný poměr mezi splátkou jistiny (úmorem) a úrokem. V počáteční fázi převažuje ve splátce úvěru placený úrok, na konci doby splatnosti jistina úvěru.

Dle zákona č. 96/1993 Sb. O stavebním spoření může stavební spořitelna poskytovat účastníkům úvěry, které slouží k dřívější úhradě nákladů na řešení bytové potřeby i v případech, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, a to jen do výše cílové částky smlouvy o stavebním spoření. WSS proto nabízí

tzv. překlenovací úvěr (REVIT), kterým účastník (SVJ, BD) stavebního spoření překlene dobu do přidělení cílové částky podmíněnou splněním výše uvedených podmínek. Jinými slovy SVJ nebo BD může po rozhodnutí o provedení oprav na domě nově podepsat smlouvu o stavebním spoření, na které nemusí mít naspořeny do té doby žádné finanční prostředky, a okamžitě může požádat o překlenovací úvěr ve výši celkových nákladů na opravu domu.

U překlenovacího úvěru SVJ či BD překlenovací úvěr nesplácí anuitně. Z měsíční splátky jde část peněz na tzv. dospořování na účet smlouvy o stavebním spoření a část na úrok. Příslušný úrok ve fázi překlenovacího úvěru se počítá z celkové výše poskytnutého úvěru a je stále stejný. Tento způsob splácení funguje až do okamžiku, kdy dojde k přidělení cílové částky. V okamžiku, kdy dojde k přidělení cílové částky, je zúčtován účet stavebního spoření a účet překlenovacího úvěru. Prostředky z účtu stavebního spoření je umořena část překlenovacího úvěru a zbývající část překlenovacího úvěru je převedena na účet úvěru ze stavebního spoření, který poté SVJ či BD splácí anuitně až do úplného umoření úvěru.

4.1.1 Základní parametry úvěru REVIT

- minimální výše cílové částky dále jen CČ 300.000,- Kč,
- maximální výše úvěru vychází z počtu bytových jednotek, jichž se týká financování formou úvěru. Je stanovena jako průměrné maximální úvěrové zatížení na 1 financovanou (nikoli na všechny bytové jednotky v domě) bytovou jednotku až do výše 500.000,- Kč (pokud je úvěrové zatížení vyšší, žádost o úvěr je zpracována jako výjimka),
- doba splatnosti až 25 let,
- příjemce úvěru je SVJ, BD nebo obec,
- má-li být k úvěru poskytnuta státní dotace z programu PANEL dle nařízení vlády č. 299/2001 Sb., je zapotřebí dodržet omezení účelovosti dle tohoto nařízení,
- jednotlivé požadované způsoby zajištění jsou uvedeny dále.

Základní parametry ve fázi překlenovacího úvěru:

- překlenovací úvěr je poskytován na období mezi uzavřením smlouvy o stavebním spoření a přidělením cílové částky,
- minimální počáteční úspora, tzv. akontace, je 0 % z CC,
- doba splatnosti až 17,5 roku, minimální délka úvěru je 5 let,
- konkrétní výše úrokové sazby je sjednána v úvěrové smlouvě dle platného úrokového lístku ke dni schválení úvěru a je fixní po celou dobu překlenovacího úvěru,
- ve fázi překlenovacího úvěru jsou hrazeny úroky z překlenovacího úvěru a úhrady dle platného Sazebníku úhrad za poskytované služby, zároveň klient dospořuje na související účet stavebního spoření.

Základní parametry ve fázi úvěru ze stavebního spoření:

- úroková sazba je uvedena na formuláři „Návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření“, kterou SVJ nebo BD uzavírá jako první krok pro získání úvěru. Úroková sazba je tak známa předem a je fixní po celou délku splatnosti úvěru ze stavebního spoření,
- úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut nejdříve po uplynutí 24 měsíců od uzavření smlouvy o stavebním spoření, naspoření daného procenta CC a po dosažení vnitřního koeficientu spořitelny tzv. ohodnocovacího čísla,
- úvěr je poskytován maximálně do výše rozdílu mezi smluvní cílovou částkou a uspořenou částkou na smlouvě o stavebním spoření,
- ve fázi úvěru ze stavebního spoření jsou hrazeny splátky úvěru, úhrady dle platného sazebníku a úroky z aktuální jistiny anuitně.

4.1.2 Účely použití finančních prostředků z úvěru REVIT

Použití finančních prostředků poskytnutých prostřednictvím úvěru REVIT je účelově vázáno dle § 6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření. Kontrolu správnosti použití prostředků z úvěrů ze stavebního spoření provádí pracovníci ministerstva financí České republiky. Tyto kontroly jsou velmi časté a důkladné. Při zjištění, že prostředky byly

vyplaceny v rozporu z níže vyjmenovanými účely, mohou být udělovány vysoké finanční postihy na účet stavebních spořitelén.

Za použití úvěru na bytové potřeby se považuje použití úvěru na:

- výstavbu bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 72/1994 Sb.),
- změnu stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytů,
- koupi pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo v souvislosti s řešením jiným bytových potřeb,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem; stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- změnu stavby, údržbu stavby, nebo udržovací práce na:
 - bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,
 - bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu (Zákon č. 72/1994 Sb.), včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,
 - bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu,
- splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb výše uvedených,
- výstavbu sítí technického vybavení.

4.1.3 Podmínky, podklady a pravidla pro poskytování úvěru REVIT

Jako každá jiná bankovní instituce, musí i WSS úvěrový obchod náležitě posoudit. K tomuto účelu slouží jednak podklady nezbytné k prokázání existence SVJ či BD, podklady nezbytné pro ověření finančního záměru a účelu úvěru od WSS a podklady nezbytné pro prokázání finanční situace SVJ či BD a schopnosti splácet přijatý úvěr. Za účelem zabezpečení návratnosti poskytnutých finančních prostředků musí být poskytnutý úvěr zajištěn prostřednictvím stanovených zajišťovacích prostředků.

U BD při předkládání podkladů a hodnocení finanční situace se rozlišuje mezi malým BD a velkým BD. Za velké BD je považováno BD, které vlastní více bytových domů a žádá o úvěr samostatně na jeden bytový dům, který je předmětem financování. Dokládání podkladů a hodnocení finanční situace velkého BD se provádí stejným způsobem jako u ostatních BD s tím rozdílem, že velké BD musí předložit podklady za celé BD a rovněž za financovaný objekt. Přehled tvorby a zatížení fondu oprav se dokládá pouze k financovanému objektu.

1. Podklady k prokázání právní subjektivity

K prokázání vlastní existence SVJ či BD je zapotřebí doložit:

- originál výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek v případě SVJ a výpis z obchodního rejstříku v případě BD, nebo jejich úředně ověřené kopie (podklady nesmí být starší než 3 měsíce),
- podpisové vzory osob oprávněných jednat jménem SVJ či BD (statutárních orgánů),
- platné stanovy SVJ, BD.

2. Podklady pro ověření finančního záměru a účelu úvěru od WSS

K prokázání řádného schválení investičního záměru ze strany SVJ či BD je zapotřebí doložit:

- rozhodnutí kompetentního orgánu SVJ či BD o provádění stavebních prací (stavebními pracemi se rozumí změna stavby, modernizace, rekonstrukce, stavební

úpravy a opravy společných částí domu, údržba stavby nebo udržovací práce na bytovém domě, resp. veškeré další činnosti, které jsou v souladu s účelovou vázaností úvěru) a zejména rozhodnutí kompetentního orgánu o financování opravy či rekonstrukce bytového domu formou bankovního úvěru od WSS s uvedením maximální výše úvěru, způsobu úhrady splátek úvěru a s odsouhlasením zajištění úvěru zástavou nemovitostí, s bližší specifikací nemovitosti a příslušného pozemku (pouze u bytového družstva). Neoddělitelnou součástí tohoto rozhodnutí je prezenční listina osob zúčastněných na hlasování. Dokumenty musí být datovány, musí v nich být uvedeno místo konání a musí obsahovat podpisy statutárních orgánů,

- rozpočtové náklady – seznam plánovaných oprav s vyčíslením jejich ceny. Tento dokument může být předložen buď ve formě prohlášení statutárních orgánů o rozsahu a předpokládané finanční náročnosti oprav či rekonstrukcí, nebo ve formě kalkulace nabídky zpracované stavební firmou, nebo přímo smlouvou o dílo.

V případě rozhodování SVJ a BD o provádění stavebních prací, podmínek financování stavebních prací a způsobech zajištění přijímaného úvěru se důsledně sleduje, zda rozhodnutí přijal k tomu kompetentní orgán, zda byl zápis podepsán tím, kdo je k tomu oprávněn (dle výpisu z obchodního rejstříku), zda byl rozhodování přítomen dostatečný počet osob, které jsou oprávněny podílet se na rozhodování a zda bylo rozhodnutí přijato potřebnou většinou. V případě nedodržení výše uvedených předpisů hrozí, že tyto úkony budou neplatné a úvěr v takovém případě není možné poskytnout.

3. Podklady k prokázání finanční situace SVJ či BD a schopnosti splácet úvěr

K prokázání finanční situace SVJ či BD a k prokázání schopnosti řádně úvěr splácet je zapotřebí doložit:

- výkaz zisků a ztrát (za poslední dvě uzavřená účetní období),
- rozvahu v plném nebo zjednodušeném rozsahu (za poslední dvě uzavřená účetní období),
- přiznání k dani z příjmu právnických osob (za poslední dvě uzavřená účetní období). Přiznání se však dokládá pouze tehdy, vznikla-li právnické osobě

povinnost daňové přiznání podat (mělo-li např. SVJ v předchozím období příjmy z pronájmu nebytových prostor apod.),

- příloha k účetní uzávěrce
- informaci o výši a způsobu tvorby fondu oprav (za poslední dvě uzavřená účetní období). Z přehledu musí být zřejmá výše platby do fondu ve vztahu k velikosti bytové jednotky za každý měsíc,
- přehled o výši nedoplatků spojených s vlastnickým/nájemním vztahem k bytovým jednotkám eventuelně nebytovým prostorům, včetně počtu bytových jednotek s uvedením výše celkového dluhu a způsobu řešení tohoto dluhu,
- čestné prohlášení o řádném splácení úvěrů poskytnutých jinými bankami,
- doklady o současných úvěrech SVJ či BD a jiných závazcích od nebankovních subjektů (úvěrová smlouva, smlouva o půjčce, potvrzení věřitele o splácení závazku a o výši zůstatku dluhu), nebo prohlášení o tom, že SVJ či BD žádný úvěr nečerpá a nemá žádné závazky,
- pojistnou smlouvu o sjednaném živelním pojištění.

Všechny výše uvedené doklady, mimo pojistné smlouvy, klient předkládá WSS každý rok po celou dobu trvání smluvního vztahu, vždy po ukončení účetního období, nejpozději však do 31. 7. daného roku. Po 1. 4. každého kalendářního roku je klient rovněž povinen předložit již aktuální podané daňové přiznání za rok předcházející, v případě podávání daňového přiznání prostřednictvím daňového poradce do 30. 6. každého roku (tuto skutečnost je zapotřebí doložit potvrzením daňového poradce nebo prohlášením klienta).

4.2 ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

Zajištění úvěru je velmi důležitým bodem jak pro finanční instituce obecně, tak pro jejich klienty na straně SVJ a BD. K zajištění úvěru slouží instrumenty, které může poskytovatel uplatnit v případě řádného nesplácení úvěru dlužníkem a které mají za úkol maximalizovat návratnost půjčených peněz v případě nesplácení dluhu klientem.

Pro zajištění úvěru se do průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku započítávají pouze úvěry poskytnuté WSS, nezapočítávají se hypoteční úvěry. V případě zvýšeného rizika lze požádat i u těchto úvěrů další zajištění ze zajišťovacích prostředků akceptovaných WSS. V případě, že úvěrová angažovanost WSS vůči jedné právnické osobě nebo ekonomicky spjatým osobám dosáhne 80 milionů Kč, je u každého dalšího úvěru požadováno zajištění P - zárukou ČMZRB nebo zástavním právem k nemovitosti.

Prvním kritériem pro určení výše úvěru a druhu jeho zajištění je hranice zatížení fondu oprav.

Výše hranice zatížení fondu oprav je stanovena WSS:

- hranice zatížení fondu oprav splátkou úvěru až do výše 70 % je stanovena:
 - u žádostí o úvěr, kde nejsou k dispozici účetní údaje za předcházející 2 účetní období nebo,
 - u žádostí o úvěr PO, jejichž financovaná nemovitost, respektive adresa (PSC) této nemovitosti je zařazena do aktuálního výběru okresů se zvýšeným úvěrovým rizikem,
- hranice zatížení fondu oprav splátkou úvěru až do výše 80 % je stanovena v ostatních případech.

K základním způsobům zajištění úvěru patří:

- zřízení zástavního práva k pohledávce na účtu stavebního spoření,
- zřízení zástavního práva k nemovitosti,
- ručení třetí osobou = ručitelské prohlášení,
- vinkulace pojistného plnění z živelného pojištění financované nemovitosti.

K dalším možným způsobům zajištění úvěru patří:

- záruky ČMZRB až do výše 80 % zůstatku nesplacené jistiny,
- blankosměnka právnické osoby = doplňkový zajišťovací instrument, např. po dobu řízení o vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí u právnických osob, které v době poskytování úvěru nejsou vlastníky zastavované nemovitosti,
- zřízení zástavního práva k pohledávce u jiné banky,

- eventuelně další zajišťovací instrumenty, pokud je WSS na základě samostatného rozhodnutí akceptuje.

4.2.1 Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek – na financování opravy, rekonstrukce a modernizace bytového domu

Za předpokladu průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku do 300.000,- Kč nebo výše CČ do 1.000.000,- Kč a zároveň při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 % (do výpočtu zatížení fondu oprav se započítávají splátky úroků překlenovacího úvěru, pravidelné dospřování na vkladový účet stavebního spoření a další závazky, které se hradí z fondu oprav, pokud takové závazky klient má) je vyžadováno zajištění úvěru:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti.

V ostatních případech je vyžadováno zajištění úvěru:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti,
- ručení vlastníkem bytové jednotky (eventuelně třetí osobou),
- ručení třetí osobou je možné nahradit P - zárukou ČMZRB, a to za předpokladu průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku do 400.000,- Kč a zároveň při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 %.

4.2.2 Zajištění úvěru bytového družstva – na financování opravy, rekonstrukce a modernizace bytového domu

Až doposud se podmínky úvěru pro SVJ a BD v zásadě nijak neliší. Zajištění úvěru je však oblastní, kde je problematika BD od SVJ odlišná a mírně komplikovanější viz. dále. Vzhledem ke stále probíhající transformaci bytového fondu, kdy některá bytová družstva postupně převádí jednotlivé byty do vlastnictví stávajícím nájemníkům – členům

družstev, je třeba odlišně přistupovat k zajištění úvěrů poskytovaným BD bez vymezených jednotek a BD s vymezenými jednotkami.

Bytovým družstvem bez vymezených jednotek je takové družstvo, které je vlastníkem celého bytového domu a u kterého nedošlo k vložení prohlášení vlastníka nemovitosti do katastru nemovitostí a vymezení jednotlivých bytů jako samostatných jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., O vlastnictví bytů.

Bytové družstvo s vymezenými jednotkami je takové družstvo, u kterého již bylo vloženo prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, tzn. že v bytovém domě jsou vymezeny byty jako samostatné jednotky, které mohou být samostatným předmětem vlastnictví. U takovýchto družstev je předpoklad, že bude dříve nebo později převádět byty do vlastnictví svým členům, a proto je k poskytování úvěru takovému družstvu zapotřebí postupovat obezřetněji.

1. Zajištění úvěru BD bez vymezených jednotek

Za předpokladu průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku do 150.000,- Kč nebo do výše CČ 1.000.000,- Kč a zároveň při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 % (do výpočtu zatížení fondu oprav se započítávají splátky úroků překlenovacího úvěru, pravidelné dospořování na vkladový účet stavebního spoření a další závazky, které se hradí z fondu oprav, pokud takové závazky klient má) je vyžadováno zajištění:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti.

V ostatních případech je vyžadováno zajištění úvěru:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti,
- zástavním právem k nemovitosti,
 - zástavní právo k nemovitosti je možné nahradit P - zárukou ČMZRB, a to za předpokladu průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku do 300.000,- Kč a zároveň při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 %.

V případě výše CČ do 15.000.000,- Kč se výplata provádí po předložení návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí včetně zástavních smluv s vyznačeným záznamem katastru nemovitostí o přijetí návrhu k projednání v řízení.

V případě výše CČ nad 15.000.000,- Kč se výplata provádí na základě předložení výpisu z katastru nemovitostí s příslušným záznamem v části „C“, nebo zástavní smlouvy se záznamem katastrálního úřadu o povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.

2. Zajištění úvěru BD s vymezenými jednotkami

Za předpokladu průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku do 100.000,- Kč a zároveň při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 % (do výpočtu zatížení fondu oprav se započítávají splátky úroků překlenovacího úvěru, pravidelné dospořování na vkladový účet stavebního spoření a další závazky, které se hradí z fondu oprav, pokud takové závazky klient má) je vyžadováno zajištění:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti.

V ostatních případech je vyžadováno zajištění úvěru:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti,
- ručení vlastníkem/nájemníkem bytové jednotky (eventuelně třetí osobou),
 - ručení třetí osobou je možné nahradit M - zárukou ČMZRB, a to při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 %.

Dle výše uvedených faktů můžeme konstatovat, že co do požadavků na nejjednodušší formu zajištění úvěrů jsou ze strany stavební spořitelny preferována SVJ před BD.

4.3 PŘÍKLAD NABÍDKY ÚVĚRU REVIT PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků jednotek Liberec 2, Budovatelů 345/9 a 368/7, adresa nemovitosti Budovatelů 345/9, 460 01 Liberec, IČO 12345678 spravuje bytový dům o dvou vchodech a celkovém počtu 24 bytových jednotek. Jedná se o panelový dům postavený na konci 60. let 20. století. Objekt má čtyři nadzemní bytová podlaží, jedno podzemní, částečně zapuštěné pod terén. V podzemním podlaží se nacházejí prostory domovního vybavení a garáže. Dům je ve zhoršeném technickém stavu a má špatné tepelné izolační vlastnosti. Společenství vlastníků jednotek tak stojí před rozhodnutím, zda a jakým způsobem provést rekonstrukci domu. Společenství doposud zastávalo názor, že je lepší financovat opravy domu průběžně z fondu oprav. Tímto způsobem společenství před čtyřmi roky osadilo nová plastová okna a provedlo opravu a zateplení střechy domu. Do fondu oprav přispívají majitelé bytů 15,-Kč/m² podlahové plochy bytu měsíčně. V současné době má SVJ ve fondu oprav připravenou částku na další opravy ve výši 800.000,-Kč.

Na základě poptávky Společenství vlastníků jednotek byla zpracována technicko – ekonomická rozvaha energeticky úsporných opatření a úprav panelového bytového domu, která je přílohou B. Předmětem technicko – ekonomické rozvahy byl návrh energeticky úsporných a ostatních stavebních opatření s možností maximálního využití finančních prostředků z programů „Zelená úsporám“ a „Nový panel.“ Studie obsahuje koncepční technický návrh úprav, orientační rozpočet a ekonomickou rozvahu stavebních úprav, směřujících ke snížení energetické náročnosti budovy a zlepšení tepelné technických vlastností obvodového pláště.

Tato rozvaha má sloužit zadavateli jako podklad při rozhodování o dalším způsobu a rozsahu oprav a modernizace bytového domu. Pro orientační rozpočet byly použity „projektantské“ ceny se snahou o bezpečně vyšší cenu, včetně dostatečné rezervy. V této práci budou brány tyto ceny jako konečné náklady na opravu domu nutné k zainvestování.

Technická část auditu doporučila provést sanaci a zateplení obvodového pláště domu, včetně odstranění stávajících sklobetonových prosvětlovacích stěn na mezipodestách

budovy, výměnu vstupních dveří do objektu, sanace balkonových konzol, nové podlahy balkonů a výměnu zábradlí balkonů. Dále opravu a výměnu klempířských prvků (okapy), montáž nové hromosvodové sítě, zateplení stropu prvního podzemního podlaží a další.

Navrženým komplexním řešením dojde k:

- výrazným úsporám energie na vytápění objektu,
- výraznému snížení hygienických rizik jako je vznik plísní v objektu,
- zvýšení bezpečnosti užívání stavby,
- výrazné zlepšení estetického dojmu stavby a oživení lokality,
- prodloužení morální i fyzické životnosti stavby.

Navržené stavební úpravy byly doporučeny v návaznosti na optimální možnost získání dotací z programu Zelená úsporám a Nový panel. Oba dotační programy mají své vstupní požadavky a další vedlejší podmínky. Tyto dotace lze kombinovat na jedné akci, nikoliv však na jedné položce rozpočtu. Více o programu Zelená úsporám a Nový panel v další kapitole.

Výsledný rozpočet nejlepší varianty je uveden v příloze B, tabulka číslo 5 technicko ekonomické rozvahy. Z rozpočtu vyplývá, že na plánované stavební práce bude zapotřebí částka 5.461.983,- Kč. Při dodržení doporučeného rozsahu prací je pravděpodobné získání dotace z programu Zelená úsporám za provedená opatření v celkové výši 1.598.415,- Kč, která bude okamžitě použita jako mimořádná splátka úvěru, a získání dotace z programu Nový panel ve výši 514.353,- Kč, kterou si SVJ ponechá ve fondu oprav na běžnou údržbu a rezervu pro případ mimořádné havarijní události.

Po prostudování doporučení z technicko - ekonomické analýzy bych výboru společenství, jakožto statutárnímu orgánu SVJ, doporučil sestavení jednoduché SWOT analýzy bytového domu. A na základě těchto dvou podkladů bych v tomto příkladě požádal o kalkulaci účelového úvěru na potřebnou rekonstrukci.

**SWOT analýza bytového domu
SVJ
Liberec 2, Budovatelů 345/9 a 368/7**

Silné stránky (Strengths) • Ujasněnost rozsahu oprav a výše nákladů ze strany vedení SVJ, • realismus při stanovení podmínek projektu, • jednoznačnost vlastnických poměrů v rámci SVJ, • obecné přesvědčení o vhodnosti (účelnosti) oprav ze strany vlastníků i vedení SVJ, • vztah vlastníků ke svému majetku a tomu odpovídající přístup k jeho údržbě (zhodnocování), • profesionální přístup k problematice ze strany představitelů SVJ, • stabilizovaný fond oprav, • připravenost financovat projekt úvěrem případně i se státní podporou.	Slabé stránky (Weaknesses) • Komplikované rozhodování o opravách podle zákona a stanov, • omezená možnost zvyšování fondu oprav, • v určitých případech možnost vetovat rozhodnutí společenství některými z vlastníků, • malá zainteresovanost jednotlivých vlastníků na realizaci regenerace, • vysoká finanční náročnosti oprav, • rozsah oprav.
Příležitosti (Opportunities) • Celková regenerace (výměna oken, zateplení, oprava a izolace střechy, rekonstrukce lodžii, vstupů, výtahy a pohybová čidla ve vchodech, oprava vnějších omítek a vymalování domu), • opravovat v aktuálních cenách (výhodné úrokové sazby), • snížení energetické náročnosti budovy, • fixace výše tvorby fondu oprav, • zvýšení komfortu bydlení, • snadný přístup k finančním zdrojům.	Ohrožení (Threats) • Stanovení výše úvěru v návaznosti na splátky úvěru, • ekonomické vlivy – inflace, deflace, úrokové sazby, • růst cen stavebních prací, • růst ostatních nákladů spojených s bydlením, • nedostatečná kapacita stavebních firem, • potenciální nedostatek finančních prostředků na dotace, • měnící se legislativa, • normy a nařízení Evropské unie.

Obr. 7 SWOT analýza bytového domu

Zdroj: Vlastní zpracování.

4.3.1 Kalkulace účelového úvěru ze stavebního spoření REVIT

Tab. 7 Výpočet splátky úvěru REVIT

ÚDAJE O BYTOVÉM DRUŽSTVU / SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	
Název:	SVJ Liberec 2, Budovatelů 345/9 a 368/7
Sídlo:	Budovatelů 345/9, 460 01 Liberec
IČO:	12345678
Finanční potřeba na rekonstrukci	5 461 983 Kč
Platby v hotovosti - z fondu oprav	800 000 Kč
- spoluvlastníků/družstevníků	0 Kč
Úvěrové prostředky (cílová částka)	4 662 000 Kč
Celková výše měsíčních splátek jiných úvěrů hrazených z FO	0 Kč
INFORMACE O ÚVĚRU	
Cílová částka (výše překlenovacího úvěru)	4 662 000 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
V % z cílové částky	0,0%
Státní dotace v % z cílové částky	0,0%
Předpokládaná celková výše státní dotace (program PANEL)	0 Kč
Měsíční možná státní dotace	0 Kč
Celková maximální doba úvěru v letech	12,25
1. FÁZE - PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR	
Úroková sazba z překlenovacího úvěru (p.a.)	5,5%
Úroková sazba z úspor (p.a.)	1,0%
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	30 088 Kč
- z toho úroky	21 368 Kč
- z toho dospořování	8 720 Kč
Měsíční splátka překlenovacího úvěru při využití dotace	30 088 Kč
Doba splácení překlenovacího úvěru v letech	5,00
Zatížení FO k výši měsíční splátky překlenovacího úvěru	79,1%
Zatížení FO k součtu měsíčních splátek všech úvěrů	79,1%
2. FÁZE - ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	
Úroková sazba z úvěru ze stav. spoření (p.a.)	3,7%
Výše úvěru ze stavebního spoření	2 464 876 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stav. spoření:	32 634 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stav. spoření při využití dotace	32 634 Kč
Doba splácení úvěru ze stav. spoření v letech	7,25
Mimořádné vklady – Dotace Zelená úsporám	
1. mimořádný vklad ve výši	1 598 415 Kč
počet měsíců od počátku překlenovacího úvěru	12

Zdroj: Kalkulátor úvěru pro právnické osoby REVIT. Interní materiál WSS.

4.3.2 Nabídka úvěru REVIT od Wüstenrot – stavební spořitelny a.s.

- Úročení:

- překlenovací úvěr 5,5% p.a.
- řádný úvěr (úvěr ze stavebního spoření) 3,7% p.a.

Po dobu překlenovacího úvěru se jistina (tzv. dospořování) úročí 1,0% p.a. Úroky jsou při podpisu úvěrové smlouvy dány fixně na celé období a nemohou se měnit.

- Čerpání úvěru: postupně, nejdéle do 2 let od otevření úvěrové linky. Úroky se počítají pouze na vyčerpanou část úvěru.

- Splácení úvěru:

- splátka překlenovacího úvěru 30.088,- Kč měsíčně po dobu 5 let,
- splátka řádného úvěru 32.634,- Kč měsíčně po dobu 7,25 let.

Mimořádné splátky jsou možné i bez žádosti. Je možné je platit pravidelně, resp. nahodile. Mimořádné platby mají pozitivní vliv na zkrácení doby překlenovacího úvěru, tím i řádného a samozřejmě i na celkové přeplacení. Vyšší splátky jsou bez sankce za předčasné splácení (s výjimkou jednorázového doplacení překlenovacího úvěru).

- Fond oprav: ze současných 15,-Kč/m² podlahové plochy bytu měsíčně je nutné kvůli dodržení podmínky zatížení fondu oprav maximálně do 80 % (v příkladu 79,1 %) navýšit příspěvky do fondu oprav na částku 25,-Kč/m² měsíčně.

- Poplatky:

- za uzavření smlouvy o stavebním spoření 30.000,- Kč,
- za zpracování úvěru 30.000,- Kč,
- vedení úvěrového a spořicího účtu 530,- Kč ročně.

- Zajištění úvěru - výše úvěru na 1 b.j. do 300.000,- Kč (v příkladu 194.250,- Kč):
 - zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
 - vinkulací živelního pojištění nemovitosti.

Tab. 8 Celkové náklady společenství vlastníků Liberec 2 na úvěr REVIT

Celkové splátky (včetně úhrady za uzavření)	6 275 325 Kč
Úhrada za uzavření	60 000 Kč
1. Fáze - celkové splátky PÚ (včetně jednorázových a mimořádných vkladů)	3 403 697 Kč
- celkové úroky PÚ	1 282 080 Kč
- celkové úroky z úspor	78 158 Kč
- celkové úhrady za vedení a výpis z účtu (spoření + PÚ)	2 650 Kč
2. Fáze - celkové splátky úvěru ze st. spoření (včetně mimořádných vkladů)	2 811 628 Kč
- celkové úroky úvěru ze stavebního spoření	344 542 Kč
- celkové úhrady za vedení a výpis z účtu stavebního spoření	2 210 Kč

Zdroj: Kalkulátor úvěru pro právnické osoby REVIT. Interní materiál WSS.

4.3.3 Zhodnocení příkladu společenství vlastníků jednotek Liberec 2

Společenství vlastníků jednotek na základě technicko - ekonomické rozvahy svého domu zjistilo, že náklady na opravu domu budou ve výši 5.461.983,-Kč. SVJ se rozhodlo na opravu využít částku 800.000,-Kč naspořenou ve fondu oprav a na zbylou částku 4.661.983,-Kč, respektive 4.662.000,-Kč, uzavřít účelový úvěr REVIT od WSS. Projektant navrhl taková opatření oprav, díky kterým SVJ může na část prací požádat o jednorázovou dotaci z programu Zelená úsporám a na část prací dotaci na úroky z programu Nový panel (postup výpočtu částek dotace v páté kapitole). Počáteční doba splatnosti úvěru od WSS bez mimořádných vkladů z dotací je 25 let. Předpokládejme, že práce se uskuteční a za provedená opatření SVJ získá z programu Zelená úsporám částku 1.598.415,- Kč. Tuto částku složí po 12 měsících od zahájení čerpání jako jednorázový mimořádný vklad na úvěrový účet. Tímto vkladem se nikterak nezmění měsíční splátky úvěru, ale dojde ke zkrácení doby splatnosti úvěru na 12,25 let. SVJ získá i dotaci z programu Nový panel v celkové výši 514.353,-Kč. Tyto prostředky jsou SVJ vypláceny po dobu 12,25 let v pololetních splátkách, a proto se SVJ rozhodlo je ponechat ve fondu oprav pro běžnou údržbu domu a rezervu mimořádných výdajů. Celkové náklady na obsluhu úvěru činí za 12,25 let splácení částku 1.613.325,- Kč. Výsledné propočty nákladů na rekonstrukci tak můžeme shrnout v krátké bilanci.

Tab. 9 Kalkulace výsledných nákladů na opravu domu SVJ Liberec 2

Náklady v Kč		Příjmy v Kč	
Stavební práce	5 461 983	Zelená úsporám	1 598 415
Obsluha úvěru	1 613 325	Nový panel	514 353
Náklady celkem	7 075 308	Příjmy celkem	2 112 768
Výsledná cena	7 075 308 - 2 112 768 = 4 962 540,- Kč		

Zdroj: Vlastní kalkulace.

Pokud by SVJ nežádalo nebo nezískalo dotace, zůstala by splatnost úvěru 25 let a obsluha úvěru by činila 4.671.814,- Kč. Po přičtení stavebních nákladů 5.461.983,- Kč by výsledná cena rekonstrukce domu vyšla SVJ na částku 10.133.797,- Kč.

4.4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR PRO PRÁVNICKÉ OSOBY

Druhou variantou účelových úvěrů pro SVJ a BD poskytovaných v České republice jsou hypoteční úvěry pro právnické osoby. Tyto typy úvěrů se v zásadě od výše popsaného úvěru ze stavebního spoření REVIT liší pouze ve třech základních bodech:

- jako hlavní zajištění je vždy povinné dle zákona o dluhopisech zřízení zástavního práva k nemovitosti,
- úroková sazba je stanovena jako pevná po dobu platnosti (fixace) úrokových podmínek dle smlouvy o úvěru. Znamená to, že se v průběhu splácení úvěru může úrok několikrát změnit a SVJ či BD tak dopředu neznají výši splátky úvěru na celé období splatnosti,
- hypoteční úvěry mají anuitní splácení, tedy rovnoměrné po celou dobu splácení, přičemž splátka v sobě zahrnuje jak úrok tak úmor jistiny.

Oba typy úvěrů pro SVJ a BD, tedy úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry, jsou v současné době uzavírány na českém trhu zhruba ve stejném poměru. Já osobně se však přikláním k úvěrům ze stavebního spoření, pro měkčí požadavky na zajištění a jistotu ve výši úrokových sazeb. [9]

5 ALTERNATIVNÍ FORMY FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV

V druhé kapitole jsem rozdělil zdroje společenství vlastníků jednotek a bytových družstev na vlastní a cizí. O vlastních zdrojích, které se dají získávat průběžnou „každodenní“ činností, pojednaly kapitoly dvě a tři. Kapitola čtvrtá představila významný cizí zdroj v podobě účelového úvěru na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů. Úvěr je sice zdrojem, který SVJ a BD za své existence využívají jen zřídka kdy, zejména pokud v rámci jednoho velkého úvěru realizují komplexní regeneraci domu, ale co do formy kapitálu je úvěr běžným nástrojem finančního trhu a je stabilně v nabídce širšího okruhu bankovních domů.

V kapitole dvě a tři jsem avizoval další možný cizí zdroj a to dotace. Dotace jsem zařadil do této samostatné kapitoly jako alternativní formu financování, protože se jedná o zdroj, který může být dostupný k využití pro SVJ a BD v časově omezeném období, nebo výši. Neposkytuje se jako stabilní bankovní produkt a často podléhá zcela specifickým podmínkám jeho poskytnutí. V současné době běží pro SVJ a BD dva významné dotační programy, které by mělo každé SVJ a BD při svých úvahách o financování oprav domu vzít na vědomí. Jedná se o program Nový panel podporovaný ministerstvem pro místní rozvoj, realizovaný státním fondem rozvoje bydlení a z nedávné doby program Zelená úsporám, který podporuje ministerstvo životního prostředí České republiky a administruje Státní fond životního prostředí České republiky.

5.1 DOTACE Z PROGRAMU NOVÝ PANEL

[3, s. 24] *„Podpora oprav bytových domů postavených panelovou technologií – program Panel je zaměřený na pomoc vlastníkům panelových domů a bytů ve financování komplexní opravy, modernizace nebo rekonstrukce panelového domu. Program je realizován v souladu s nařízením vlády č. 299/2001 Sb., v platném znění. Při realizaci tohoto programu Státní fond rozvoje bydlení úzce spolupracuje s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s.“* S účinností od 1.5.2009 byly nařízením vlády změněny

podmínky poskytování dotací a záruk na podporu oprav a modernizace bytových domů, které rozšířili možnosti získání této dotace i pro nepanelové obytné domy, a zároveň došlo k přejmenování dotace na Nový panel. Přesné podmínky včetně příloh programu Nový panel najdete v příloze C diplomové práce.

Program obsahuje tři nástroje podpory:

- státní úroková dotace na úroky z čerpaných úvěrů na opravy domů,
- bankovní záruka za úvěr,
- odborně technická a poradenská pomoc.

Program umožňuje souběh úrokové dotace a bankovní záruky, žádost o záruku ale musí být podána jako první. Žádosti o oba typy podpory přijímá Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s.

Dotace na úhradu části úroků z úvěru určeného na financování opravy, modernizace bytového domu umožní jejímu příjemci v našem případě SVJ či BD snížit úrokové zatížení z poskytnutého úvěru v rozmezí 2,5 až 4 procentními body (v závislosti na komplexnosti prováděných oprav), nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby. Výše dotace se stanoví v závislosti na počáteční výši úvěru, úrokové sazbě a teoretickém splátkovém kalendáři, a to po dobu od data podání žádosti do data smluvené splatnosti úvěru. Vyplácí se nejdéle po dobu 15 let ve dvou pololetních splátkách, maximálně však po dobu splatnosti úvěru. Dotace se poskytuje pouze k té části úvěru, která je určena na financování podporovaných oprav a modernizací dle přílohy č. 2 programu (naleznete v příloze C této práce), jehož výše nepřekročí částku 5.500,- Kč na 1 m² podlahové plochy bytů v opravovaném domě. Dotace může být poskytnuta k úvěru na financování každého druhu oprav pouze jednou. O poskytnutí dotace rozhoduje Státní fond rozvoje bydlení na základě návrhu ČMZRB. Banka k tomu účelu provádí vyhodnocení naplnění podmínek programu Nový panel a nařízení vlády č. 299/2001 Sb. na základě předložené žádosti o dotaci. Podporu lze získat k úvěru poskytnutému od jakékoliv banky včetně stavebních spořitelů, které jsou oprávněny k poskytování úvěrů na území Evropské unie. Ke zkvalitnění poskytovaných služeb uzavřela ČMZRB s některými bankami smlouvy o spolupráci při poskytování záruk zjednodušeným způsobem.

5.1.1 Ukázka výpočtu dotace Nový panel

Pro názornou ukázkou výpočtu výše dotace Nový panel využijme zadání příkladu z kapitoly 4.3, SVJ Liberec 2. Projektant stanovil v technicko - ekonomické rozvaze náklady na stavební práce, na které lze žádat o dotaci Nový panel, ve výši 2.327.112,-Kč, pro naši ukázkou zaokrouhlíme na 2.328.000,-Kč. Toto je část z celkové výše úvěru, na kterou dle provedených stavebních opatření poskytne Státní fond rozvoje bydlení úrokovou dotaci ve výši 3 % maximálně po dobu 15 let z celkové splatnosti úvěru 25 let. Zcela záměrně kalkulují dotaci s celkovou splatností úvěru 25 let s předpokladem, že by SVJ nezískalo dotaci z programu Zelená úsporám. Výslednou částku celkové a měsíční dotace vidíme v tabulce.

Tab. 10 Dotace z programu Nový panel

Základ pro výpočet dotace Nový panel	2 328 000 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
V % z cílové částky	0,0%
Státní dotace v % z cílové částky	3,0%
Předpokládaná celková výše státní dotace (program PANEL)	629 793 Kč
Měsíční možná státní dotace	3 499 Kč
Celková maximální doba úvěru v letech	25,00

Zdroj: Kalkulátor úvěru pro právnické osoby REVTT. Interní materiál WSS.

Pokud by tedy SVJ Liberec 2 nezískalo dotaci Zelená úsporám, splácelo by úvěr celých 25 let, to znamená, že by mohlo čerpat celých 15 let úrokovou dotaci Nový panel zasílanou v pololetních splátkách v celkové výši 629.793,-Kč.

Podmínky Nového panelu však říkají, že dotaci lze čerpat maximálně po dobu splatnosti úvěru. V případě našeho příkladu - SVJ Liberec 2 tak došlo k následující situaci: Tím, že SVJ získalo dotaci Zelená úsporám a učinilo rychlý mimořádný vklad na úvěrový účet, došlo ke zkrácení doby splatnosti úvěru na 12,25 let. To znamená, že SVJ může čerpat dotaci panel pouze po tuto dobu. Jednoduchým propočtem měsíční částky dotace násobené délkou splatnosti úvěru ($3\,499 \cdot 12 \cdot 12,25 = 514\,353$) tak dojdeme k výši získané dotace 514.353,-Kč.

5.1.2 Základní podmínky programu Nový panel

1. Příjemci podpory

Žadatelem v programu Nový panel může být vlastník bytového domu nebo domů, který hodlá tento dům či domy opravit, případně modernizovat. Pro účely tohoto programu jsou za vlastníka považovány tyto subjekty:

- fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu,
- fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v bytovém domě podle zákona o vlastnictví bytů,
- společenství vlastníků jednotek vzniklé v bytovém domě podle zákona o vlastnictví bytů.

2. Základní podmínky získání podpory Nový panel

Získání podpory formou záruky či úrokové dotace je možné pouze v případě splnění těchto podmínek:

- bytový dům musí být na území České republiky. Předmětem opravy bytového domu musí být vždy nejméně činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 programu (příloha C práce), to neplatí, jestliže stav bytového domu provedení těchto oprav nevyžaduje,
- opravy musí být prováděny v souladu s platnými právními předpisy, tj. musí být doloženy stavebním povolením či ohlášením stavby (pokud to zákon vyžaduje),
- dodavatel opravy musí mít zaveden a certifikován systém řízení jakosti dle ISO 9001:2001,
- žádost o podporu musí být doporučena Poradenským a informačním střediskem (PIS).

3. Dotace na úhradu úroků

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

- 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 (příloha C práce),
- 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 (příloha C práce),
- 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 (příloha C práce),
- 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 (příloha C práce) programu a současně jsou splněny požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B podle zvláštního právního předpisu upravujícího energetickou náročnost budov.

Jestliže stav domu provedení některé z činností uvedených v příloze č. 2 programu části A, B a C prokazatelně nevyžaduje, má se pro účely přiznání dotace za to, že činnost uvedená pod příslušnou položkou předmětem opravy je.

Program Panel a jeho pokračovatel Nový panel je z pohledu možnosti získat mimořádné finanční prostředky na financování činnosti SVJ a BD spravující bytové domy, především formou úrokové dotace velmi úspěšný. Od roku 2001, kdy byla podpora spuštěna, bylo do roku 2008 přiděleno celkem 6203 úrokových dotací v výši 9.201.079.000,- Kč a i díky těmto dotacím se podařilo opravit 251.502 bytových jednotek. Rostoucí oblibu programu panel dokládá tabulka vývoje dotací v letech 2001 až 2008.

Tab. 11 Vývoj poskytnutých dotací z programu Panel v letech 2001 až 2008

Rok	Úroková dotace			
	Počet	Výše dotace v tis.Kč	Podporovaný úvěr v tis. Kč	Počet opravených bytů
2001	18	34 904	119 707	1 600
2002	40	251 933	778 259	4 537
2003	145	429 155	1 377 663	5 684
2004	163	363 418	1 187 118	8 866
2005	197	221 719	876 797	9 032
2006	1050	1 599 995	5 591 400	45 073
2007	2566	4 299 981	12 506 976	100 140
2008	2024	1 999 974	11 422 881	76 570
Celkem	6 203	9 201 079	33 860 801	251 502

Zdroj: Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2008 [online]. Státní fond rozvoje bydlení, 2009 [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/file/73>>.

5.2 DOTACE Z PROGRAMU ZELENÁ ÚSPORÁM

K velmi úspěšnému programu Panel, respektive Nový panel, se v dubnu 2009 přidal nový dotační program s názvem Zelená úsporám, který mohou také využít zájemci z řad SVJ a BD. [4] „Program Zelená úsporám je zaměřen na podporu instalací zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, ale také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách. V Programu bude podporováno kvalitní zateplování rodinných domů a bytových domů, náhrada neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace těchto zdrojů do nízkoenergetických novostaveb a také výstavba v pasivním energetickém standardu.“

[4] „Česká republika získala na tento program finanční prostředky prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů. Celková očekávaná alokace programu je až 25 miliard korun.“

[4] „Podpora v rámci programu Zelená úsporám je nastavena tak, aby prostředky mohly být čerpány v průběhu celého období od vyhlášení programu do 31. prosince 2012. Žádosti

o podporu budou přijímány do konce trvání programu, nebo do vyčerpání finančních prostředků programu.“ O dotaci lze žádat jak před realizací opatření, tak po ní, není však možné žádat o podporu opatření dokončených před vyhlášením programu. [4] „Podporu je možné poskytnout na zařízení instalovaná v obytných domech, nikoli např. v objektech určených k individuální rekreaci nebo průmyslových objektech, a to ani v případě, že zde má žadatel trvalé bydliště.“

5.2.1 Základní podmínky programu Zelená úsporám

Program je členěn do tří základních oblastí podpory:

- A. úspora energie na vytápění,
 - A.1. celkové zateplení,
 - A.2. dílčí zateplení,
- B. výstavba v pasivním energetickém standardu,
- C. využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody,
 - C.1. výměna neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla,
 - C.2. instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb,
 - C.3. instalace solárně-termických kolektorů,
- D. dotační bonus za vybrané kombinace opatření - některé kombinace opatření jsou zvýhodněny dotačním bonusem (pouze při současném podání žádosti a maximálně jednou pro daný objekt i při využití více z uvedených kombinací).

Pro většinu SVJ a BD bude nejzajímavější částí dotačního programu možnost získat podporu na zateplení domů v označení programu písmeno A. SVJ a BD si mohou vybrat, zda zvolí celkové, nebo dílčí zateplení svých domů, výsledkem však bude rozdílná výše dotace. Kompletní přehled výší dotací za jednotlivá úsporná opatření najdete v příloze D této práce.

Celkové zateplení – označení v rámci Zelená úsporám A.1

V této oblasti jsou podporována opatření (např. zateplení obvodových případně vnitřních konstrukcí, výměna nebo úprava otvorových výplní apod.) vedoucí k dosažení energeticky úsporného standardu budovy. Podmínkou poskytnutí podpory je dosažení vypočtené měrné roční potřeby tepla na vytápění (tedy bez vlivu účinnosti otopné soustavy) u bytových domů nejvýše 55 kWh/m² podlahové plochy. Zároveň je požadováno snížení vypočtené hodnoty měrné roční potřeby tepla na vytápění po realizaci zateplení alespoň o 40 % oproti stavu před jeho realizací. Podpora je přidělována formou dotace jako fixní částka na m² podlahové plochy zateplené budovy, nebo její části. Podpora bude poskytnuta nejvýše na 120 m² na jednu bytovou jednotku u bytových domů. Podpora v rámci celkového zateplení se vztahuje na všechny typy bytových domů tedy jak nepanelové, tak panelové.

Do této oblasti spadá i náš příklad SVJ Liberec 2. Dům provedl zateplení dle označení A.1, za které je výše dotace 1.050,- Kč/m² podlahové plochy. Dům SVJ má podlahovou plochu 1522,3 m², prostým pronásobením získáme výši dotace 1.598.415,- Kč.

Dílčí zateplení - označení v rámci Zelená úsporám A.2

V této oblasti jsou podporována opatření vedoucí k úsporám energie na vytápění. Podmínkou poskytnutí podpory je dosažení alespoň 20 % snížení vypočtené hodnoty měrné roční potřeby tepla na vytápění po realizaci těchto opatření oproti stavu před jejich realizací. Vyšší podpora je poskytována v případě dosažení alespoň 30 % snížení vypočtené hodnoty měrné roční potřeby tepla na vytápění. Je důležité upozornit, že v rámci dílčího zateplení mohou podpory žádat vlastníci bytových domů postavených nepanelovou technologií!

Výše dotace na zateplení pro bytové domy:

- A.1 Celkové zateplení, dosažení měrné roční potřeby tepla na vytápění 55 kWh/m² dotace 1.050,- Kč/m²,
- A.1 celkové zateplení, dosažení měrné roční potřeby tepla na vytápění 30 kWh/m² dotace 1.500,- Kč/m²,

- A.2 dílčí zateplení, snížení měrné roční potřeby tepla na vytápění o 20 % dotace 450,- Kč/m²,
- A.2 dílčí zateplení, snížení měrné roční potřeby tepla na vytápění o 30 % dotace 600,- Kč/m².

Dotace na přípravu a realizaci podpořených opatření

U bytových domů činí výše dotace pro přípravu a realizaci opatření 15.000,- Kč na zpracování posouzení úspory měrné potřeby tepla na vytápění a tepelně technického posouzení na jeden objekt a jednu žádost o poskytnutí podpory v oblasti A.1 nebo A.2. Při zateplování vybraných částí budovy v oblasti A.2 nelze podporu čerpat opakovaně pro každé samostatně realizované opatření. Na zpracování potřebného projektu a jeho dokumentace v rozsahu potřebném pro prokázání splnění programem stanovených požadavků, případně zajištění odborného dozoru činí dotace 2.000,- Kč na každou bytovou jednotku v domě, maximálně však 5 % z výše poskytnuté podpory na realizaci opatření. Při zateplování vybraných částí budovy v oblasti A.2 nelze podporu čerpat opakovaně pro každé samostatně realizované opatření.

5.2.2 Program Zelená úsporám v číslech

Program zelená úsporám je stále velmi nový dotační program, který se i přes masivní reklamní kampaň rozbíhal v roce 2009 pomalu. Nakonec není se čemu divit, přece jen běžní občané nejsou příliš zvyklí, a pravdou je, že dosud neměli mnoho příležitostí žádat o státní dotace. Na konci roku 2009 však rapidně vzrostl počet žádostí i díky úpravám v podmínkách dotace platných od 17.8.2009, které mimo jiné umožnili čerpat dotaci i na panelové domy. Toto opatření je velmi prozíravé, zejména kvůli krátkému termínu platnosti tohoto programu do konce roku 2012.

K datu 18. března 2010 bylo v penězích přislíbených pro 9389 žádostí alokováno 1,63 miliardy korun. Od února 2010 měsíčně přibývá přibližně 2500 žádostí, které odpovídají zhruba 0,5 miliardě korun. Z celkové částky přislíbené na dotace bylo zatím vyplaceno (nebo se právě vyplácí) víc než 137 milionů korun. To je sice méně než desetina

z přislíbené částky, ale to je dáno tím, že peníze se vyplácejí až po realizaci opatření a doložení všech potřebných dokumentů (např. faktur). Nejvyšší podíl na alokované částce tvoří oblast A úspory energie na vytápění (zateplení), nejvíc žádostí pak podali lidé v oblasti C využití obnovitelných zdrojů pro přípravu teplé vody a pro vytápění.

Tab. 12 Počet žádostí a přislíbených podpor programu Zelená úsporám k 18. 3. 2010

Typ objektu	Počet žádostí	Investiční podpora v Kč	Podpora na projekt v Kč
Rodinné domy	9 035	1 047 151 388	109 379 908
Bytové domy nepanelové	229	194 808 855	8 262 945
Bytové domy panelové	125	390 015 851	9 626 046
Celkem	9 389	1 631 976 094	127 268 899

Zdroj: ZELEN AUSPORAM.CZ Program Zelená úsporám aktuálně [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <http://www.zelenausporam.cz/soubor-ke-stazeni/16/4854/program_zelena_usporam_aktualne_rozsirena_informace.pdf>.

Oba dotační tituly uvedené v této kapitole se mohou vzájemně doplňovat. Nesmí se však na žádnou část stavebních položek uplatnit naráz obě dotace. Pro SVJ a BD mohou tyto dotace znamenat významnou část příjmů, které jim výrazně pomohou snížit náklady na rozsáhlé investiční akce do svých bytových domů. Pokud se SVJ nebo BD rozhodnou provést rozsáhlejší opravu svého domu, měla by se rozhodně snažit splnit podmínky dotací, které jsou reálně splnitelné, a podpořit tak svou činnost.

6 NÁVRHY NA DALŠÍ FORMY FINANCOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Z předchozích čtyřech kapitol vyplynuly dva základní druhy nákladů, na které SVJ a BD musí zajistit finanční prostředky. Kromě běžných provozních nákladů, které jsou hrazeny standardně ze záloh ve formě nájemného obyvatel bytových domů, jsou největší položkou SVJ a BD náklady na rekonstrukce, modernizace domů a jejich úpravy vedoucí k co nejvyšší možné úspoře energií. Nejčastěji mají neopravené bytové domy problémy s tepelnými ztrátami, které obyvatele domů stojí stále vyšší částky za vytápění svých bytů. SVJ a BD tyto rekonstrukce hradí buď z prostředků, které získají do fondu oprav svojí „každodenní“ činností, nebo je platí z účelových úvěrů. V páté kapitole jsme si ukázali dva významné alternativní zdroje financí v podobě dotace Nový panel a Zelená úsporám, které významně SVJ a BD pomáhají s financováním oprav bytových domů. V této kapitole bych chtěl poukázat na další činnosti a investiční akce, které mohou SVJ a BD buď přímo, nebo nepřímo přinést dodatečné finance do fondu oprav pro dlouhodobé financování činnosti svých bytových domů.

6.1 REALITNÍ ČINNOST BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Zajímavou možností dosažení dodatečných příjmů pro BD je poskytování služeb realitní kanceláře. SVJ tuto činnost nemohou vykonávat, neboť se jedná o klasickou podnikatelskou činnost, kterou jim zákon neumožňuje. Dnešní trh s nemovitostmi je velmi liberální a koupě a prodeje bytových jednotek jsou na denním pořádku. Převody se týkají jak bytů v osobním vlastnictví, tak družstevních bytů. Na financování koupí je možné získat úvěry od bank a stavebních spořitelén. Zprostředkování služeb spojených s prodejem bytů respektive s převody členských práv a povinností je zajímavou podnikatelskou příležitostí. Za zprostředkování prodeje bytů si realitní kanceláře běžně účtují provizi v rozmezí 3 až 5 procent z kupní ceny převáděné nemovitosti. Jsou i případy, kdy si realitní kanceláře účtují i vyšší procenta. Při současné průměrné ceně bytů v České republice ve výši 1.800.000,- Kč se tak jedná o příjmy v řádu desetitisíců až statisíců korun z jednoho zrealizovaného prodeje bytu. Zejména velká bytová družstva vybavená silným

administrativním aparátem tak nelibě sledují, jak se čile obchoduje s byty v jejich vlastnictví či správě. Podnikavější družstva tak mohou nabídnout, zejména svým členům a majitelům bytů v domech, kde BD zajišťují správu domu, možnost využít realitních služeb poskytovaných přímo družstvem. V tomto ohledu si myslím, že tato služba může být pro účastníky převodu bytu dobrou volbou, neboť se svěří do péče odborně zdatných osob, které rozumí problematice převodů bytů a neriskují drahé a bohužel často velmi špatné služby od amatérsky pracujících realitních makléřů. Takto získané prostředky BD mohou jít přímo do fondu oprav, což může vést k nižší potřebě využití úvěrů od bank na opravy domů.

6.2 NEPŘÍMÉ ZDROJE FINANČÍ Z VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

Po komplexní rekonstrukci a zateplení bytových domů se většina SVJ a BD uspokojila s novým stavem nemovitostí a přestala hledat další dlouhodobé cesty k rozvoji kvality bydlení a hospodaření svých domů. S současné době se však na trhu objevuje čím dál větší nabídka systémů na získávání energie z obnovitelných zdrojů, která by mohla pro mnohá BD a SVJ být velmi výhodná. Pro reálné využití v masivnějším měřítku u obytných domů se dnes mluví zejména o energii solární a o různých druzích tepelných čerpadel, která se dají instalovat v prostorách domů. Solární systémy se dají využít buď pro výrobu tepelné energie sloužící k samotnému vytápění objektu nebo k získávání elektrické energie, která se může použít pro potřeby domu nebo může být z části nebo celkově prodávána do distribuční sítě elektrické energie. Prodejem elektřiny tak SVJ a BD mohou získávat přímé finanční prostředky pro další rozvoj svých domů. V současné době je však v České republice problém s výstavbou nových solárních elektráren pro prodej energie do sítě, kdy je do vyřešení problému s přenosovou soustavou vyhlášen stop stav pro vydávání povolení k připojení do rozvodné sítě. V této práci není mým záměrem popisovat jednotlivé obnovitelné zdroje ale na příkladu využití solární energie k získání tepelné energie pro vytápění chci upozornit na možnost zisku zajímavých úspor ve výdajích na vytápění objektů, které obyvatelé buď mohou ušetřit nebo ukládat do fondu oprav.

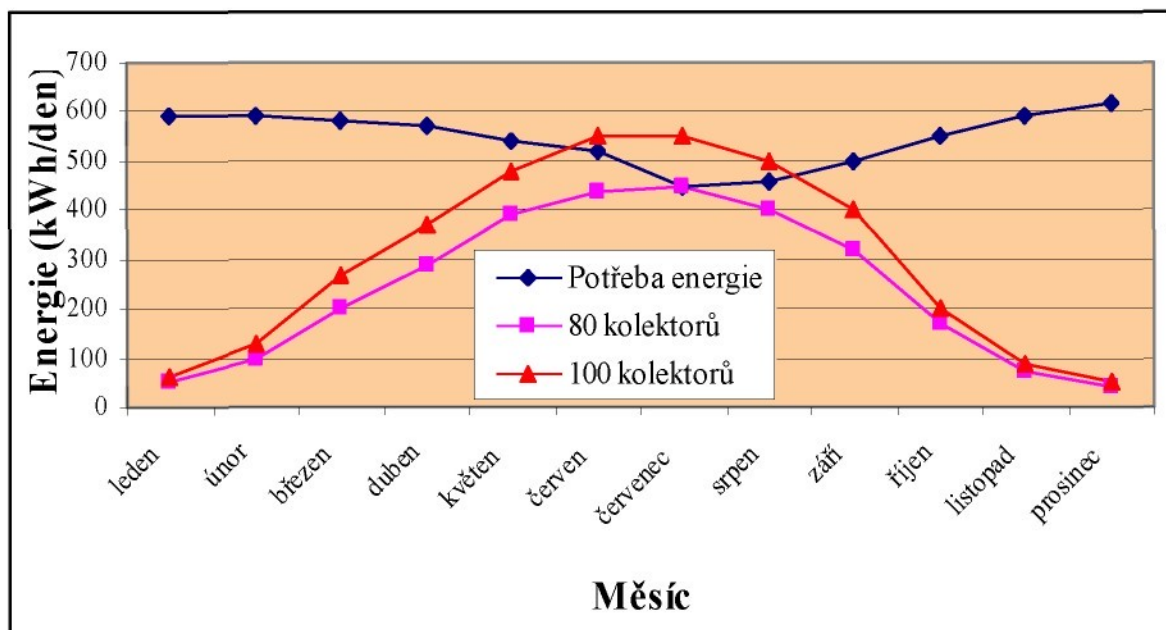
6.2.1 Solární systém pro ohřev vody v bytových domech

Spotřeba teplé vody v bytových nebo panelových domech není rozhodně zanedbatelná, stejně tak jako náklady na její přípravu. V mnoha případech je teplá voda připravována v zanedbaných systémech, které pracují s velkými tepelnými ztrátami hlavně v distribuční cestě od výměňkové stanice či výtopy ke konečnému spotřebiteli a mají nízkou účinnost, což vede k vysoké ceně teplé vody, již platí koncový zákazník. Konkrétní případ využití velkoplošného solárního systému pro podporu přípravy teplé vody (TV) v bytovém domě v Brně ve vlastnictví bytového družstva.

Před instalací zařízení je potřeba započít odbornými propočty dodavatelské firmy, která dle spotřeby teplé vody v objektu za jednotlivé měsíce zjistí minimální denní potřeba energie. V našem příkladu byla průměrná denní spotřeba TV stanovena na 8 m^3 . Pro standardní podmínky přípravy TV (studená voda o teplotě 10°C , požadovaná teplota TV 55°C) je pro ohřev tohoto objemu potřeba 420 kWh/den . Po připočtení tepelných ztrát rozvodů TV, cirkulace a akumulace (běžně 30 – 50 %) byla minimální denní potřeba energie stanovena na 550 kWh/den .

Pro předběžný odhad plochy kolektorů zjednodušenou metodou stačí znát průměrné denní zisky jednotlivých kolektorů. Nejčastěji používaný plochý kolektor pro přípravu TV s aktivní plochou $1,87 \text{ m}^2$ vykazuje průměrný denní zisk $7\text{--}7,5 \text{ kWh}$, tzn. přibližně $3,8 \text{ kWh/m}^2$ kolektoru. Podílem denní potřeby energie 550 kWh a možným ziskem z 1 m^2 kolektoru $3,8 \text{ kWh}$ stanovíme celkovou požadovanou plochu solárních kolektorů na 145 m^2 . To odpovídá přibližně 80 kolektorům. Nesmíme ale zapomínat, že rozloha soustavy kolektorů je omezena velikostí plochy vhodné pro instalaci kolektorů. Pokud je dispoziční plocha nižší než plocha potřebná, je vytvořena konkrétní simulace a výpočet zisků solárního systému s využitím maximálního možného počtu kolektorů.

Pro tento bytový dům byla stanovena maximální dispoziční plocha pro instalaci 120 kolektorů a po dohodě s investorem byly vytvořeny dvě varianty velikosti solárního systému. Varianta A s 80 kolektory a varianta B se 100 kolektory. Pro tyto varianty byly zpracovány simulace provozu a úspor jednotlivých variant viz graf a tabulka.



Obr. 8 Balance potřeby energie pro přípravu TV a solárních zisků varianty A (80 kolektorů) a varianty B (100 kolektorů)

Zdroj: NAZELENO.CZ, NĚMEC, S; KALINA, J. Solární systém pro ohřev vody v bytových domech [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.nazeleno.cz/energie/solarni-energie/solarni-systemy-pro-ohrev-vody-v-bytovych-domech.aspx>>.

Tab. 13 Roční bilance provozu jednotlivých variant solárních systémů

	Počet kolektorů	Roční solární zisk v kWh	Roční solární podíl ohřevu	Náklady na pořízení v Kč
Varianta A	80	88 965	45%	2 200 000
Varianta B	100	105 833	53%	2 700 000

Zdroj: NAZELENO.CZ, NĚMEC, S; KALINA, J. Solární systém pro ohřev vody v bytových domech [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.nazeleno.cz/energie/solarni-energie/solarni-systemy-pro-ohrev-vody-v-bytovych-domech.aspx>>.

Vzhledem k předpokládanému zdražení energie byl dodavatelskou firmou proveden výpočet celkových nákladů na přípravu TV se stávajícím systémem a jednotlivými variantami velikosti kolektorů s výhledem na 20 let a předpokládaným nárůstem cen energií o 7 % za 1 rok. Cena za 1 kWh pro počátek simulace (stávající stav) je 2,- Kč. Předpokládané návratnosti obou systémů se dle údajů firmy pohybují v rozmezí 9-10 let. Po zbylých cca. 10 let životnosti zařízení, se sníží náklady obyvatel domu na vytápění.

Položme si otázku. Může být tento druh investice zajímavý? S rostoucími cenami energií se zkracuje doba návratnosti investic do solárních systémů ale i systémů tepelných čerpadel pro bytové domy. BD a SVJ, které uspořily zateplením fasády objektu a výměnou oken vysoké náklady na vytápění, se tak otvírá reálná možnost dalších úspor na provozu objektu a další snížení závislosti na rostoucích cenách energií. Při současné deklarované životnosti zařízení minimálně 20 let, by nemělo žádné BD, SVJ udělat instalací do solárního systému chybu.

Na tomto místě musím zdůraznit a připomenout pátou kapitolu, neboť i na tyto systémy je možné žádat o dataci z programu Zelená úsporám. Obě bilancované varianty splňují podmínky pro udělení dotace, to znamená měrný roční zisk větší než 350 kWh/m^2 (např. ve variantě A vychází měrný zisk 548 kWh/m^2) a celkový roční solární zisk větší než $1\,000 \text{ kWh}$ na jednu bytovou jednotku. V objektu se nachází 73 bytových jednotek. Každá bytová jednotka by tak mohla získat z programu Zelená úsporám 25.000,- Kč, tzn. celý objekt celkem 1.825.000,- Kč. Při předpokládaných nákladech 2.200.000,- Kč pro variantu A by dotace činila 83 % a návratnost přibližně dva roky. Přesné podmínky dotace Zelená úsporám na obnovitelné zdroje naleznete v příloze D.



Obr. 9 Ukázka umístění solárních panelů na bytových domech

Zdroj: NAZELENO.CZ, NĚMEC, S; KALINA, J. Solární systém pro ohřev vody v bytových domech [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.nazeleno.cz/energie/solarni-energie/solarni-systemy-pro-ohrev-vody-v-bytovych-domech.aspx>>.

ZÁVĚR

Tato práce si kladla za cíl odpovědět zejména na následující otázky. Na základě jakých právních norem a jakým způsobem vznikají a fungují společenství vlastníků jednotek a bytová družstva? Na jaké nákladové položky musí zajistit finanční zdroje? Z jakých činností a zdrojů mohou družstva a společenství finanční prostředky získat? Pomůže jim s financováním oprav zchátralého bytového fondu stát?

V úvodní kapitole jsme se dozvěděli, že společenství vlastníků jednotek a bytová družstva jsou zvláštní typy právnických osob, jejichž základním cílem není dosažení zisku, nýbrž zajištění bytových potřeb svých členů. Legislativní zvláštností je, že společenství vlastníků jednotek je jedinou právnickou osobou, která vzniká automaticky ze zákona, po splnění předepsaných podmínek, na rozdíl od ostatních obchodních společností. Zákony nám u těchto dvou typů právnických osob určují, že bytová družstva mohou podnikat v jakékoliv činnosti, ke které budou mít příslušná oprávnění. U společenství vlastníků zákon omezuje jeho činnosti pouze na úkony spojené se zajištěním provozu domů.

Díky legislativním rozdílům mají bytová družstva širší možnosti své činnosti, prostřednictvím které získávají finanční prostředky na svůj provoz. Z pohledu nákladů se oba typy společností setkávají prakticky se stejnými položkami. Jedná se o běžné „provozní“ náklady, které jsou kryty zejména zálohami na služby hrazenými obyvateli domů v pravidelných měsíčních intervalech či v případě nesouladu cash-flow mohou být kryty čerpáním kontokorentních úvěrů. A náklady investiční na opravy a komplexní regenerace bytových domů, na které SVJ i BD tvoří dlouhodobý fond oprav. Základními příjmy fondu oprav jsou měsíční dlouhodobé zálohy na opravy obyvatel domů, dále příjmy z pronájmů, úroky z vkladů. U bytových družstev se často setkáváme s poplatky, které musí členové družstva za různé administrativní úkony družstvu hradit a s příjmy ze zajištění správy domů jiných vlastníků. Zajímavou možností, kterou práce zmiňuje, je realitní činnost BD. Zejména velká družstva mají pro tuto činnost předpoklady v podobě silného úředního aparátu.

Fond oprav však málokdy stačí na pokrytí výdajů komplexní rekonstrukce bytového domu. Tyto výdaje tak SVJ a BD musí řešit pomocí účelových úvěrů od bank a stavebních spořitelen. V současné době působí na českém trhu řada finančních institucí, které tyto typy úvěrů poskytují. Podmínky těchto úvěrů jsou pro většinu BD i SVJ bez větších obtíží splnitelné. Díky provedeným rekonstrukcím získávají bytové domy především mnohem lepší termo-izolační vlastnosti, což vede k výrazným úsporám obyvatel za vytápění svých bytů. Zároveň s provedenou modernizací vzrůstá morální i tržní hodnota bytových jednotek v takto opravených domech. Náklady na obsluhu úvěrů jsou však dle uvedeného příkladu velmi vysoké, nicméně umožňují provést nutné opravy okamžitě.

Jednoznačným úkolem pro vedení BD a SVJ při zmíněných rekonstrukcích musím v této době označit snahu o získání státních dotací z programů Nový panel a Zelená úsporám. Tyto dotační programy na zlepšení kvality bytových domů nabízí snadno dostupné vysoké finanční příspěvky od státu. Příklad jasně prokázal, že získání dotace může výrazně snížit náklady na obsluhu úvěru, a to až do takové míry, že i přes zaplacené úroky z úvěru můžou být finanční výdaje akce nižší, než je hodnota samotných provedených prací. Zejména je třeba maximálně využít dotací Zelená úsporám, které jsou limitovány koncem roku 2012. Velkou výhodou programu Zelená úsporám je i fakt, že štědře podporuje investice od obnovitelných zdrojů energie. Ukázkou možnosti, jak zužitkovat v domech tyto moderní technologie, představila závěrečná kapitola, která zároveň ukázala, že výše dotace na investiční akce do těchto technologií může být až 80 % nákladů a nikde není řečeno, že pro jiné bytové domy nemůže být dotace ještě vyšší.

Závěrem mohu říci, že současná doba do konce programu Zelená úsporám k 31. 12. 2012 je ideálním obdobím pro provedení skutečně komplexních oprav bytových domů SVJ a BD, které jsou snadno profinancovatelné širokou nabídkou úvěrů. I díky modernímu přístupu osob zodpovědných za vedení těchto subjektů mohou být provedeny takové investice, které minimálně pro další dvě dekády mohou výrazně uspořit finanční prostředky na provoz bytových domů a bytů, a svým obyvatelům zvýšit tržní hodnotu jejich nemovitostí.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY - CITACE

1. BUSINESSINFO.CZ *Nabývání vlastnictví* [online]. 2008 [cit. 2010-02-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nabyvani-vlastnictvi-opu/1000818/48385/>>.
2. Česko (Československo). *Zákon č. 513 ze dne 5. listopadu 1991 Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů* [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupný z WWW: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/.c/313/.ce/10821/.p/8411/_s.155/701?PC_8411number1=513/1991&PC_8411_l=513/1991&PC_8411_ps=10#10821>.
3. *Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2008* [online]. Státní fond rozvoje bydlení, 2009 [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/file/73>>.
4. ZELEN AUSPORAM.CZ *Popis programu* [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY - BIBLIOGRAFIE

BUSINESSINFO.CZ *Nabývání vlastnictví* [online]. 2008 [cit. 2010-02-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nabyvani-vlastnictvi-opu/1000818/48385/>>.

BYT-NEMOVITOST.CZ, [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.bytnemovitost.cz/jaka-je-prumerna-odmena-predsedy-svjcid231182/>>.

Česko. *Zákon č. 72 ze dne 24. března 1994 kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)*, ve znění pozdějších předpisů [online]. [cit. 2010-02-28]. Dostupný z WWW: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/c/313/.ce/10821/p/8411/_s.155/701?PC_8411number1=513/1991&PC_8411_l=513/1991&PC_8411_ps=10#10821>.

Česko (Československo). *Zákon č. 513 ze dne 5. listopadu 1991 Obchodní zákoník*, ve znění pozdějších předpisů [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupný z WWW: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/c/313/.ce/10821/p/8411/_s.155/701?PC_8411number1=513/1991&PC_8411_l=513/1991&PC_8411_ps=10#10821>.

Das Arbeitsbuch des Absatz – Bausparen. Interní zdroj Wüstenrot & Württembergische AG.

Das Arbeitsbuch des Absatz - die Kredite für die Rechtspersonen. Interní zdroj Wüstenrot & Württembergische AG.

Deník veřejné správy [online]. Praha: Triáda, 2010 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6416678>>.

IDNES.CZ *Peníze ve fondu oprav smíte zhodnotit jen na spořicí účtu* [online]. 2010 [cit. 2010-03-29]. Dostupný z WWW: <http://finance.idnes.cz/penize-ve-fondu-oprav-smite-zhodnotit-jen-na-sporicim-uctu-poc/viteze.asp?c=A100308_142958_viteze_bab>.

Kalkulátor úvěru pro právnické osoby REVIT. Interní materiál WSS.

MÁRTON, J. *Poznámky k revitalizaci panelových objektů* [online]. 2007 [cit. 2010-03-25]. Dostupný z WWW: <http://civ2.cvut.cz/~brezina/architekt/cz_praxe/Revitalizace%20panelovych%20obektu.pdf>.

Materiály pro shromáždění delegátů 23. června 2009 [online]. Jablonec nad Nisou: SBD Liaz, 2009 [cit. 2010-03-12]. Dostupný z WWW: <http://www.sbdliaz.cz/data/dokumenty/prezentace2009_small.pdf>.

NAZELENO.CZ, NĚMEC, S; KALINA, J. *Solární systém pro ohřev vody v bytových domech* [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.nazeleno.cz/energie/solarni-energie/solarni-systemy-pro-ohrev-vody-v-bytovych-domech.aspx>>.

NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z podle právního stavu k 1.4.2006*. 3. aktualizované vyd. Olomouc: ANAG, 2006. 10 s. ISBN 80-7263-336-8.

NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z podle právního stavu k 1.4.2006*. 3. aktualizované vyd. Olomouc: ANAG, 2006. 28-29 s. ISBN 80-7263-336-8.

Pokyny pro žadatele o podporu v programu Nový panel [online]. ČMZRB, 2010 [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.cmzrb.cz/podpora-bydleni/pokyny-pro-zadatele-1>>.

Poskytování hypotečních úvěrů právnickým osobám. Interní materiál WSS.

Pracovní kniha odbytu REVIT. Interní materiál WSS.

Pracovní kniha odbytu – Stavební spoření. Interní materiál WSS.

PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek – praktická příručka*. 2. vyd. Praha: LINDE, 2006. 272 s. ISBN 80-7201-587-7.

Program na podporu oprav a modernizací bytových domů [online]. ČMZRB, 2010 [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <http://www.cmzrb.cz/uploads/soubory/podpora_bydleni/Panel/Program_NOVY_PANEL_15_06_09_upr109305_2_.doc>.

Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Pramenné dílo [online]. Praha: Český statistický úřad, 2005 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D600365134/\\$File/41320555.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D600365134/$File/41320555.pdf)>.

Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Pramenné dílo [online]. Praha: Český statistický úřad, 2005 [cit. 2010-03-24]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D60035EC42/\\$File/41320552.xls](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D60035EC42/$File/41320552.xls)>.

Společenství vlastníků jednotek – právní a praktický pohled [online]. 2006 [cit. 2010-02-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.petrzilkova.cz/view.php?cislocclanku=2006072701>>.

Struktura bytového fondu [online]. Praha: Český statistický úřad, 2004 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf)>.

Struktura bytového fondu [online]. Praha: Český statistický úřad, 2004 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600481862/\\$File/4.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600481862/$File/4.pdf)>.

TARABA, M. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3 přepracované vyd. Praha: GRADA, 2006. 15 s. ISBN 80-247-0480-3.

Vybrané údaje o českém družstevnictví za rok 2007 [online]. Praha: Družstevní Asociace České republiky, 2008 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <http://www.dacr.cz/_dokumenty/doc/archiv/vybrane_udaje_o_ceskem_druzstevnictvi_text.pdf>.

Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2008 [online]. Státní fond rozvoje bydlení, 2009 [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/file/73>>.

ZELENAUSPORAM.CZ *Popis programu* [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>.

ZELENAUSPORAM.CZ *Program Zelená úsporám aktuálně* [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <http://www.zelenausporam.cz/soubor-ke-stazeni/16/4854-program_zelena_usporam_aktualne_rozsirena_informace.pdf>.

ZELENAUSPORAM.CZ *Výše podpory* [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/489/vyse-podpory/#B-A>>.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A	Fond ČSOB BD	Počet str.	2
Příloha B	Technicko – ekonomická rozvaha	Počet str.	26
Příloha C	Program Nový panel	Počet str.	9
Příloha D	Výše podpory programu Zelená úsporám pro bytové domy	Počet str.	4

Technická univerzita v Liberci

Ekonomická fakulta

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

**Alternativní možnosti financování činnosti společenství vlastníků jednotek a bytových
družstev**

Alternative possibilities of financing activities of home owners societies and housing
co-ops

Číslo závěrečné práce

DP – EF – KPE – 2010 – 58

Bc. Jakub Míšek, DiS.

Vedoucí práce: Ing. Jaroslava Syrovátková, Ph.D. – KPE

Konzultant: Ing. Zdeněk Nevoľe, Ph.D., Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Počet stran 93

Počet příloh 4

3. května 2010

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
Ekonomická fakulta
Katedra podnikové ekonomiky
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Jakub MÍŠEK**

Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**

Studijní obor: **Podniková ekonomika**

Název tématu: **Alternativní možnosti financování činnosti společenství
vlastníků jednotek a bytových družstev**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Charakteristika společenství vlastníků jednotek a bytových družstev.
2. Financování činnosti společenství vlastníků jednotek.
3. Financování činnosti bytových družstev.
4. Financování společenství vlastníků jednotek a bytových družstev účelovými úvěry.
5. Alternativní formy financování činnosti společenství vlastníků jednotek a bytových družstev.
6. Návrhy na další formy financování společenství vlastníků jednotek a bytových družstev.

PROHLÁŠENÍ

Byl jsem seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 25. 04. 2010

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych touto cestou poděkoval své vedoucí diplomové práce paní Ing. Jaroslavě Syrovátkové, Ph.D. za vedení a korekci mé práce a rovněž mým konzultantům panu Ing. Zdeňku Nevolemu, Ph.D. a panu Mgr. Pavlu Sýkorovi za poskytnutí všech potřebných informací.

ANOTACE

Diplomová práce v úvodu popisuje bytový fond v České republice. Charakterizuje legislativní úpravu společenství vlastníků jednotek a bytových družstev, představuje jejich orgány, základní dokumenty a postup vzniku. Následuje rozbor nákladů, které tyto právnické osoby musí hradit ze svých rozpočtů a z jakých činností a zdrojů je kryjí. Čtvrtá kapitola je věnována možnostem jak získat účelové úvěry na renovace domů a jejich podmínky. V této kapitole si na příkladu z reálného života ukážeme finanční náročnost obsluhy takového úvěru. Významným zdrojem příjmů pro bytová družstva a společenství vlastníků mohou být státní dotace na podporu komplexních renovací bytových domů z programů Nový panel a Zelená úsporám představené v páté kapitole. Na pokračování příkladu dokáží význam těchto dotací na celkových nákladech investičních akcí. Závěrem práce je doporučení dalšího rozvoje bytových domů a jejich hospodaření v podobě využití moderních technologií obnovitelných zdrojů. Na tyto technologie lze čerpat dotace Zelená úsporám, které mohou pokrýt podstatnou část investice do zařízení. Tato zařízení mohou významně snížit náklady majitelů domů a bytů na jejich provoz a tím zlepšit celkovou ekonomickou pozici obyvatel domů a právnických osob, které je zastřešují.

Klíčová slova:

bytové družstvo

bytový dům

činnosti

dotace

obnovitelné zdroje

náklady

příjmy

společenství vlastníků jednotek

úvěr

zákon

ANNOTATION

This thesis examines the apartment housing fond in the Czech Republic, describing the legislative framework covering ownership societies and housing co-operative, their statutory organs, foundation documents and procedures for their establishment. An analysis is made of the expenses these entities must pay from their budgets and sources of income to cover these expenses. The fourth chapter reviews the building renovation loans available and their terms and conditions. The chapter also provides real life examples illustrating the difficulty of servicing these loans. An invaluable source of income for housing co-operatives and ownership societies can be government subsidies for comprehensive renovation of apartment buildings from the New Panel and Green Savings programs presented in chapter five. Additional examples demonstrate the importance of these subsidies to cover some of the costs of these investments. The thesis concludes with recommendations for the further development of apartment housing and the use of modern renewable energy technology to reduce their operating expenses. Such technology can be installed using subsidies under the Green Savings program which can offset a significant portion of the investment costs into such technology. These technologies can significantly lower the operating costs of building and apartment owners, thereby improving the general economic situation of occupants and their corporate entities covering them.

Key words:

housing co-op

apartment house

economic activities

housing subsidies

renewable energy

expenses

income

society of apartment owners

loan

law

OBSAH

SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ.....	9
SEZNAM TABULEK.....	11
SEZNAM OBRÁZKŮ	12
ÚVOD.....	13
1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	
A BYTOVÝCH DRUŽSTEV	15
1.1 FORMY VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ.....	15
<i>1.1.1 Osobní vlastnictví obecně.....</i>	<i>15</i>
<i>1.1.2 Družstevní vlastnictví</i>	<i>19</i>
<i>1.1.3 Nájemní bydlení.....</i>	<i>19</i>
1.2 BYTOVÝ FOND V ČESKÉ REPUBLICE.....	20
1.3 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	22
<i>1.3.1 Legislativní úprava bytového družstva.....</i>	<i>23</i>
<i>1.3.2 Založení bytového družstva – zákonné povinnosti.....</i>	<i>24</i>
<i>1.3.3 Praktický postup pro vznik bytového družstva</i>	<i>26</i>
<i>1.3.4 Vznik členství v družstvu a převod bytů.....</i>	<i>29</i>
<i>1.3.5 Orgány družstva</i>	<i>30</i>
<i>1.3.6 Základní dokumenty bytového družstva.....</i>	<i>31</i>
1.4 CHARAKTERISTIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	32
<i>1.4.1 Legislativní úprava společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>32</i>
<i>1.4.2 Vznik společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>33</i>
<i>1.4.3 Vznik členství ve společenství vlastníků a převody bytů.....</i>	<i>34</i>
<i>1.4.4 Orgány společenství vlastníků jednotek</i>	<i>35</i>
<i>1.4.5 Základní dokumenty společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>37</i>
2 FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	39
2.1 NÁKLADY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH	
DRUŽSTEV NA SVOJI ČINNOST	39
2.2 ZDROJE FINANCOVÁNÍ CHODU BYTOVÝCH DOMŮ V RÁMCI	
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	42
<i>2.2.1 Vlastní zdroje příjmů rozpočtu společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>43</i>
<i>2.2.2 Cizí zdroje příjmů rozpočtu společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>46</i>
3 FINANCIVÁNÍ ČINNOSTI BYTOVÝCH DRUŽSTEV	47
3.1 VLASTNÍ ZDROJE PŘÍJMŮ ROZPOČTU BYTOVÝCH DRUŽSTEV	48

3.2 CIZÍ ZDROJE ROZPOČTU BYTOVÝCH DRUŽSTEV	50
4 FINANCOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV ÚČELOVÝMI ÚVĚRY	51
4.1 ÚČELOVÝ ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ – REVIT	53
4.1.1 Základní parametry úvěru REVIT	54
4.1.2 Účely použití finančních prostředků z úvěru REVIT	55
4.1.3 Podmínky, podklady a pravidla pro poskytování úvěru REVIT	57
4.2 ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU	59
4.2.1 Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek – na financování opravy, rekonstrukce a modernizace bytového domu	61
4.2.2 Zajištění úvěru bytového družstva – na financování opravy, rekonstrukce a modernizace bytového domu	61
4.3 PŘÍKLAD NABÍDKY ÚVĚRU REVIT PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	64
4.3.1 Kalkulace účelového úvěru ze stavebního spoření REVIT	67
4.3.2 Nabídka úvěru REVIT od Wüstenrot – stavební spořitelny a.s.	68
4.3.3 Zhodnocení příkladu společenství vlastníků jednotek Liberec 2	69
4.4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR PRO PRÁVNICKÉ OSOBY	70
5 ALTERNATIVNÍ FORMY FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV	71
5.1 DOTACE Z PROGRAMU NOVÝ PANEL	71
5.1.1 Ukázka výpočtu dotace Nový panel	73
5.1.2 Základní podmínky programu Nový panel	74
5.2 DOTACE Z PROGRAMU ZELENÁ ÚSPORÁM	76
5.2.1 Základní podmínky programu Zelená úsporám	77
5.2.2 Program Zelená úsporám v číslech	79
6 NÁVRHY NA DALŠÍ FORMY FINANCOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV	81
6.1 REALITNÍ ČINNOST BYTOVÝCH DRUŽSTEV	81
6.2 NEPŘÍMÉ ZDROJE FINANČÍ Z VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE	82
6.2.1 Solární systém pro ohřev vody v bytových domech	83
ZÁVĚR	86
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY - CITACE	88
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY - BIBLIOGRAFIE	89
SEZNAM PŘÍLOH	93

SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

abs.	absolutně
AG	die Aktiengesellschaft (akciová společnost)
apod.	a podobně
a. s.	akciová společnost
Bc.	Bakalář
BD	bytové družstvo
b.j.	bytová jednotka
cca	circa
ČČ	cílová částka
cit.	citováno
°C	stupeň Celsia
č.	číslo
ČMZRB	Českomoravská rozvojová a záruční banka, a. s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
DiS.	Diplomovaný specialista
http	Hypertext Transfer Protokol (internetový protokol)
IČO	identifikační číslo ekonomického subjektu
Ing.	Inženýr
ISBN	International Standard Book Numer (Mezinárodní standard číslování knih)
ISO	International Organization for Standardization (Mezinárodní organizace pro normalizaci)
Kč	Koruna česká
kWh	kilowatthodina
m ²	metr čtvereční
m ³	metr krychlový
min.	minimálně
např.	například
obr.	obrázek
odst.	odstavec
p.a.	per annum (ročně)

PO	právnícká osoba
PSC	poštovní směrovací číslo
PU	překlenovací úvěr
s.	strana
Sb.	Sbírka zákonů
SBD	stavební bytové družstvo
SCMBD	Svaz českých a moravských bytových družstev
SJM	společné jmění manželů
st.	stavebního
Str.	strana
SVJ	společenství vlastníků jednotek
SWOT	Analysis of the Strengths and Weaknesses of an organization (analýza silných a slabých stránek organizace)
tab.	tabulka
tis.	tisíc
tj.	to je
TV	teplá voda
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvaný
vyd.	vydání
WSS	Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.
WWW	World Wide Web (webový prohlížeč)
+	plus
=	rovná se
%	procento
§	paragraf
*	krát
&	a

SEZNAM TABULEK

Tab. 1	Vývoj počtu trvale obydlených bytů v letech 1961 – 2001	Str. 20
Tab. 2	Bytový fond dle vlastnické struktury k roku 2001	Str. 21
Tab. 3	Počet dokončených bytů v období 1997-2008, dle velikostí obcí na počet obyvatel	Str. 22
Tab. 4	Základní informace o bytových družstvech v České republice k 31.12.2007	Str. 23
Tab. 5	Srovnání bytového družstva a společenství vlastníků jednotek	Str. 38
Tab. 6	Domovní bytový fond podle období výstavby nebo rekonstrukce domu k roku 2001	Str. 41
Tab. 7	Výpočet splátky úvěru REVIT	Str. 67
Tab. 8	Celkové náklady společenství vlastníků Liberec 2 na úvěr REVIT	Str. 69
Tab. 9	Kalkulace výsledných nákladů na opravu domu SVJ Liberec 2	Str. 70
Tab. 10	Dotace z programu Nový panel	Str. 73
Tab. 11	Vývoj poskytnutých dotací z programu Panel v letech 2001 až 2008	Str. 76
Tab. 12	Počet žádostí a přislíbených podpor programu Zelená úsporám k 18. 3. 2010	Str. 80
Tab. 13	Roční bilance provozu jednotlivých variant solárních systémů	Str. 84

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1	Schéma různé formy vlastnictví	Str. 16
Obr. 2	Trvale obydlené byty podle kategorie k 1.3.2001	Str. 21
Obr. 3	Výsledek průzkumu výše odměn členů výboru či pověřeného vlastníka SVJ	Str. 36
Obr. 4	Průměrná tvorba dlouhodobé zálohy na opravy (tzv. fondu oprav) v objektech ve vlastnictví a správě SBD Liaz Jablonec nad Nisou za období 1997 – 2009	Str. 44
Obr. 5	Sazebník úhrad SBD Liaz Jablonec nad Nisou	Str. 49
Obr. 6	Termo-izolační snímek panelového domu	Str. 52
Obr. 7	SWOT analýza bytového domu	Str. 66
Obr. 8	Bilance potřeby energie pro přípravu TV a solárních zisků varianty A (80 kolektorů) a varianty B (100 kolektorů)	Str. 84
Obr. 9	Ukázka umístění solárních panelů na bytových domech	Str. 85

ÚVOD

Vážení čtenáři, v tomto okamžiku se vám dostává do rukou diplomová práce na téma Alternativní možnosti financování činnosti společenství vlastníků jednotek a bytových družstev, která je závěrečnou prací na Ekonomické fakultě Technické univerzity v Liberci. Téma této práce jsem zvolil ze třech základních důvodů.

Prvním důvodem byl fakt, že toto téma se bezprostředně více či méně dotýká velké skupiny obyvatel České republiky, která bydlí v bytových jednotkách umístěných v různých typech bytových domů. Pokud se budeme bavit v číslech, jedná se přibližně o dva a půl milionu bytových jednotek a více než pět milionů obyvatel České republiky. Velká řada těchto bytových jednotek přešla v rámci privatizace státního bytového fondu v posledních dvaceti letech do vlastnictví svých obyvatel, kteří pro zajištění kontinuálního fungování domů museli založit společenství vlastníků jednotek, nebo bytová družstva a museli se naučit samostatně spravovat celé bytové domy. Největším úkolem, který stál a stále stojí před novými majiteli domů, je nutnost provedení rozsáhlých finančně náročných investic do stavebních oprav a modernizací technicky i morálně zastaralého fondu bytových domů.

Druhým podnětem byl ryze soukromý motiv, kdy jsem se v nedávné době stal, jak členem společenství vlastníků jednotek, tak i členem bytového družstva. Zajímalo mne srovnání, jakým způsobem fungují tyto dvě specifické právnické osoby, a to zejména po stránce ekonomické, jaké mají možnosti při získávání prostředků pro financování svých činností. Ať už se jedná o pokrytí provozních nákladů spojených s nutností zajistit domům základní potřeby ve formě energií, vody a dalších služeb potřebných ke každodennímu životu obyvatel, nebo o náklady spojené se zajištěním komplexních oprav a modernizací těchto domů. Na základě této práce bych rád navrhl zajímavě se profilující zdroje některých příjmů k implementaci do reálného života těchto domů.

Třetím důvodem byl požadavek zaměstnavatele Wüstenrot – stavební spořitelny a.s., jakožto poskytovatele účelových úvěrů na renovace domů pro bytová družstva a společenství vlastníků, na zpracování uceleného přehledu problematiky zajištění

financování zmíněných právnických osob tak, aby se mohlo ještě více zkvalitnit finanční poradenství obchodních zástupců spořitelny jednajících se zástupci družstev a společenství vlastníků jednotek.

Cílem této práce je nalézt odpovědi na následující otázky. Na základě jakých právních norem a jakým způsobem vznikají a fungují společenství vlastníků jednotek a bytová družstva? Na jaké nákladové položky musí zajistit finanční zdroje? Z jakých činností a zdrojů mohou družstva a společenství finanční prostředky získat? Pomůže jim s financováním oprav zchátralého bytového fondu stát?

Na tyto otázky jsem se pokusil najít odpověď v šesti kapitolách této práce. V první kapitole představím bytový fond v České republice. Seznámíme se s právní problematikou vzniku a dalším provozem domů včetně orgánů a základních dokumentů těchto právnických osob. V druhé a třetí kapitole budeme hledat odpovědi na otázky, s jakými náklady se bytová družstva a společenství vlastníků setkávají a z jakých činností a zdrojů je kryjí. Čtvrtá kapitola je věnována možnostem získat účelové úvěry na renovace domů a jejich podmínky. V této kapitole si na příkladu z reálného života ukážeme finanční náročnost obsluhy takového úvěru. Pátá kapitola nám představí aktuální možnosti na dosažení prostředků z dvou významných celorepublikových dotačních programů na regenerace bytových domů jmenovitě program Nový panel a program Zelená úsporám. V závěrečné šesté kapitole poukáži na netradiční oblasti možných příjmů družstev a společenství, které jsou dle mého názoru doposud stranou pozornosti těchto právnických osob, a zejména s rozvojem nových technologií získávání energií z obnovitelných zdrojů by se měly objevit v zájmu správců bytových domů.

Věřím, že po přečtení této práce naleznou čtenáři odpovědi na výše položené otázky. Pokud by prostudování této práce vedlo osoby zodpovědné za vedení společenství vlastníků jednotek a bytových družstev k nalezení cesty, jak dál rozvíjet bytové domy a jejich financování, považoval bych to za velký úspěch, zejména úspěch zástupců těchto bytových domů a jejich obyvatel.

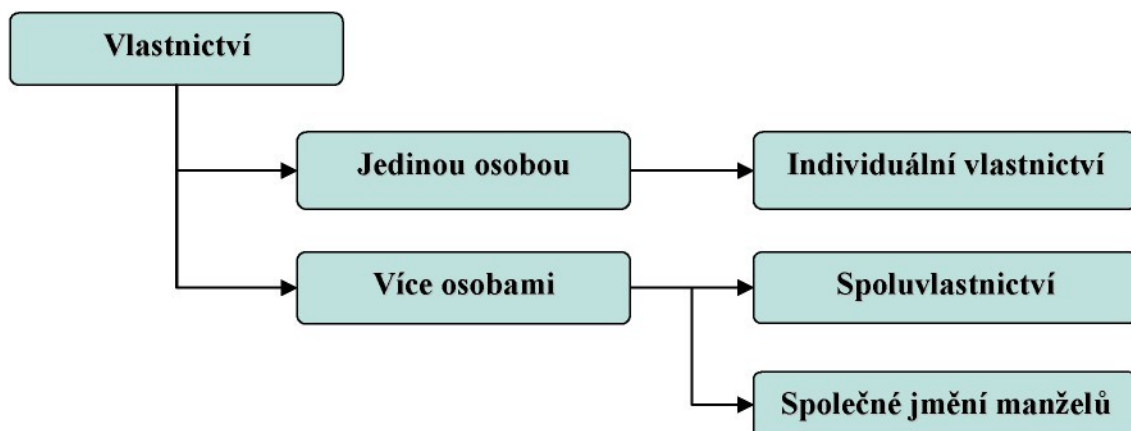
1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Tato kapitola si klade za cíl podat přehled o vzniku, právní úpravě, orgánech a rozhodovacích procesech ve společenstvích vlastníků jednotek, dále jen SVJ, a bytových družstvech, dále jen BD. Seznámíme se se základními údaji o velikosti bytového fondu v České republice a jeho rozdělení z pohledu vlastnické struktury, což přímo souvisí s velikostí bytového fondu spravovaného společenstvími vlastníků jednotek a bytových družstev. Než přejdeme k samotné charakteristice SVJ a BD, považuji za nutné ve stručnosti osvětlit formy vlastnictví nemovitostí v České republice.

1.1 FORMY VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ

1.1.1 Osobní vlastnictví obecně

Osobní vlastnictví nemovitostí (bytových domů, rodinných domů a bytů) je upraveno občanským zákoníkem, respektive zákonem O vlastnictví bytů. Osobní vlastnictví je nedotknutelné, používá zvýšené právní ochrany. Obsahem vlastnického práva k nemovitosti je především právo nemovitost držet, užívat, požívat výhody z ní plynoucí a konečně právo s nemovitostí nakládat, což znamená především možnost nemovitost převádět, popřípadě zatížit věcným břemenem, zástavním právem apod.. Nikdo nemá právo určovat, komu nemovitost vlastník převede, či pronajme. Z vlastnictví nemovitosti vyplývají vlastníkově rovněž i povinnosti (např. placení daně z nemovitostí). Hovoříme-li o různých formách vlastnictví, máme tím na mysli různé subjekty vlastnického práva. Vlastníkem může být nejen jediná osoba, ať fyzická nebo právnická, ale i více těchto osob. Podle toho, kolik osob vlastní danou nemovitost, pak rozlišujeme tři možné varianty vlastnictví, v praxi nejběžnější individuální vlastnictví, dále podílové spoluvlastnictví a konečně společné jmění manželů.



Obr. 1 Schéma různé formy vlastnictví

Zdroj: BUSINESSINFO.CZ Nabývání vlastnictví [online]. 2008 [cit. 2010-02-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nabyvani-vlastnictvi-opu/1000818/48385/>>.

Osobní vlastnictví – individuální vlastnictví

Kromě individuálního vlastnictví hovoříme též o výlučném vlastnictví, obsah těchto pojmů je totožný. Individuální vlastnictví je základní formou vlastnického práva. V tomto případě je nemovitost vlastněna jedinou osobou (ať už fyzickou, nebo právnickou), která je oprávněna vykonávat vlastnická práva, tak jak byla popsána výše. Individuální vlastnictví je nejjednodušší formou vlastnictví, která má oproti ostatním (níže popsaným formám) výhodu spočívající v jednoduchosti a efektivnosti nakládání s předmětem vlastnictví. Tato forma vlastnictví není zatížena žádnými předkupními právy ze zákona a rovněž odpadá potřeba jednání spoluvlastníků o nakládání se společnou věcí (představy spoluvlastníků mohou být i velmi odlišné, z čehož v praxi plyne řada problémů).

Podílové spoluvlastnictví osob

Druhou možnou a dnes i poměrně rozšířenou variantou je podílové spoluvlastnictví, tedy vlastnictví jedné nemovitosti (nebo souboru nemovitostí) více osobami. V tomto případě vykonávají vlastnická práva podíloví spoluvlastníci. Nemovitost, která je předmětem vlastnictví, se nedělí, dělí se jen oprávnění k této věci se vztahující. O spoluvlastnictví platí zásadně stejné, co platí v případě jediného vlastníka, s výjimkou výlučné vázanosti na konkrétní osobu. V případě podílového spoluvlastnictví je klíčovým pojmem spoluvlastnický podíl. Tento podíl, vyjádřen jako zlomek nebo procento,

představuje míru účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech. Jde však o tzv. ideální podíl, tedy podíl, který neodpovídá určité reálné části nemovitosti.

Osoba je tak spoluvlastníkem celé nemovitosti, vlastní její poměrnou část bez ohledu na reálné zhmotnění (osoba tak například vlastní ideální polovinu domu, nikoli například určité patro nebo jinou relativně oddělenou část domu). Pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak, platí vyvratitelná právní domněnka, že podíly všech spoluvlastníků jsou stejné. Zvláštní právní úprava pak platí v případě spoluvlastnictví společných částí domu na základě Zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

V souvislosti se spoluvlastnictvím je důležité připomenout, že v případě prodeje svého podílu jedním ze spoluvlastníků, mají ostatní spoluvlastníci k tomuto podílu předkupní právo – spoluvlastník má právo, aby mu byl spoluvlastnický podíl druhého spoluvlastníka nabídnut ke koupi za podmínek nabídnutých třetí osobou, pokud spoluvlastník tyto podmínky splní, může spoluvlastnický podíl druhého spoluvlastníka koupit přednostně před třetí osobou. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak (většinou v případě, že má o uvolněný podíl zájem více zájemců), mohou uvolněný spoluvlastnický podíl vykoupit všichni ostatní spoluvlastníci, a to poměrně podle svých podílů. Uvedené neplatí, pokud spoluvlastník prodává či převádí svůj podíl na osobu blízkou.

Společné jmění manželů

Třetí variantou vlastnického práva je společné jmění manželů, v dalším textu jen SJM. SJM je zvláštní forma vlastnictví, kdy manželé vlastní nemovitosti (i veškeré movité věci), které nabyli po dobu trvání manželství stoprocentně, oba rozhodují o všech záležitostech a oba sdílí všechna vlastnická práva i veškerou odpovědnost z vlastnictví nemovitosti nerozdílně. Bez rozhodnutí soudu – zrušení SJM, nelze stanovit velikost podílu připadající na každého z manželů zvlášť. Pro jakékoliv nakládání s nemovitostí, či jiným majetkem manželů, je potřeba vždy souhlasu obou manželů pokud nemají soudně zrušeno společné jmění.

Zvláštní situace nastává v případě, kdy se za dobu trvání manželství stane jeden z manželů členem družstva. V tomto případě nezakládá nabytí členských práv a povinností členů družstva účast druhého manžela na této společnosti nebo družstvu. Jedinou výjimku z uvedeného pravidla představují bytová družstva. V případě bytových družstev se i druhý manžel stává členem tohoto bytového družstva. Tím vzniká společné členství manželů v družstvu a společný nájem bytu manželů.

Do společného jmění manželů patří:

- **majetek nabytý za dobu trvání manželství některým z manželů, s výjimkou:**
 - majetku získaného dědictvím,
 - majetku získaného darem,
 - majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela,
 - majetku sloužícího osobní potřebě jen jednoho z manželů (např. oblečení, hygienické potřeby apod.),
 - věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednomu z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství, nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka.
- [1] *„závazky, které za trvání manželství vznikly některému z manželů nebo oběma manželům, s výjimkou:*
 - *závazků, týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich,*
 - *závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého.“*

[1] *„Společné jmění manželů je svojí povahou vázáno pouze na dobu trvání manželství. Proto společné jmění manželů zaniká nejpozději se zánikem manželství, tedy smrtí či prohlášením za mrtvého jednoho z manželů, rozvodem manželství nebo prohlášením manželství za neplatné.“*

1.1.2 Družstevní vlastnictví

Další formou vlastnictví je družstevní vlastnictví. Má formu podílového spoluvlastnictví. Osoby fyzické i právnické mohou založit bytové družstvo, ve kterém je podíl na majetku dán velikostí podlahové plochy bytu. Bytový dům je ve vlastnictví bytového družstva a členové jsou vlastníky podílů na družstevním majetku a svůj byt užívají na základě nájemní smlouvy. Družstevní vlastnictví je jedna z forem kolektivního investování do bytové výstavby.

Každý člen má právo na uzavření nájemní smlouvy užívání ke konkrétní bytové jednotce. Člen totiž není vlastník bytu (byt vlastní družstvo), ale „pouze“ nájemník (i když s odlišnými právy). Nevýhoda družstevního vlastnictví je, že družstevní byt nelze dát do zástavy – není nikde zapsán jako samostatná bytová jednotka. Zastavit lze pouze celý dům, a to se souhlasem minimálně 50 % nájemníků v domě. Konkrétní podmínky jsou upraveny stanovami bytového družstva. Na provozu a údržbě domu se podílejí členové finančně podle velikosti podlahové plochy svého bytu. O záležitostech týkajících se správy družstva a správy nemovitosti se rozhoduje demokratickým způsobem na členské schůzi. Je zde zachován princip většinového rozhodování.

1.1.3 Nájemní bydlení

Nájemní byt je častou formou bydlení. Vychází z nájemního vztahu mezi vlastníkem nemovitosti a uživatelem nemovitosti – nájemníkem. Základní podmínky nájemního vztahu jsou upraveny občanským zákoníkem. Nájemník užívá byt na základě nájemní smlouvy. K bytu nemá žádný vlastnický ani spoluvlastnický vztah. Dokladem o nájmu je nájemní smlouva (dekret na byt apod.). Veškerá práva a povinnosti z vlastnictví nemovitosti přísluší vlastníkově. Úhradou za poskytování nájmu je nájemné, které vytváří všechny prostředky na provoz nemovitosti a také zisk vlastníka nemovitosti. Nájemní bydlení poskytují nejrozličnější subjekty: obce, právnické osoby (podniky, společnosti, firmy) i fyzické osoby.

1.2 BYTOVÝ FOND V ČESKÉ REPUBLICE

Společenství vlastníků jednotek a bytová družstva jsou právnické osoby zakotvené v českém právním řádu, jejichž základním posláním je správa, údržba a rozvoj bytového fondu v České republice. Pokud hovořím o bytovém fondu spravovaném těmito právnickými osobami, mám na mysli zejména bytové domy s více než třemi bytovými jednotkami. Pro představu takovými domy jsou „činžovní“ domy ve starých městských zástavbách, známé vysoké panelové domy stavěné od šedesátých let dvacátého století zejména ve městech, ale stejně tak i zděné dvou - třípodlažní „bytovky“, které najdeme po celém území České republiky, jak ve městech, tak i na vesnicích. Obrázek, o jaké množství bytů se SVJ a BD starají, si můžeme udělat z níže přiložených údajů z posledního sčítání lidu, domů a bytů v České republice, které proběhlo v roce 2001. Bude velmi zajímavé srovnat data ze sčítání bytů získaná v roce 2001 s daty z připravovaného sčítání lidu a bytů v roce 2011. Dá se očekávat potvrzení nárůstu trvale obydlených bytů, díky intenzivní developerské výstavbě bytových domů v poslední dekádě. Nejzajímavější srovnání s výraznými změnami mezi roky 2001 a 2011 očekávám u vlastnické struktury bytů v bytových domech.

Tab. 1 Vývoj počtu trvale obydlených bytů v letech 1961 – 2001

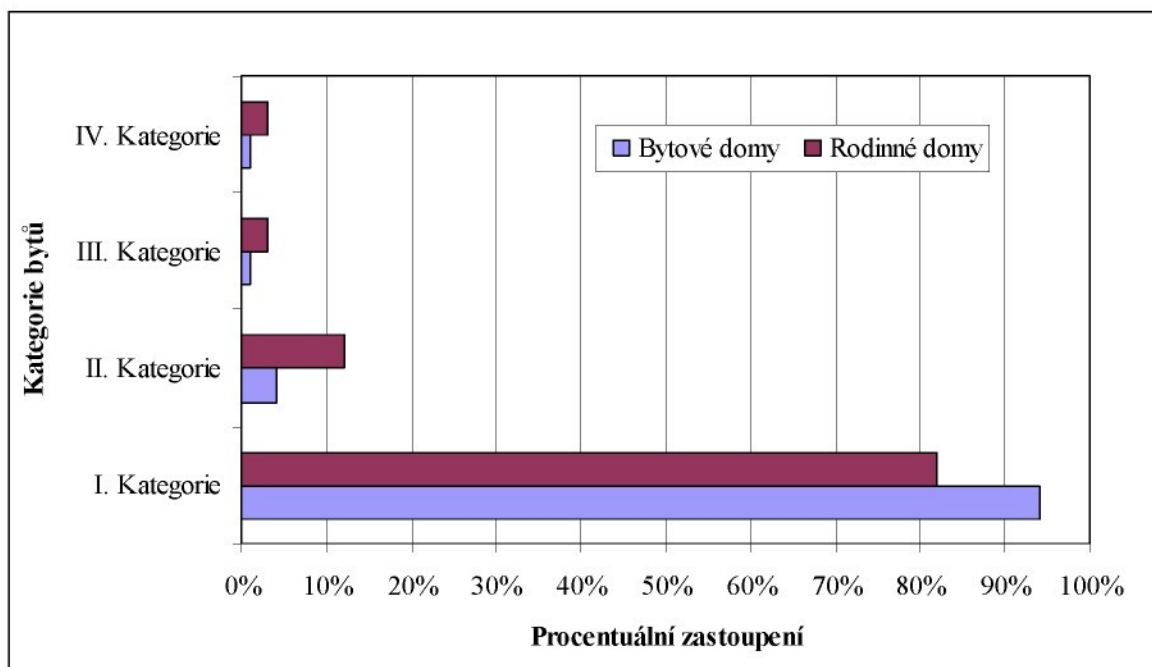
Rok	Trvale obydlené byty						
	Celkem	V rodinných domech		V bytových domech		V ostatních budovách	
		Absolutně	V %	Absolutně	V %	Absolutně	V %
1961	2 845 145	1 776 244	62,4	976 053	34,3	92 848	3,3
1970	3 088 841	1 652 786	53,5	1 376 000	44,6	59 975	1,9
1980	3 494 846	1 604 843	45,9	1 847 659	52,9	42 344	1,2
1991	3 705 681	1 525 389	41,2	2 149 963	58,0	30 329	0,8
2001	3 827 678	1 632 131	42,6	2 160 730	56,5	34 817	0,9

Zdroj: *Struktura bytového fondu [online]. Praha: Český statistický úřad, 2004 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf)>.*

Tab. 2 Bytový fond dle vlastnické struktury k roku 2001

Druh domu	Byty	Osoby
Rodinné domy	1 632 131	4 670 854
Bytové domy	2 160 730	5 341 975
- byty v osobním vlastnictví	421 547	1 014 943
- byty nájemní	1 013 031	2 473 302
- byty členů bytového družstva	545 917	1 426 566
- byty členů družstva nájemců	103 216	247 831
- byty ostatní a nezjištěno	77 019	179 333
Ostatní budovy	34 817	88 473
Počet bytů/osob celkem	3 827 678	10 101 302

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Pramenné dílo [online]. Praha: Český statistický úřad, 2005 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D600365134/\\$File/41320555.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D600365134/$File/41320555.pdf)>.



Obr. 2 Trvale obydlené byty podle kategorie k 1.3.2001

Zdroj: Struktura bytového fondu [online]. Praha: Český statistický úřad, 2004 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600481862/\\$File/4.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600481862/$File/4.pdf)>.

Tab. 3 Počet dokončených bytů v období 1997-2008, dle velikostí obcí na počet obyvatel

Rok, období	Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)									Celkem
	Do 500	500– 999	1000– 1999	2000– 4999	5000– 9999	10 000– 19 999	20 000– 49 999	50 000– 99 999	100 000 a více	
Počet dokončených bytů v roce, období										
1997	1 048	1 329	1 535	2 204	1 847	1 817	1 477	969	2 933	15 159
1998	1 284	1 622	1 759	2 813	1 939	1 874	1 952	1 142	5 642	20 027
1999	1 569	2 029	2 495	3 036	2 495	2 562	1 823	1 713	6 012	23 734
2000	2 001	2 605	2 770	3 878	2 623	2 243	2 123	1 104	5 860	25 207
2001	2 020	2 682	2 921	3 754	2 380	2 027	2 011	1 560	5 403	24 758
2002	2 146	2 621	3 409	4 482	2 704	2 040	1 946	1 640	6 303	27 291
2003	2 047	2 568	3 263	3 924	2 911	2 252	2 313	1 419	6 430	27 127
2004	2 201	3 206	3 794	4 226	4 042	2 561	2 054	1 706	8 478	32 268
2005	2 408	3 058	3 713	4 141	3 358	2 625	2 632	1 866	9 062	32 863
2006	2 493	2 808	3 623	3 606	2 990	2 308	1 785	2 442	8 135	30 190
2007	2 948	3 683	4 661	4 847	3 590	2 869	2 785	2 584	13 682	41 649
2008	3 630	4 067	4 704	4 817	3 263	2 261	2 634	2 548	10 456	38 380
1997– 2003	12 115	15 456	18 152	24 091	16 899	14 815	13 645	9 547	38 583	163 303
2004– 2008	13 680	16 822	20 495	21 637	17 243	12 624	11 890	11 146	49 813	175 350
1997– 2008	27 795	32 278	38 647	45 728	34 142	27 439	25 535	20 693	88 396	338 653

Zdroj: Deník veřejné správy [online]. Praha: Triáda, 2010 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6416678>.

1.3 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Vznik družstevnictví na našem území se datuje do druhé poloviny 40. let 19. století, jako reakce na rozvoj kapitalistických vztahů a tržního hospodářství, kdy se „chudí stávali ještě chudšími.“ Zejména dělníci v městech a rolníci na vesnicích zakládali první spolky založené na svépomoci, solidaritě a vzájemné pomoci. Prudký rozvoj družstev různých typů a činností nastal v období mezi světovými válkami za prvorepublikového Československa. Po druhé světové válce se družstva pustila do obnovy země. Rok 1948 však přinesl rozvrat základní myšlenky fungování družstev, tedy svobodné podnikatelské činnosti „od spodu“ od své místní členské základny k centrálně řízeným velkým družstvům. Řada družstevních odvětví úplně zanikla. Po roce 1989 se proces

demokratizace promítl do činnosti družstev, která i s výraznou podporou zahraničních družstevních organizací obhájila svoji existenci jako životaschopný typ formy podnikání.

Družstevnictví na našem území v současné době zaštiťuje Družstevní Asociace České republiky, která jako národní družstevní centrála sdružuje Svaz českých a moravských bytových družstev a dále Svaz českých a moravských spotřebních, výrobních družstev a Zemědělský svaz České republiky. Družstevní Asociace ČR je dlouholetým členem Mezinárodního družstevního svazu a navazuje na tradice družstevního hnutí v bývalé Československé republice. Z pohledu této práce Asociace eviduje následující informace o počtech bytových družstev v České republice.

Tab. 4 Základní informace o bytových družstvech v České republice k 31.12.2007

BD v SCMBD	Rok	
	2006	2007
Počet členů	607 361	577 502
Počet BD	653	681
Počet zaměstnanců	3 811	3 457
Počet bytů	415 860	384 042
Počet domů	23 261	22 073
BD mimo SCMBD		
Počet BD	1 384	1 479
Počet bytů	42 086	53 344
Celkem BD	2 037	2 160
Celkem bytů	457 946	437 386

Zdroj: Vybrané údaje o českém družstevnictví za rok 2007 [online]. Praha: Družstevní Asociace České republiky, 2008 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <http://www.dacr.cz/_dokumenty/doc/archiv/vybrane_udaje_o_ceskem_druzstevnictvi_text.pdf>.

1.3.1 Legislativní úprava bytového družstva

Družstevní formu podnikání upravuje Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník v platném znění. Obchodní zákoník vymezuje družstvo jako právnickou osobu. Tato představuje

společenství fyzických i právnických osob, které bývá zakládáno pro podnikatelské účely, ale často i za jiným účelem, než je podnikání. Příkladem typické „nepodnikatelské“ činnosti družstva je zajištění potřeby bydlení členů družstva. Vzhledem k vysokému a stále rostoucímu počtu takových družstev, zakotvila novela Obchodního zákoníku v roce 2001 ustanovení (§221 odst. 2 Obchodního zákoníku), podle něhož je takové družstvo označováno výslovně jako „bytové družstvo.“ I bytová družstva, která nebyla prvotně založena za účelem podnikání (kritérium zisku pro ně není hlavním cílem), se zapisují do obchodní rejstříku a mají postavení podnikatele ve smyslu obchodního zákoníku.

Zákonnou hranicí pro možnost vzniku BD je minimální počet pěti zakládajících členů (manželé mají společné členství a jsou tudíž 1 člen). Minimální počet členů však neplatí v případě, kdy jsou členy bytového družstva alespoň 2 právnické osoby. Jestliže by počet členů družstva poklesl pod limity uvedené v ustanovení § 221 odst. 4, Obchodního zákoníku, mohl by soud rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci. Zákon chápe družstvo jako společenství, které je z hlediska členství v něm otevřené. Na trvání družstva tak nemá vliv ani přistoupení dalších členů, ani zánik členství dosavadních členů. Musí však splňovat podmínky minimálního počtu členů.

1.3.2 Založení bytového družstva – zákonné povinnosti

Pro založení BD zákon vyžaduje konání ustavující schůze družstva. Jejímu svolání předchází ze strany zájemců o členství řada přípravných kroků např.:

- soustředit členské přihlášky,
- zpracovat návrh stanov,
- zajistit přítomnost notáře,
- svolat ustavující členskou schůzi.

Ustavující členská schůze družstva:

1. Určuje zapisovaný základní kapitál

U družstva zákon rozlišuje mezi základním kapitálem a zapisovaným základním kapitálem.

Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů a je vzhledem ke zmíněnému otevřenému charakteru družstva proměnnou veličinou, proto se do obchodního rejstříku nezapisuje. Zapisovaný základní kapitál je naproti tomu ta část základního kapitálu, jehož výši určují stanovy (musí činit nejméně 50.000,- Kč), a jenž se v této výši zapisuje do obchodního rejstříku.

Jako podmínku vzniku členství zákon stanoví splacení členského vkladu, a to buď základního členského vkladu – členského vkladu určeného stanovami, nebo jen vstupního vkladu – určené části základního členského vkladu. V tomto druhém případě je člen povinen splatit zbývající část základního členského vkladu (částku, o kterou základní členský vklad přesahuje vstupní vklad) v termínu určeném stanovami nejdéle však do tří let. Aby ustavující schůze vedla k založení družstva, podmínkou je závazek uchazečů o členství na této schůzi k členským vkladům, které v souhrnu dosahují stanovené částky zapisovaného základního kapitálu. Základní členský vklad, nebo vstupní vklad musí každý člen splatit do 15 dnů od konání ustavující schůze družstva.

2. Schvaluje stanovy

Stanovy jsou nejdůležitějším dokumentem družstva, který upravuje vztahy uvnitř družstva. V ustanovení § 226 odst. 1 Obchodního zákoníku je stanoven minimální obsah stanov. Kromě obecně předepsaných skutečností, jakým jsou obchodní firma (obchodní název) a sídlo družstva, předmět činnosti, vznik a zánik členství, výše členských vkladů, atd., se také jedná o orgány družstva, nakládání se ziskem či ztrátou, tvorbou a použití nedělitelného fondu.

3. Volí představenstvo a kontrolní komisi

Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který řídí jeho činnost, rozhoduje o všech záležitostech, jež nejsou obchodním zákoníkem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo plní usnesení členské schůze (nejvyššího orgánu družstva) a odpovídá jí za svou činnost. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na představenstvu.

Obchodní zákoník v § 245 připouští jiné uspořádání orgánů u malých bytových družstev (do 50 členů). Stanovy malého družstva mohou určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze. V takovém případě se stává statutárním orgánem předseda družstva (popřípadě ještě s dalším členem pověřeným členskou schůzí), který pak jedná jménem družstva vůči třetím osobám.

1.3.3 Praktický postup pro vznik bytového družstva

1. příprava ustavující schůze družstva

Ustavující schůzi by mělo předcházet zvolení tzv. přípravného výboru resp. svolavatele (dále jen „svolavatel“), který zajistí potřebné náležitosti pro jednání ustavující schůze. Stane se i kontaktní osobou pro prodávajícího (v případě privatizace) navenek a pro budoucí členy družstva uvnitř. Je třeba si uvědomit, že se jedná o funkci náročnou na schopnosti, zodpovědnost i čas. Většinou si oprávnění nájemníci – budoucí členové družstva zvolí osobu či osoby, kterým, pokud se osvědčí, svěří svou volbou na ustavující schůzi i funkce ve volených orgánech družstva.

Svolavatel zejména:

- zajistí návrh stanov družstva, který dá k připomínkovému řízení budoucím členům družstva,
- soustředí přihlášky za člena družstva (u privatizace obecního bytového fondu jsou jimi oprávnění nájemníci),
- sestaví „kandidátku“ do volených orgánů družstva (představenstvo a kontrolní komise nebo předseda a příp. další pověřený člen) k připomínkovému řízení,
- navrhne správce vkladu, na jehož účet budou ve prospěch družstva složeny členské vklady do otevření účtu družstva u peněžního ústavu,
- navrhne výši zapisovaného základního kapitálu družstva (min. 50.000,- Kč),
- navrhne výši základního členského vkladu nebo jen vstupního vkladu a případně zápisného (zápisné nedoporučujeme, jedná se o zdanitelný příjem družstva),
- vybere zálohově finanční prostředky na náklady spojené se založením družstva (může být i součástí členského vkladu družstva),

- sestaví prezenční listinu pro ustavující schůzi,
- předá pozvánku na ustavující schůzi všem oprávněným,
- zajistí účast notáře na ustavující schůzi družstva.

Přibližné náklady spojené se založením družstva bez zapisovaného základního kapitálu a příspěvku na tvorbu nedělitelného fondu:

- cca 8-12.000,- Kč notář,
- 5.000,- Kč soudní poplatek za návrh na zápis družstva,
- 30,- Kč poplatek za ověření jednoho podpisu u notáře,
- 50,- Kč poplatek za jeden výpis z Rejstříku trestů.

2. Ustavující schůze družstva

K založení družstva obchodní zákoník vyžaduje konání ustavující schůze za přítomnosti notáře. Této ustavující schůze družstva se účastní a hlasují zde osoby, které podali přihlášku do družstva. Ustavující schůzi svolává a řídí svolavatel, ovšem jako první z bodů jednání má zákonnou povinnost provést volbu předsedajícího. Ten potom dále schůzi řídí. Předsedající osoba nemusí být totožná s budoucím předsedou družstva. Schůze musí určit zapisovaný základní kapitál, schválit stanovy a zvolit představenstvo a kontrolní komisi. Zde je na místě připomenout, že podle § 245 Obchodního zákoníku mohou stanovy družstva, které má méně než 50 členů určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze. Ustavující schůze v takovém případě volí předsedu družstva, popř. dalšího člena pověřeného členskou schůzí (místopředseda).

Družstvo se považuje za založené, když se uchazeči o členství zavázali k zaplacení členských vkladů dosahujících sumy zapisovaného základního kapitálu, které činí u družstev nejméně 50.000,- Kč. Základní členský nebo vstupní vklad musí být splacen do 15 dnů od konání ustavující schůze. Průběh ustavující schůze je zaznamenán notářským zápisem, který obsahuje i seznam členů a výši jednotlivých členských vkladů, k nimž se členové zavázali. Přílohou zápisu jsou stanovy ve schváleném znění. Ustavující schůze rozhoduje svým usnesením. Hlasovat na ní jsou oprávněni uchazeči o členství v družstvu, kteří podali písemnou přihlášku. Usnesení je platně přijato, jestliže

pro něj hlasovala prostá většina přítomných. Každý člen má jeden hlas (manželé mají společné členství – jeden hlas).

3. Zápis do obchodního rejstříku

Družstvo vzniká zápisem do obchodního rejstříku. Před podáním návrhu na zápis družstva do obchodního rejstříku musí být splacena alespoň polovina zapisovaného základního kapitálu. Družstvo v té době ještě nemá založený svůj účet, a proto většinou prokazuje splacení zapisovaného základního kapitálu prohlášením správce vkladu, do jehož rukou základní členské vklady členové družstva složili. Pokud družstvo chce provozovat ještě další činnosti, nežli je správa a údržba vlastních nemovitostí, přiloží příslušné živnostenské nebo jiné oprávnění. K pronájmu nebytových prostor, které jsou součástí vlastních nemovitostí není takové oprávnění potřeba.

Návrh na zápis do obchodního rejstříku musí být podán do 90 dnů od založení družstva. Návrh na zápis podává představenstvo (podepisují všichni členové). U malého družstva podepíše návrh předseda, popř. další člen zvolený členskou schůzí. Pravost podpisů musí být úředně ověřena. Obchodní rejstřík provede zápis ke dni určeném v návrhu na zápis, popř. ke dni přijetí usnesení soudu. Dnem zápisu vzniká družstvo se všemi právy a povinnostmi. Usnesení soudu o zápisu družstva do Obchodního rejstříku může vyzvednout předseda osobně, jiný člen družstva musí mít plnou moc. Osvědčením o vzniku družstva je výpis z obchodního rejstříku, který lze vyzvednout u obchodního soudu.

Součástí návrhu na zápis jsou:

- 2x notářský zápis z ustavující schůze,
- 2x prezenční listina z ustavující schůze,
- 2x stanovy družstva (ověřené),
- 2x čestné prohlášení členů statutárního orgánu,
- 2x podpisové vzory členů statutárního orgánu,
- výpisy z rejstříku trestů statutárního orgánu,
- 2x zápis ze schůze představenstva (není-li patrné z notářského zápisu, volba předsedy a příp. dalšího pověřeného člena),

- souhlas stávajícího majitele nemovitosti s umístěním firmy,
- doklad o splacení stanovené části zapisovaného základního kapitálu (např. čestné prohlášení správce vkladu nebo potvrzení peněžního ústavu).

4. Základní povinnost nově vzniklého družstva

V souladu se zákonem o správě daní a poplatků je družstvo povinno splnit svou registrační povinnost ke správci daně u místně příslušného finančního úřadu do 30 dnů ode dne svého vzniku (den, ke kterému je družstvo zapsáno do obchodního rejstříku), a to k dani z příjmu právnických osob. V případě vyplacení odměn fyzickým osobám (funkcionářské odměny, dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr) k dani z příjmu fyzických osob.

1.3.4 Vznik členství v družstvu a převod bytů

Členství v družstvu vzniká na základě Obchodního zákoníku z časového hlediska:

1. Vstupem při založení družstva

A to dnem jeho vzniku, tj. dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku. Tímto dnem se stávají členy družstva všichni uchazeči o členství (u privatizovaného obecního bytového fondu oprávnění nájemci), kteří podali přihlášku do družstva a zavázali se k členským vkladům.

2. Za trvání družstva

- přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky, kterou přijalo představenstvo družstva,
- převodem členství, pokud to určují stanovy případně členská schůze,
- jiným způsobem stanoveným obchodním zákoníkem.

Převod bytů musíme v rámci družstva odlišit na dvě situace:

1. Byt v nájmu člena družstva

Právo na uzavření nájemní smlouvy se převádí spolu s členskými právy a povinnostmi (tato dohoda, resp. smlouva, nepodléhá souhlasu žádného orgánu družstva).

2. Byt v nájmu nečlena družstva

Zde je uzavřena klasická nájemní smlouva, jejíž převod podléhá souhlasu dle stanov družstva jako vlastníka bytu. Nájemní vztahy se zde řídí zejména občanským zákoníkem.

[2, § 230] „Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu, nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.“

1.3.5 Orgány družstva

Základními orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Zástupci v těchto orgánech mohou být pouze členové družstva. Družstvo si může ve stanovách odsouhlasit i vznik dalších orgánů potřebných pro činnost konkrétních družstev.

1. Členská schůze

Schůze členů družstva (dále jen „členská schůze“) je nejvyšším orgánem družstva, který schvaluje zásadní rozhodnutí ve věcech fungování družstva, jako jsou změna stanov, volba a odvolání členů představenstva a dozorčí rady, rozdělení zisku a úhrada ztráty a další viz. § 239 odst. 4 Obchodního zákoníku. Družstvo má zákonnou povinnost svolat členskou schůzi jedenkrát za rok, stanovy mohou určit častější frekvenci konání schůze.

Při hlasování na schůzi má každý člen jeden hlas, pokud stanovy neurčují jinak. Pokud schůze projednává změnu stanov, likvidaci družstva či významné majetkové změny, má každý člen družstva výhradně právě tento jeden hlas. Při členské schůzi se vytváří zápis o průběhu, výsledcích a účastnících hlasování, který si může k nahlédnutí vyžádat každý člen družstva.

2. Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem družstva, které řídí činnost družstva a plní usnesení členské schůze, která jej volí. Členové představenstva volí ze svých řad předsedu družstva, který v nejvyšší míře zastupuje družstvo navenek. Stanovy mohou určit, že běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel jmenovaný a odvolávaný představenstvem.

3. Kontrolní komise

Jak napovídá název, je kontrolní komise orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost družstva. Komise je nezávislá na představenstvu a ostatních orgánech družstva, zodpovídá se pouze členské schůzi. Musí být složena minimálně ze třech členů, kteří nejčastěji podrobují kontrole oblast hospodaření družstva. Komise si může od představenstva vyžádat jakékoliv informace k hospodaření družstva a představenstvo je povinno tyto bez odkladu dodat. Komise se vyjadřuje k účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty. Další činností komise je projednávání stížností členů družstva.

1.3.6 Základní dokumenty bytového družstva

Mezi základní dokumenty družstva patří:

- stanovy družstva – upravují veškeré vztahy uvnitř družstva, jsou základním družstevním předpisem,
- jednací řád – konkretizuje způsob svolávání orgánů družstva, způsob jejich jednání a hlasování,
- domovní řád – upravuje základní práva a povinnosti při udržování pořádku a klidu v domě,

- nájemní smlouva – upravuje práva a povinnosti nájemníků a pronajímatele – družstva,
- vnitrodružstevní směrnice (tvorba fondu oprav, požární řád, apod.),
- členský průkaz – potvrzuje členům družstva jejich členství.

1.4 CHARAKTERISTIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků jednotek je zvláštní druh právnické osoby, která vznikla za účelem zjednodušení správy a provozu bytových domů, a kterou můžeme považovat za alternativní variantu správy bytového fondu k bytovým družstvům. O SVJ, jako o právnické osobě, hovoříme od roku 2000, kdy došlo k legislativní nápravě do té doby nefunkčního stavu správy bytových domů s jednotkami ve vlastnictví jednotlivých vlastníků. Zákon do té doby obsahoval pouze ustanovení o správci, který byl osobou pověřenou vlastníky jednotek k plnění specifických úkolů správy a oprav společných částí domů. Tento však musel mít pro svou činnost (mimo jiné zastupování vlastníků u soudu a jiných orgánů a organizací) plnou moc od všech vlastníků. Pokud i jediný vlastník tuto plnou moc neudělil, muselo se jednat o jakékoliv záležitosti ve fungování domu se všemi vlastníky.

1.4.1 Legislativní úprava společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je zvláštní právnická osoba, která se řídí ustanoveními Zákona č. 72/1994 Sb., O vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů (zejména novel č. 103/ 2000 Sb., a č. 451/2001 Sb.), který upravuje oblast spoluvlastnictví společných částí k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. SVJ jako právnická osoba není přímo vlastníkem bytových jednotek a společných částí domu. Majiteli jsou jednotliví vlastníci bytových jednotek s příslušnými podíly na společných částech domu a pozemků. SVJ tedy „nic nevlastní“, je pouze zástupcem jednotlivých vlastníků v záležitostech popsaných dále. Společenství vlastníků je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem

a opravami společných částí domu. Za účelem zajištění finančních prostředků na opravdu domu, může SVJ se souhlasem vlastníků jednotek zřídit zástavní právo na tyto jednotky a společné části domu pro instituci poskytující finance na opravy. SVJ může nabývat věci, práva, byty nebo nebytové prostory pouze k výše uvedeným účelům. Jako zvláštní forma právnické osoby SVJ není podřazeno právní úpravě v obchodním zákoníku. Zapisuje se v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u soudu určeného k vedení obchodního rejstříku.

1.4.2 Vznik společenství vlastníků jednotek

Proces vzniku společenství vlastníků jednotek prochází od roku 1994 neustálým vývojem. Podle úpravy Zákona č. 72/1994 Sb. O vlastnictví bytů platné do 30. června 2000 mohlo společenství vzniknout v případě, kdy byl dům rozdělen na samostatné jednotky, které byly ve vlastnictví více než jedné osoby. Takto vzniklá společenství vlastníků jednotek neměla právní subjektivitu. Společenství tak plnilo funkci pouze hlasovacího mechanismu při rozhodování o společných částech domu. O hospodaření se společnou věcí rozhodovali spoluvlastníci podle zákona O vlastnictví bytů stanovenou většinou (nadpoloviční, tříčtvrtinovou, v některých případech dohodou všech). Společenství svolával správce, případně vlastníci jednotek, kteří měli alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Postupem času se ukázalo, že tato úprava je nedostatečná, neboť společenství, která neměla právní subjektivitu, nemohla činit právní úkony a správa domu pouze prostřednictvím správce, nebo právnické osoby založené za účelem správy domu nezajišťovala tuto činnost v potřebném rozsahu.

O společenství vlastníků jednotek jakožto zvláštní právnické osobě, tak jak její fungování známe v dnešní době, hovoříme od novely zákona O vlastnictví bytů Zákon č. 103/2000 Sb. platné od 1. července 2000. Na rozdíl od jiných právnických osob, které známe z našeho právního řádu, společenství vzniká automaticky jedině přímo ze zákona, jakmile nastanou skutečnosti vymezené zákonem. To je zásadní odlišnost od ostatních právnických osob, u kterých předchází vzniku zápis do obchodního rejstříku, či do jiného rejstříku právnických osob. Dnes tedy běžně vzniká společenství vlastníků v domě

s nejméně 5 bytovými jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví 3 různých vlastníků. Společenství vzniká v tomto případě nezávisle na vůli vlastníků automaticky ze zákona. Zákon je nezbytné pouze formálně naplnit a to svoláním shromáždění vlastníků do šedesátí dnů od vzniku, schválením stanov a volbou výboru resp. pověřeného vlastníka, a na základě těchto skutečností zapsat tento stav do rejstříku společenství. V rámci Zákona č. 103/2000 Sb. vznikly k 1. červenci 2000 SVJ jakožto právnické osoby i ve všech domech s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví tří různých vlastníků, kteří je nabyli do vlastnictví před 1. červencem 2000 a do tohoto data jim byly doručeny listiny dokládající vlastnické právo.

1.4.3 Vznik členství ve společenství vlastníků a převody bytů

Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Členy společenství se mohou stát fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Členství ve společenství tedy vzniká buď dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, nebo dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

Každá jednotlivá jednotka v domě může být vlastněna jednou osobou nebo více osobami společně. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Spolumajitelé jednotky mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník (člen společenství) s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Převody bytů v osobním vlastnictví nepodléhají žádnému souhlasu ze strany společenství vlastníků jednotek. K převodu nebo přechodu vlastnického práva dochází vkladem vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí a to zpravidla:

- kupní smlouvou,
- darovací smlouvou,

- dědictvím,
- soudním rozhodnutím (dražba, exekuce apod.).

1.4.4 Orgány společenství vlastníků jednotek

Základní orgány společenství vlastníků jednotek jsou shromáždění vlastníků jednotek, výbor společenství a další orgány odsouhlasené ve stanovách, jako kontrolní komise, nebo revizor. Není-li zvolen výbor, volí se pověřený vlastník, který nahrazuje funkci výboru.

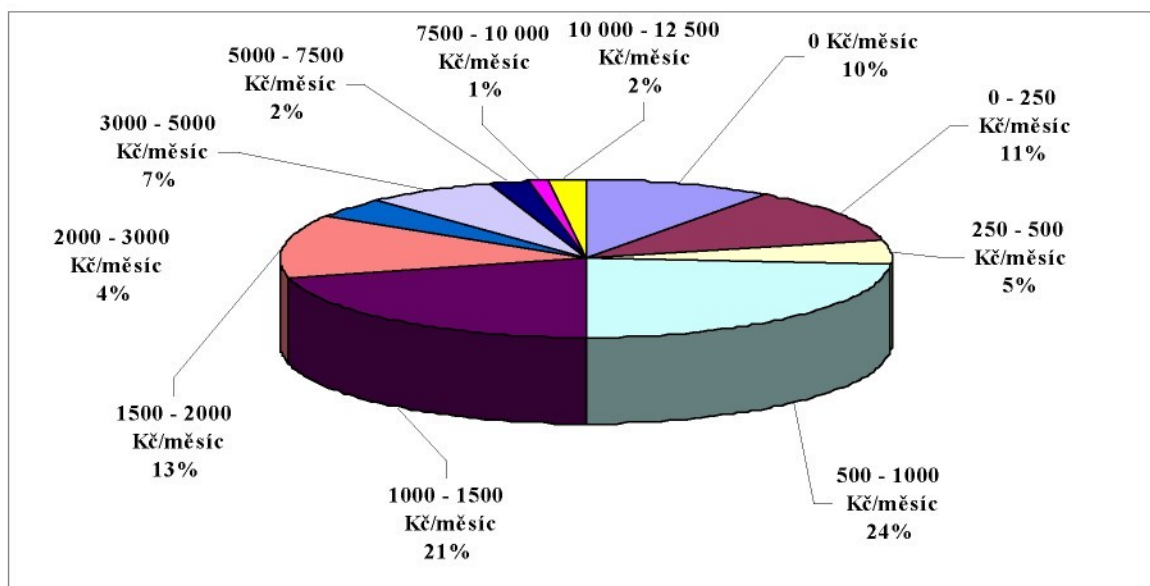
1. Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Po splnění zákonem daných podmínek pro vznik společenství musí původní vlastník budovy do 60 dnů svolat první schůzi shromáždění. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníků na společných částech domu. Schůze se koná za přítomnosti notáře, který sepiše notářský zápis o průběhu a výsledcích hlasování schůze. Pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry SVJ vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. V případech družstev, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

Shromáždění se ze zákona musí sejít minimálně jednou ročně. Je usnášení schopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. K přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

2. Výbor společenství

Výbor je výkonným a statutárním orgánem, který řídí a organizuje běžnou činnost SVJ. Výbor rozhoduje o věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství, pokud tyto nespádají výlučně do působnosti shromáždění. Výbor je volen shromážděním na pět let a musí mít minimálně tři členy. Členové výboru ze svých řad zvolí předsedu výboru, který posléze jedná a vystupuje za SVJ navenek. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Mezi základní činnosti výboru patří rozhodování o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, odpovídá za vedení účetnictví, sestavení řádné účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, a další.



Obr. 3 Výsledek průzkumu výše odměn členů výboru či pověřeného vlastníka SVJ

Zdroj: BYT-NEMOVITOST.CZ, [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.byt-nemovitost.cz/jaka-je-prumerna-odmena-predsedy-svj-cid231182/>>.

3. Pověřený vlastník

Vykonává funkci výboru v těch případech, kdy má společenství menší počet členů a kde je dostačující aby funkci výboru vykonávala jedna osoba.

4. Kontrolní komise

Zřizuje se zejména za účelem kontroly, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a se stanovami SVJ. Komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce společenství, podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti a podává výboru nebo pověřenému vlastníkovvi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na jejich odstranění. Ve společenství s počtem členů nižším než deset může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

1.4.5 Základní dokumenty společenství vlastníků jednotek

Mezi základní dokumenty společenství vlastníků patří:

- stanovy SVJ,
- domovní řád,
- jednací řád,
- směrnice o tvorbě fondů.

U společenství vlastníků jednotek se setkáváme se zvláštností, tou je dvojitý typ stanov. Jednak to jsou stanovy „individuální“, tedy stanovy, které si odsouhlasilo každé jednotlivé SVJ ve svém vlastním znění, samozřejmě s potřebnými zákonnými náležitostmi. Dále tím, že SVJ jako jediná zvláštní forma právnické osoby vzniká automaticky přímo ze zákona splněním výše uvedených podmínek, vznikl institut vzorových stanov zakotvených přímo v příloze nařízení vlády č. 371/2004 Sb. k zákonu O vlastnictví bytů. Vzorové stanovy se uplatňují od okamžiku naplnění zákonných podmínek pro automatický vznik SVJ do doby, než si nové SVJ odsouhlasí vlastní „individuální“ znění stanov. Dále se uplatní, pokud SVJ z jakýchkoliv příčin neodsouhlasí, nebo v budoucnu zruší vlastní stanovy. Používají se jako doplněk, pokud individuální stanovy SVJ neřeší některá zákonem nařazená ustanovení stanov apod.

Závěrem této kapitoly přikládám přehled základních bodů fungování SVJ a BD.

Tab. 5 Srovnání bytového družstva a společenství vlastníků jednotek

BOD SROVNÁNÍ	BYTOVÉ DRUŽSTVO	SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
Kdy vzniká:	Dnem zápisu do příslušného obchodního rejstříku	Automaticky splněním zákonných podmínek
Podmínka vzniku PO:	Zakládá minimálně 5 členů.	Vzniká v domě s nejméně 5 bytovými jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků.
Kde se zapisují:	Bytové družstvo se zapisuje v obchodním rejstříku.	Společenství se zapisuje v rejstříku společenství vedeném soudem pro obchodní rejstřík a má přidělené IČO.
Legislativní úprava:	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník	Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů
Na základě čeho fungují:	Dle schválených stanov družstva.	Dle schválených nebo vzorových stanov SVJ.
Nejvyšší orgán PO:	Členská schůze.	Shromáždění vlastníků jednotek.
Kdo jedná navenek:	Družstvo má stanoveny orgány ze zákona, to je představenstvo nebo předseda, popřípadě jiná osoba pověřená členskou schůzí (ekonomický ředitel).	Za společenství jedná výbor zpravidla zastoupený předsedou nebo v určitých případech zastupuje SVJ pověřený vlastník.
Co členové vlastní:	Členská práva spojená s užíváním bytu.	Vlastníci jsou vlastníky bytových jednotek a nebytových prostor s příslušnými spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemku.
Předkupní právo a prodej:	Převod členských práv a povinností v BD nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Předkupní právo se neuplatňuje.	Vlastník může jednotku a podíl na společných částech domu a pozemku prodat komukoliv. Předkupní právo se neuplatňuje.
Zápis jednotek v katastru nemovitostí:	Družstvo jako právnická osoba.	Každý vlastník jednotky samostatně a to buď ve výlučném vlastnictví, společném jmění manželů nebo podílovém spoluvlastnictví.
Možnost pronájmu bytu:	ANO - se souhlasem vlastníka domu (BD).	ANO - není potřeba ničeho souhlas.
Hlasování:	Každý člen má jeden hlas.	Při hlasování je rozhodující velikost podílu podlahové plochy jednotky na domě.
Schopnost usnášet se:	Přítomnost nadpoloviční většiny členů BD.	Přítomnost vlastníků, kteří mají většinu hlasů.
Platnost usnesení:	Souhlas většiny přítomných hlasů.	Souhlas většiny přítomných hlasů.
Ke schválení změny stanov je potřeba:	Souhlas dvou třetin přítomných hlasů.	Souhlas tří čtvrtin přítomných hlasů.
Podstatné změny společných částí domu:	Souhlas většiny přítomných hlasů.	Souhlas tří čtvrtin všech vlastníků jednotek.
K přijetí úvěru a zřízení zástavního práva k jednotkám je třeba:	Souhlas většiny členů družstva.	Souhlas tří čtvrtin přítomných hlasů.
Zástavní právo k jednotce (bytu):	NE	ANO - může zřídit libovolně každý vlastník jednotky samostatně.
Možnost úvěru PO	ANO	ANO
Účetnictví:	Má povinnost vést účetnictví	Má povinnost vést účetnictví
Finanční úřad:	Povinnost registrace	Povinnost registrace

Zdroj: Vlastní zpracování.

2 FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

2.1 NÁKLADY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV NA SVOJI ČINNOST

Když hovoříme o bytových domech ve správách společenství vlastníků jednotek nebo bytových družstvech, hovoříme o takřka dvou milionech bytových jednotek s přibližně pěti miliony obyvateli a rozličnými pohledy na správu, údržbu a chod domů, ve kterých žijí. Velké množství těchto bytových jednotek přešlo do vlastnictví jejich obyvatel v posledních patnácti letech privatizací státního bytového fondu.

Prvním krokem privatizace státního bytového fondu byl jeho převod do vlastnictví obcí, který byl umožněn zákonem č. 172/1991 Sb., O přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Tímto zákonem přešly do majetku obcí bytové domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek. Pro mnohé obce se začaly rýsovat značné starosti představující finanční zátěž, neboť v té době regulované nájemné zdaleka nepokrývalo náklady spojené s provozem a údržbou domů, zejména ve starší zástavbě, ale i v poměrně nových panelových domech, kde se začaly objevovat první příznaky fyzického opotřebení, a tím i potřeba větších finančně náročných oprav. Nejschůdnějším řešením této situace bylo rozhodnutí obcí prodat bytový fond nájemcům, kteří v těchto domech bydlí. Tyto prodeje vedly ke vzniku velkého množství nových společenství vlastníků jednotek a bytových družstev. K prodeji většiny bytového fondu již došlo, ale v omezené míře k němu dochází i v dnešní době.

Obyvatelé, kteří se dříve nemuseli o provoz domu starat a většinou, při nejlepším pouze kritizovali práci bytového podniku nebo správce, zažívají nyní jako spoluvlastníci na vlastní kůži všechny problémy spojené se zajišťováním provozuschopnosti domu, které jako nájemníci obecních bytů neměli a mnohdy se o ně ani nezajímali. Po úspěšném odkoupení domů a bytů od měst bylo nutné začít řešit běžné provozní problémy. Nově vzniklá společenství vlastníků jednotek a bytová družstva tak stála před úkolem zabezpečit provoz bytového domu a funkčnosti všech zařízení sloužících k bydlení a především začít s vlastním hospodařením. Tedy založením organizace správy domu, kterým jsou získávány

finanční prostředky pro údržbu a řádné fungování služeb souvisejících s bydlením. Výchozím podkladem pro hospodaření nových vlastníků bytových domů jsou stanovy SVJ a BD a další vnitřní předpisy a pravidla, jimiž se členové řídí. Zkušenosti z praktického života ukazují na problémy s některými obyvateli domů, kteří si dosud povinnosti plynoucí z vlastnictví bytového domu příliš neuvědomují.

Nezbytnou stránkou hospodaření nově vzniklých SVJ a BD je zabezpečení prostředků především pro financování:

- provozuschopnosti bytového domu (dlouhodobá technická údržba),
- režijních nákladů spojených s vlastnictvím nemovitosti (pojištění, daně z nemovitostí, administrativa apod.),
- úhrady služeb spojených s užíváním bytů (ústřední vytápění, pitná voda, teplá voda, odvoz domovního odpadu, užívání výtahů, úklid domu, osvětlení společných prostor, údržba a revize komínů a protipožárních zařízení, apod.),
- úhrady případných splátek úvěrů (na koupi, rekonstrukci bytového domu).

Z uvedených bodů můžeme vysledovat dvě základní kategorie nákladů, na které musí SVJ a BD zajistit dostatek finančních prostředků. První kategorii můžeme označit jako náklady na zajištění běžného chodu domu jinak řečeno provozní náklady. Tyto náklady jsou položky známé a jejich platby se opakují v předem daných termínech během roku. Druhou kategorií tvoří náklady na technickou údržbu domu, ať to jsou prostředky vynaložené na nahodilé nutné drobnější opravy v domě nebo investiční, dlouhodobě připravované náklady na rozsáhlé rekonstrukce a modernizace stavebnětechnických částí domů.

Provozními (běžnými) náklady jsou pravidelné platby záloh bytového domu, respektive SVJ a BD vůči dodavatelům základních služeb. Těmito službami rozumíme zejména zálohy na ústřední (dálkové) vytápění, dodávky teplé vody, dodávky pitné vody. Dalšími běžnými platbami jsou částky za elektrickou energii na užívání výtahů a osvětlení společných prostor domů, poplatky za odvoz domovního odpadu a úklid společných prostor. Náklady na drobné udržovací práce a opravy technického stavu nemovitosti. Své místo zde mají platby daně z nemovitosti, pojištění nemovitosti, revize komínů

a protipožárních opatření. Dále také náhrady členům statutárních orgánů vzniklé s výkonem jejich činnosti. Můžeme sem zahrnout mzdové náklady případných zaměstnanců, zejména u velkých bytových družstev. Bezpochyby bychom našli i řadu dalších běžných nákladů, které si vyžaduje chod fungujícího bytového domu.

Stavebnětechnické náklady SVJ a BD jsou především položky spojené s dlouhodobou provozuschopností bytového domu. Tedy zajišťování oprav technického vybavení domů a zajištění oprav a modernizací stavebnětechnických součástí domů. A právě tyto náklady bývají pro SVJ a BD často největší finanční zátěží, kterou musí ve svém hospodaření dlouhodobě řešit, neboť velké procento bytů se nachází v bytových domech, které byly postaveny nebo naposledy rekonstruovány před desítkami let a jejich technický stav je dle dnešních standardů bydlení zastaralý, ne-li havarijní.

**Tab. 6 Domovní bytový fond podle období výstavby
nebo rekonstrukce domu k roku 2001**

Bytové domy	Trvale obydlené byty	
	Absolutně	V %
- 1899	66 310	3,1
1900 - 1919	87 156	4,0
1920 - 1945	217 341	10,1
1946 - 1960	244 936	11,3
1961 - 1970	425 161	19,7
1971 - 1980	561 137	26,0
1981 - 1990	407 744	18,9
1991 a později	134 544	6,2
nezjištěno	16 401	0,8
Celkem	2 160 730	100,0

*Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Pramenné dílo [online].
Praha: Český statistický úřad, 2005 [cit. 2010-03-24]. Dostupný
z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005ediciplan.nsf/t/D60035EC42/\\$File/41320552.xls](http://www.czso.cz/csu/2005ediciplan.nsf/t/D60035EC42/$File/41320552.xls)>.*

Z přiložené tabulky je zřejmé, že technický stav bytových domů nebude nikterak uspokojivý. Po privatizaci bytového fondu od měst do vlastnictví obyvatel potažmo do správy SVJ a BD se na tyto subjekty přeneslo velké břímě v podobě zajištění dostatečně

velkých prostředků na nutné rozsáhlé opravy a modernizace těchto domů. Pro příklad mezi lety 1961 až 1980 bylo postaveno více jak 45 % bytů, které jsou dodnes trvale obydlené. Většina těchto bytů se nachází v panelových domech s průměrným stářím 35 let. Můžeme namítnout, že to z hlediska k poměru životnosti starých zděných činžovních domů není nijak zásadní stáří. Je však třeba si uvědomit, že panelové domy byly konstruovány ve velkém časovém spěchu s nevalnou řemeslnou kvalitou a za použití stavebnětechnických součástí a technologií, které mají mnohem horší zejména tepelně-izolační vlastnosti a jejich celková životnost nedosahuje délky staré cihlové zástavby.

Na dalších stranách této práce se proto více zaměříme na panelové obytné domy a SVJ a BD, které je spravují. V těchto domech, ale i ve starší cihlové zástavbě musí SVJ a BD dlouhodobě kalkulovat, z jakých prostředků budou hradit nutné opravy těchto domů. Příkladem takové opravy průměrného panelového domu je výměna zchátralých, často již nebezpečných oken, sanace poškozených železobetonových konstrukcí, celkové zateplení pláště domů, neboť zejména panelové konstrukce mají velmi špatné termo-izolační vlastnosti, je zapotřebí obnova stoupaček a rozvodů, renovace střech a v neposlední řadě opravy a výměny výtahů, které jsou přímo nařízeny normami. Částky, které jsou zapotřebí na takovéto rekonstrukce, se pohybují v řádech milionů až desítek milionů korun. Kde je vzít?

2.2 ZDROJE FINANCOVÁNÍ CHODU BYTOVÝCH DOMŮ V RÁMCI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Na tomto místě je potřeba připomenout ustanovení zákona O vlastnictví bytů č.72/1994 Sb., který jasně uvádí, že společenství je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným právnickým nebo fyzickým osobám. SVJ může nabývat byty a nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v předchozí větě. Z výkladu zákona je patrné, že SVJ nemůže vyvíjet soustavnou činnost za účelem dosažení zisku, ale pouze takové činnosti, které mu zákon

umožňuje. SVJ však může vykonávat činnosti, které se přibližují správě domu i když je nelze za správu domu přímo považovat. Pokud z takové činnosti SVJ plyne finanční příjem, je na konci roku nutno rozhodnout, zda se tato částka rozdělí mezi jednotlivé vlastníky bytových jednotek jako jejich osobní příjem, nebo se takto získaná částka převede do tzv. fondu oprav.

Zákon č. 72/1994 Sb., ukládá vlastníkům jednotek povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Výše příspěvku se stanoví dle velikosti vlastnického podílu, pokud dohoda neurčuje jinak. K účelu uvedenému v první větě tohoto odstavce skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Krátkodobé zálohy, neboli „zálohy na služby“, kryjí běžné provozní náklady, tedy již zmíněné dodávky tepla a teplé vody, pitná voda, elektřina a další. Dlouhodobé zálohy, neboli fond oprav, kryjí opravy technických částí domu.

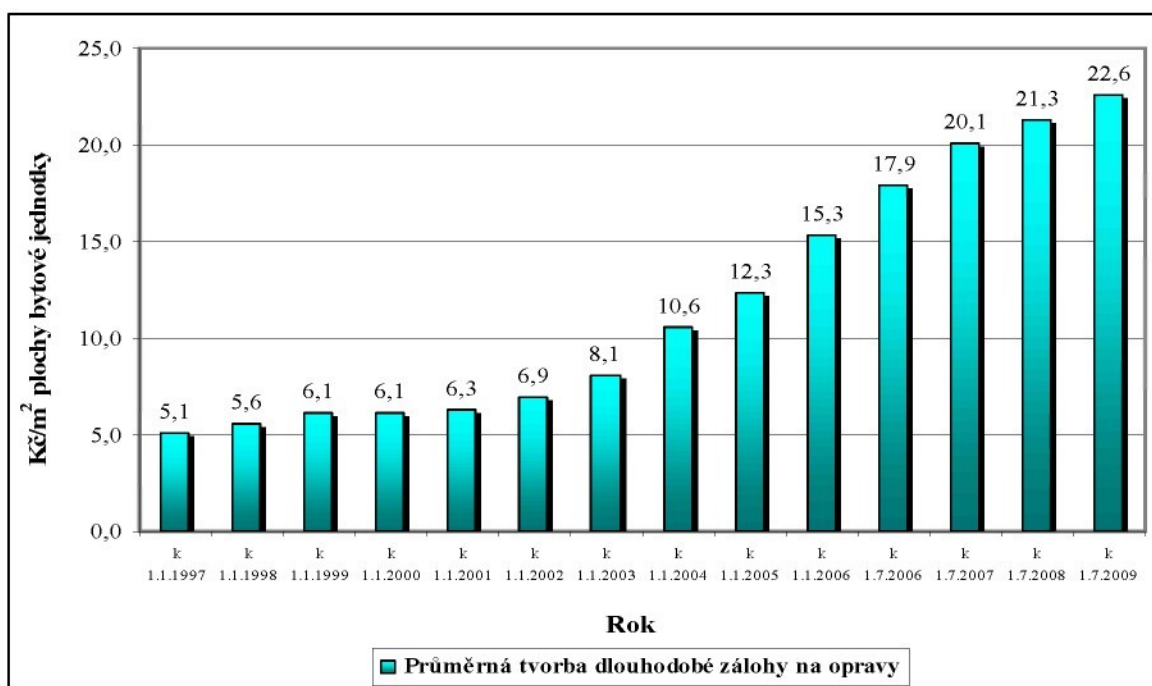
2.2.1 Vlastní zdroje příjmů rozpočtu společenství vlastníků jednotek

1. Zálohy členů SVJ na provoz domu (nájemné)

Zálohy členů SVJ tvoří základní kámen pravidelných příjmů SVJ. Vlastníci jednotlivých bytů v domě je platí z pravidla měsíčně na účet SVJ. Jejich placení je ze zákona povinné. Krátkodobé zálohy jsou určeny na pokrytí služeb. Všechny krátkodobé zálohy se jednou ročně vyúčtují, tj. zálohy na jednotlivé služby se porovnají se skutečnými náklady, které na daný byt připadají. Pokud majitel na zálohách zaplatil více, než činily skutečné náklady, vznikl mu přeplatek, který mu bude vyplacen. Pokud na zálohách zaplatil méně, vznikl nedoplatek, který je povinen ve stanoveném termínu uhradit.

Dlouhodobé zálohy plynou do fondu oprav SVJ a slouží na hrazení oprav a údržby společných částí domu. Část z této částky slouží na běžnou údržbu a menší opravy, druhá část se ukládá do budoucna na větší opravy. Dlouhodobé zálohy se také jednou ročně vyúčtují, ale zůstatek se vlastníkům nevyplácí. Zůstatek dlouhodobých záloh se převádí

do dalšího roku. Pokud člen SVJ svůj byt prodává, prodává s ním také zůstatek dlouhodobé zálohy. Není možné požadovat její vyplacení. Výše dlouhodobé zálohy do fondu oprav si stanovují SVJ, ale i DB individuálně v návaznosti na investiční potřebě jednotlivých bytových domů. Na tomto místě uvedu příklad vývoje výše dlouhodobé zálohy v SBD Liaz v Jablonci nad Nisou v domech, které družstvo přímo vlastní, tak i v domech SVJ, ve kterých SBD provádí správu objektů.



Obr. 4 Průměrná tvorba dlouhodobé zálohy na opravy (tzv. fondu oprav) v objektech ve vlastnictví a správě SBD Liaz Jablonec nad Nisou za období 1997 – 2009

Zdroj: Materiály pro shromáždění delegátů 23. června 2009 [online]. Jablonec nad Nisou: SBD Liaz, 2009 [cit. 2010-03-12]. Dostupný z WWW: < http://www.sbdliaz.cz/data/dokumenty/prezentace2009_small.pdf >.

2. Úroky z vkladů

SVJ má zákonem poměrně omezený předmět činnosti. SVJ je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domů. Společenství vlastníků jednotek ukládá dlouhodobé zálohy od svých členů ve fondy oprav. Peníze ve fondu oprav má společenství spravovat s péčí řádného hospodáře a nikoliv s nimi „hrát na burze“, a to bez ohledu na to, jestli jde o „nebezpečné akcie“, nebo o „bezpečné státní dluhopisy“. Společenství může peníze uložit na účet,

ostatně možnost zřízení účtu zmiňují i vzorové stanovy dané nařízením vlády. Nemělo by je použít k nákupu akcií nebo jiných cenných papírů.

Maximálně přípustnou investicí, která peníze zhodnotí, je vklad na spořicí nebo termínovaný účet. Na výhodněji úročeném účtu je možné získat zajímavý výnos, zejména budou-li na něm peníze uloženy delší dobu. Pro SVJ je vhodné využít kombinace účtů. Na běžném účtu může SVJ ponechat vysoce likvidní rezervu na průběžné drobné opravy a peníze určené na financování rozsáhlejších oprav ukládat na termínované, resp. spořicí účty s bankami nabízeným výnosem z pravidla v rozmezí od 0 – 3 % p. a.

3. Příjmy z pronájmu

SVJ dle litery zákona není typickou právní osobou podnikající za účelem dosažení zisku. Po privatizaci bytového fondu však vznikla řada SVJ v domech, ve kterých se nacházejí i nebytové prostory, které slouží jako obchody, sklady či kanceláře. V některých domech zase ne všichni původní obyvatelé bytů chtěli nebo byli schopni zaplatit odkoupení svých bytů do osobního vlastnictví. Takovéto jednotky tak mohli odkoupit společně zbylí obyvatelé domu a stali se spoluvlastníky těchto jednotek. Pronájem takových jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek, má jednoznačně charakter dispozičního oprávnění vlastníků (spoluvlastníků), tedy výkonu vlastnického práva. Zákon umožňuje, aby právní úkony tohoto typu závazku za vlastníky provádělo společenství, ačkoliv nejde o výkon správy domu. Peněžní příjem z tohoto pronájmu pak z pravidla SVJ na konci roku nerozdělí mezi své členy, ale převede do fondu oprav.

Další příjmy některých SVJ jsou spojeny s uzavíráním smluv o nájmu společných částí domu a přibližují se výkonu správy domu, i když je nelze za správu domu přímo považovat. Nejčastěji se jedná o pronájem části střechy, půdy či obvodového pláště domu k umístění reklamy nebo instalaci zařízení, které provozuje jiná osoba, jako je kamerový systém, antény operátorů poskytovatelů internetu. Výše takového příjmu se obtížně paušalizuje. Zejména u reklamních ploch velmi záleží na lokalitě nemovitosti, velikosti a typu umístěné reklamy. Přesné částky za pronájmy jsou navíc předmětem obchodního tajemství. Zpravidla ale výnos z takovýchto činností opět jde do fondu oprav.

2.2.2 Cizí zdroje příjmů rozpočtu společenství vlastníků jednotek

Cizí zdroje rozpočtů SVJ jsou peněžní prostředky, kterými SVJ z pravidla financují rozsáhlé stavební akce v domech, na které nestačí naspořené prostředky ve fondu oprav. Jedná se zejména o úvěry nebo dotace. Základní charakteristikou úvěrů je fakt, že za jejich poskytnutí a čerpání musí SVJ krom splácení jistiny úvěrů platit finančním institucím nemalé úroky z úvěru.

1. Kontokorentní úvěry bank

Kontokorentní úvěr je produkt zaměřený na provozní financování SVJ. Jedná se o povolený rámec přečerpání běžného účtu SVJ v bance do mínusu. Jeho využití se nabízí krátkodobě při řešení problémů s cash-flow, třeba při problémech s placením nájemného od členů SVJ v situaci splatnosti závazků SVJ za dodavateli služeb spojených s provozem domu. Náklady na jeho vedení a obsluhu úroků jsou hrazeny z krátkodobých záloh placených členy SVJ.

2. Účelové úvěry bank a stavebních spořitelén

Účelové úvěry slouží k financování investičních potřeb souvisejících se správou a rozvojem bytového fondu, zejména pak u SVJ pro opravy bytových domů. Blíže o účelových úvěrech ve čtvrté kapitole.

3. Dotace

Dalším zdrojem příjmů na financování činnosti SVJ jsou dotace z veřejných rozpočtů. Dotace jsou poskytovány po splnění celé řady podmínek zejména na opravy bytových domů. U dotací se setkáváme s dvojím typem dotací, a to dotace na úroky z účelových úvěrů od bank a stavebních spořitelén, ale také přímé investiční dotace, kdy jsou prostředky placeny přímo na vykonané práce. Velká výhoda dotací je jejich nenávratnost v případě neporušení dotačních podmínek. Dotace tak jsou sice prostředky „cizí“, ale představují pro SVJ prostředky zdarma. Blíže o dotacích v páté kapitole.

3 FINANCIVÁNÍ ČINNOSTI BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Bytová družstva jsou při financování své činnosti v obdobné situaci jako společenství vlastníků jednotek. V dnešní době řeší prakticky stejné problémy při správě svého bytového fondu jako SVJ. Důvodem je podobně zanedbaný technický stav velké části domů ve vlastnictví družstev. Zejména výdaje BD jsou prakticky totožné s výdaji SVJ při zajišťování chodu a renovace bytových domů. Strukturu příjmů BD zajišťující provoz domů můžeme jako u SVJ rozdělit na vlastní zdroje a cizí zdroje. Bytová družstva mohou mít všechny příjmy, které jsou uvedeny v druhé kapitole. Odlišná právní úprava družstev od společenství vlastníků jednotek, však dává bytovým družstvům i několik dalších možností k vytvoření dodatečných příjmů BD.

Obchodní zákoník vymezuje družstvo jako právnickou osobu. Tato představuje společenství fyzických i právnických osob, které bývá zakládáno pro podnikatelské účely, ale často i za jiným účelem, než je podnikání. Příkladem typické „nepodnikatelské“ činnosti družstva je zajištění potřeby bydlení členů družstva. I bytová družstva, která nebyla prvotně založena za účelem podnikání (kritérium zisku pro ně není hlavním cílem), se zapisují do obchodní rejstříku a mají postavení podnikatele ve smyslu obchodního zákoníku. Jinak řečeno BD při splnění příslušných platných právních norem České republiky mohou vykonávat takřka jakoukoliv soustavnou podnikatelskou činnost, za účelem dosažení zisku. Jeden příklad za všechny můžu uvést koupě, pronájem a prodej nemovitostí v rámci činnosti realitní kanceláře, kde provize za zprostředkování prodeje či podnájmu je ziskem nebo ztrátou družstva. Bytová družstva tedy sama o sobě mohou kupovat a vlastnit různé druhy nemovitostí například byty, pozemky, výrobní haly, sklady, a užívat z nich plynoucí výhody nejlépe v podobě peněžního zisku.

Z pohledu financování BD se dá říci, že „malá BD“, která vznikla privatizací státního a obecního majetku, a která často fyzicky představují jeden dům, mají strukturu příjmů takřka stejnou jako SVJ popsaná v předchozí kapitole. Další činnosti vedoucí k možnému dosažení dodatečných příjmů BD, najdeme spíše u „velkých BD“, která tvoří často desítky bytových domů se stovkami až tisíci bytovými jednotkami.

3.1 VLASTNÍ ZDROJE PŘÍJMŮ ROZPOČTU BYTOVÝCH DRUŽSTEV

1. Zálohy členů BD na provoz domu (nájemné)

2. Zajištění správy domu vlastníka

Jak již v práci bylo poznamenáno, při privatizaci obecního a státního bytového fondu zejména mezi lety 1990 – 2005 vzniklo velké množství malých bytových družstev a společenství vlastníků jednotek a to často o velikosti jednoho bytového domu. Tyto nově vzniklé subjekty se musely okamžitě zabírat komplexní problematikou správy těchto domů. Správou bytového domu se obecně rozumí jak zajištění veškeré související administrativy včetně vedení účetnictví, tak i zajištění nezbytné technické stránky bydlení, kterou představuje zajištění služeb spojených s užíváním bytů, zajišťování běžné i havarijní údržby, nezbytná péče ve vztahu k bezpečnostním předpisům v této oblasti např. povinné revize technického zařízení podle platných norem atd. Noví vlastníci, často zaskočení rozsáhlostí této agendy, zpravidla postrádali dostatečné odborné znalosti této problematiky. Naopak dříve vzniklá velká bytová družstva, byla a jsou vybavena dostatečně zkušeným administrativním aparátem, který se v problematice správy domů velmi dobře orientuje. Zde díky zákonné možnosti BD podnikat, začala BD nabízet nově vzniklým subjektům své služby se zajištěním správy domu. Jedná se tedy o klasický dodavatelsko odběratelský vztah, kdy zpravidla velké bytové družstvo spravuje chod domu za úplaty menším subjektům, ať to jsou SVJ nebo malá BD. Prostředky z této činnosti získané se většinou přelévají do dlouhodobých fondů na opravy bytových domů samotného dodavatelského družstva. Tento zdroj příjmu se stává pro dříve vzniklá velká bytová družstva stále zajímavější položkou rozpočtu, zejména kvůli zmenšujícímu se počtu vlastních družstevních bytů, které jsou postupně převáděny do osobního vlastnictví jejich obyvatel a jež se transformují do SVJ.

3. Výnosy z pronájmu

Jak již bylo výše uvedeno BD, jakožto podnikatelské subjekty, mohou na rozdíl od SVJ pořizovat a vlastnit nemovitosti, které nemusí přímo souviset s provozem bytového domu. Bytová družstva tak mohou mít ve svém vlastnictví a dále investovat do pořízení bytových jednotek, nebytových prostor, stavebních pozemků a tyto nemovitosti pronajímat

za smluvní nájemné. Tento zdroj vlastních příjmů je pro mnohá velká družstva po dlouhodobých zálohách nejvýznamnější položkou rozpočtu směřující do fondů na dlouhodobý technický rozvoj bytového fondu.

4. Poplatky

Tento zdroj příjmů je již ze své podstaty neoblíbenou složkou výdajů členů bytových družstev a na druhé straně zajímavý příjem rozpočtu BD. Poplatky za různé činnosti, jako je poplatek za souhlas BD s podnájmem bytu člena družstva třetí osobě a podobné je jedním z argumentů, proč je lépe vlastnit byt v osobním vlastnictví, kde se s těmito poplatky majitelé bytů nesetkají. Velká bytová družstva mající stovky až tisíce bytů jsou „živoucí“ ekonomické subjekty fungující v reálném světě, kde činnosti družstevníků zpoplatněné dle sazebníků úhrad, jsou na denním pořádku. Pro představu za jaké úkony a jaké částky se hradí přikládám sazebník úhrad SBD Liaz v Jablonci nad Nisou.

Sazebník úhrad platný od 1. 1. 2010			
s aplikací zákona č. 235/2004 Sb. s platností od 1. 5. 2004			
	v Kč		
	Základ	DPH	Čekem
1. Povolení k provozování v nebytovém prostoru	700,00 Kč	140,00 Kč	840,00 Kč
2. Poplatek za povolení podnikání v bytě	700,00 Kč	140,00 Kč	840,00 Kč
3. Poplatek za mimořádný odečet vodoměru při chybném odečtu potvrzeném podpisem uživatele bytu	200,00 Kč	40,00 Kč	240,00 Kč
4. Potvrzení pro cizineckou policii	300,00 Kč	60,00 Kč	360,00 Kč
5. Žádost o schválení stavebních úprav v bytě	100,00 Kč	20,00 Kč	120,00 Kč
6. Podnájmy bytů	800,00 Kč	160,00 Kč	960,00 Kč
7. Vydání duplikátů (dekret, čl. záležitosti, předpis nájmu)	80,00 Kč	16,00 Kč	96,00 Kč
8. Vystavení potvrzení pro Městský úřad, Stavební spořitelnu, apod.	80,00 Kč	16,00 Kč	96,00 Kč
9. Potvrzení žádosti na přihlášku telefonu, plynu, el. energie, apod.	40,00 Kč	8,00 Kč	48,00 Kč
10. Sepsání dohod o splátkách (dluhy na nájemném, splátkový kalendář na TO)	50,00 Kč	10,00 Kč	60,00 Kč
11. Zhotovení fotokopie stanov SBD LIAZ na vlastní žádost	50,00 Kč	10,00 Kč	60,00 Kč
12. Vyhotovení různých fotokopii - formát A4	10,00 Kč	2,00 Kč	12,00 Kč
13. Manipulační poplatek pokladny	8,00 Kč	1,60 Kč	10,00 Kč
14. Převody členských práv a povinností	5 000,00 Kč	1 000,00 Kč	6 000,00 Kč
15. Převody členských práv a povinností mezi příbuznými	2 000,00 Kč	400,00 Kč	2 400,00 Kč
16. Výměny bytů			
- byty obce, jiná bytová družstva	5 000,00 Kč	1 000,00 Kč	6 000,00 Kč
- v rámci SBD LIAZ	500,00 Kč	100,00 Kč	600,00 Kč
17. Převody bytů do osobního vlastnictví	5 100,00 Kč	1 020,00 Kč	6 120,00 Kč
18. Zápisné	1 500,00 Kč	300,00 Kč	1 800,00 Kč
19. Manipulační poplatek za uhrazení nájmu složenkou	10,00 Kč	2,00 Kč	12,00 Kč
20. Poplatek za zveřejnění inzerátu na webových stránkách SBD LIAZ			
- objednávka inzerátu s dobou zveřejnění 14 dnů zaslaná družstvu elektronicky	60,00 Kč	12,00 Kč	72,00 Kč
- objednávka inzerátu s dobou zveřejnění 30 dnů zaslaná družstvu elektronicky	100,00 Kč	20,00 Kč	120,00 Kč
- objednávka inzerátu s dobou zveřejnění 14 dnů podaná na družstvo osobně	70,00 Kč	14,00 Kč	84,00 Kč
- objednávka inzerátu s dobou zveřejnění 30 dnů podaná na družstvo osobně	110,00 Kč	22,00 Kč	132,00 Kč
21. Poplatek za zajištění realitní činnosti pro vlastníky a nájemce v objektech spravovaných SBD LIAZ (vyhledání zájemce, sepsání smlouvy, zajištění hypot. úvěrů pro jednotlivce, atd.)	3% z prodejní ceny nemovitosti nebo užívacích práv vč. DPH		

Obr. 5 Sazebník úhrad SBD Liaz Jablonec nad Nisou

Zdroj: Fotografie z budovy SBD Liaz Jablonec nad Nisou z 20.3.2010.

5. Úroky z vkladů a výnosy z cenných papírů

Stejně jako u SVJ mohou BD správnou správou svých vkladů na účtech bank získat zajímavé výnosy v podobě úroků. Na rozdíl od SVJ však BD mohou své volné prostředky investovat do cenných papírů. Tato alternativa však očekává od BD maximální opatrnost při rozhodování o investičním portfoliu. Družstva by se na poli investic měla maximálně řídit zásadou „řádného hospodáře“. Dalo by se říci, že v dnešní době „celosvětové ekonomické krize“ se jeví jako jediné bezpečné zhodnocení prostředků právě vklady na spořicí a termínovaných účtech bank. Nicméně existují i jiné možnosti se zajímavými parametry - např. státní dluhopisy, resp. pokladniční poukázky. Některé tuzemské banky tak prostřednictvím svých služeb nabízí podílové fondy, které se zaměřují především na domácí státní dluhopisy a pokladniční poukázky. Speciálně pak bytovým družstvům nabízí různá zvýhodnění v podobě nulových vstupních poplatků, nižších transakčních nákladů a podobně. Ukázkou může být Fond ČSOB BD jehož informační leták pro BD je přílohou A této práce.

3.2 CIZÍ ZDROJE ROZPOČTU BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Cizí zdroje rozpočtů BD jsou stejné jako cizí zdroje rozpočtů SVJ popsané v druhé kapitole. Jsou to peněžní prostředky, kterými BD zpravidla financují rozsáhlé stavební akce v domech, na které nestačí naspořené prostředky ve fondu oprav.

1. Kontokorentní úvěry bank

2. Účelové úvěry bank a stavebních spořitelů

Účelové úvěry slouží k financování investičních potřeb souvisejících se správou a rozvojem bytového fondu BD. Blíže o účelových úvěrech ve čtvrté kapitole.

3. Dotace

Významným zdrojem příjmů na financování činnosti BD jsou dotace z veřejných rozpočtů. Blíže o dotacích v páté kapitole.

4 FINANCOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV ÚČELOVÝMI ÚVĚRY

Účelové úvěry jsem v předchozích kapitolách zmínil jako cizí zdroje rozpočtů společenství vlastníků jednotek a bytových družstev využívané zejména na rozsáhlé opravy a modernizaci bytových domů. V této kapitole představím dva typy možných úvěrů pro SVJ a BD, které jsou v současné době nabízeny finančními institucemi v České republice. Blíže představím jeden z produktů Wüstenrot - stavební spořitelny a.s., dále jen WSS, coby „dvojky“ na českém trhu co do výše tržního podílu v poskytnutých úvěrech na renovaci bytového fondu SVJ a BD. Popíši základní parametry úvěru a na reálném příkladu malého SVJ spravujícího panelový dům ukáži položky a náklady, které s sebou nese rekonstrukce chátrajícího domu i s výpočtem splátky úvěru.

Příklad panelového domu jsem vybral zcela záměrně, neboť v České republice je dle ústního sdělení zaměstnance výše uvedené stavební spořitelny téměř 63.000 panelových domů s přibližně 1,2 miliony bytů. V panelákovém bytě žije takřka každý třetí občan České republiky. Proto jsem pro můj příklad vybral společenství vlastníků jednotek. Samotné podmínky pro získání úvěru jsou pro SVJ a BD v současné době velmi podobné.

Zdroj informací obsahu této kapitoly vychází mimo jiné z ústních sdělení zaměstnance WSS a interního neveřejného materiálu s názvem Pracovní kniha odbytu. Příklad je pro lepší ilustraci převzat z praxe a z tohoto důvodu jsou identifikační údaje smyšlené a na přiložených dokumentech buď pozměněné, smyšlené nebo zabělené.

Podle odborných odhadů je v České republice zapotřebí do regenerace bytového fondu v příštích deseti letech investovat sumu přibližně 400 miliard korun. Tato horentní částka bude ležet z převážné většiny na bedrech SVJ a BD vlastnících tyto obytné domy. SVJ a BD tak již dnes nebo v nejbližších letech budou stát před otázkou, jak zajistit dostatek finančních prostředků na nutné investice do svých nemovitostí. Tyto investice se pohybují v řádech několika milionů až desítek milionů korun na bytový dům.

V předchozích kapitolách bylo uvedeno, že SVJ a BD tvoří z vlastních zdrojů dlouhodobě fondy oprav za účelem financování potřebných oprav. Problém tvorby fondu oprav je délka období potřebného k naspoření dostatečně velkých prostředků na provedení větší investice. V této situaci si, jak SVJ tak i BD musí položit otázku, jakou strategii při dlouhodobé údržbě svého domů zvolit. Zda zvolit opravy v dílčích krocích v rozmezí řady let vždy poté, co se na jednotlivé stavební úpravy naspoří dostatek prostředků ve fondu oprav, nebo provést komplexní renovaci domu naráz, což zpravidla vyžaduje využití dlouhodobého účelového úvěru. V poslední době se díky dostupnosti úvěrů, které v různé míře nabízí velké bankovní domy a stavební spořitelny v České republice, dle sdělení pracovníka WSS SVJ a BD přiklání spíše k druhé variantě, a to provést komplexní regeneraci domů za využití úvěru.

Ve prospěch rychlého komplexního řešení oprav nejčastěji zaznívají argumenty typu:

- dlouhodobý růst cen energií,
- dlouhodobý trend růstu cen stavebních prací,
- růst cen materiálu a prací celou akci výrazně prodražuje,
- komplexním zateplením se prokazatelně ušetří 40 – 50 % nákladů na vytápění,
- zlepšení hygienických podmínek bydlení,
- zhodnocení ceny bytu až o 30 %,
- zlepšení estetického vnímání bytového domu,
- zvýšení bezpečnosti bydlení,
- možnost získání dotací ze státních podpůrných programů.



Obr. 6 Termo-izolační snímek panelového domu. Levá část snímků před zateplením, pravá část snímků po zateplení domu. Úniky tepla zobrazují světlé odstíny.

Zdroj: MÁRTON, J. Poznámky k revitalizaci panelových objektů [online]. 2007 [cit. 2010-03-25]. Dostupný z WWW: <http://civ2.cvut.cz/~brezina/architekt/cz_praxe/Revitalizace%20panelovych%20objektu.pdf>.

4.1 ÚČELOVÝ ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ – REVIT

Úvěr REVIT je kombinací překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Jeho účelem je především zajištění finančních prostředků příjemce úvěru na rekonstrukci, modernizaci a opravu bytového domu. Příjemcem tohoto úvěru může být bytové družstvo, společenství vlastníků jednotek nebo obec.

Překlenovací úvěr je poskytován výlučně v kombinaci s uzavřením smlouvy o stavebním spoření a slouží k okamžitému získání finančních prostředků a překlenutí období mezi uzavřením smlouvy o stavebním spoření a vznikem nároku na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Dle zákona č. 96/1993 Sb., O stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, může stavební spořitelna poskytovat účastníkům úvěry, které slouží k úhradě nákladů na řešení bytové potřeby. Účastníkem stavebního spoření může být i právnická osoba, která po splnění podmínek přidělení cílové částky má nárok na úvěr ze stavebního spoření.

Těmito podmínkami pro získání nároku na úvěr ze stavebního spoření jsou:

- minimální doba spoření na smlouvu o stavebním spoření 24 měsíců,
- minimální úspora daná procentem z výše cílové částky (výše úvěru),
- bodový koeficient (ohodnocovací číslo) určený stavební spořitelnou.

Úvěr ze stavebního spoření se splácí anuitním splácením, jinak řečeno splácení úvěru pravidelnými stejně vysokými splátkami. Každá splátka je složena ze splátky jistiny a úroku. V každé splátce je odlišný poměr mezi splátkou jistiny (úmorem) a úrokem. V počáteční fázi převažuje ve splátce úvěru placený úrok, na konci doby splatnosti jistina úvěru.

Dle zákona č. 96/1993 Sb. O stavebním spoření může stavební spořitelna poskytovat účastníkům úvěry, které slouží k dřívější úhradě nákladů na řešení bytové potřeby i v případech, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, a to jen do výše cílové částky smlouvy o stavebním spoření. WSS proto nabízí

tzv. překlenovací úvěr (REVIT), kterým účastník (SVJ, BD) stavebního spoření překlene dobu do přidělení cílové částky podmíněnou splněním výše uvedených podmínek. Jinými slovy SVJ nebo BD může po rozhodnutí o provedení oprav na domě nově podepsat smlouvu o stavebním spoření, na které nemusí mít naspořeny do té doby žádné finanční prostředky, a okamžitě může požádat o překlenovací úvěr ve výši celkových nákladů na opravu domu.

U překlenovacího úvěru SVJ či BD překlenovací úvěr nesplácí anuitně. Z měsíční splátky jde část peněz na tzv. dospořování na účet smlouvy o stavebním spoření a část na úrok. Příslušný úrok ve fázi překlenovacího úvěru se počítá z celkové výše poskytnutého úvěru a je stále stejný. Tento způsob splácení funguje až do okamžiku, kdy dojde k přidělení cílové částky. V okamžiku, kdy dojde k přidělení cílové částky, je zúčtován účet stavebního spoření a účet překlenovacího úvěru. Prostředky z účtu stavebního spoření je umořena část překlenovacího úvěru a zbývající část překlenovacího úvěru je převedena na účet úvěru ze stavebního spoření, který poté SVJ či BD splácí anuitně až do úplného umoření úvěru.

4.1.1 Základní parametry úvěru REVIT

- minimální výše cílové částky dále jen CČ 300.000,- Kč,
- maximální výše úvěru vychází z počtu bytových jednotek, jichž se týká financování formou úvěru. Je stanovena jako průměrné maximální úvěrové zatížení na 1 financovanou (nikoli na všechny bytové jednotky v domě) bytovou jednotku až do výše 500.000,- Kč (pokud je úvěrové zatížení vyšší, žádost o úvěr je zpracována jako výjimka),
- doba splatnosti až 25 let,
- příjemce úvěru je SVJ, BD nebo obec,
- má-li být k úvěru poskytnuta státní dotace z programu PANEL dle nařízení vlády č. 299/2001 Sb., je zapotřebí dodržet omezení účelovosti dle tohoto nařízení,
- jednotlivé požadované způsoby zajištění jsou uvedeny dále.

Základní parametry ve fázi překlenovacího úvěru:

- překlenovací úvěr je poskytován na období mezi uzavřením smlouvy o stavebním spoření a přidělením cílové částky,
- minimální počáteční úspora, tzv. akontace, je 0 % z CC,
- doba splatnosti až 17,5 roku, minimální délka úvěru je 5 let,
- konkrétní výše úrokové sazby je sjednávána v úvěrové smlouvě dle platného úrokového lístku ke dni schválení úvěru a je fixní po celou dobu překlenovacího úvěru,
- ve fázi překlenovacího úvěru jsou hrazeny úroky z překlenovacího úvěru a úhrady dle platného Sazebníku úhrad za poskytované služby, zároveň klient dospořuje na související účet stavebního spoření.

Základní parametry ve fázi úvěru ze stavebního spoření:

- úroková sazba je uvedena na formuláři „Návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření“, kterou SVJ nebo BD uzavírá jako první krok pro získání úvěru. Úroková sazba je tak známa předem a je fixní po celou délku splatnosti úvěru ze stavebního spoření,
- úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut nejdříve po uplynutí 24 měsíců od uzavření smlouvy o stavebním spoření, naspoření daného procenta CC a po dosažení vnitřního koeficientu spořitelny tzv. ohodnocovacího čísla,
- úvěr je poskytován maximálně do výše rozdílu mezi smluvní cílovou částkou a uspořenou částkou na smlouvě o stavebním spoření,
- ve fázi úvěru ze stavebního spoření jsou hrazeny splátky úvěru, úhrady dle platného sazebníku a úroky z aktuální jistiny anuitně.

4.1.2 Účely použití finančních prostředků z úvěru REVIT

Použití finančních prostředků poskytnutých prostřednictvím úvěru REVIT je účelově vázáno dle § 6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření. Kontrolu správnosti použití prostředků z úvěrů ze stavebního spoření provádí pracovníci ministerstva financí České republiky. Tyto kontroly jsou velmi časté a důkladné. Při zjištění, že prostředky byly

vyplaceny v rozporu z níže vyjmenovanými účely, mohou být udělovány vysoké finanční postihy na účet stavebních spořitelén.

Za použití úvěru na bytové potřeby se považuje použití úvěru na:

- výstavbu bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 72/1994 Sb.),
- změnu stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytů,
- koupi pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo v souvislosti s řešením jiným bytových potřeb,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem; stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- změnu stavby, údržbu stavby, nebo udržovací práce na:
 - bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,
 - bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu (Zákon č. 72/1994 Sb.), včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,
 - bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu,
- splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb výše uvedených,
- výstavbu sítí technického vybavení.

4.1.3 Podmínky, podklady a pravidla pro poskytování úvěru REVIT

Jako každá jiná bankovní instituce, musí i WSS úvěrový obchod náležitě posoudit. K tomuto účelu slouží jednak podklady nezbytné k prokázání existence SVJ či BD, podklady nezbytné pro ověření finančního záměru a účelu úvěru od WSS a podklady nezbytné pro prokázání finanční situace SVJ či BD a schopnosti splácet přijatý úvěr. Za účelem zabezpečení návratnosti poskytnutých finančních prostředků musí být poskytnutý úvěr zajištěn prostřednictvím stanovených zajišťovacích prostředků.

U BD při předkládání podkladů a hodnocení finanční situace se rozlišuje mezi malým BD a velkým BD. Za velké BD je považováno BD, které vlastní více bytových domů a žádá o úvěr samostatně na jeden bytový dům, který je předmětem financování. Dokládání podkladů a hodnocení finanční situace velkého BD se provádí stejným způsobem jako u ostatních BD s tím rozdílem, že velké BD musí předložit podklady za celé BD a rovněž za financovaný objekt. Přehled tvorby a zatížení fondu oprav se dokládá pouze k financovanému objektu.

1. Podklady k prokázání právní subjektivity

K prokázání vlastní existence SVJ či BD je zapotřebí doložit:

- originál výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek v případě SVJ a výpis z obchodního rejstříku v případě BD, nebo jejich úředně ověřené kopie (podklady nesmí být starší než 3 měsíce),
- podpisové vzory osob oprávněných jednat jménem SVJ či BD (statutárních orgánů),
- platné stanovy SVJ, BD.

2. Podklady pro ověření finančního záměru a účelu úvěru od WSS

K prokázání řádného schválení investičního záměru ze strany SVJ či BD je zapotřebí doložit:

- rozhodnutí kompetentního orgánu SVJ či BD o provádění stavebních prací (stavebními pracemi se rozumí změna stavby, modernizace, rekonstrukce, stavební

úpravy a opravy společných částí domu, údržba stavby nebo udržovací práce na bytovém domě, resp. veškeré další činnosti, které jsou v souladu s účelovou vázaností úvěru) a zejména rozhodnutí kompetentního orgánu o financování opravy či rekonstrukce bytového domu formou bankovního úvěru od WSS s uvedením maximální výše úvěru, způsobu úhrady splátek úvěru a s odsouhlasením zajištění úvěru zástavou nemovitostí, s bližší specifikací nemovitosti a příslušného pozemku (pouze u bytového družstva). Neoddělitelnou součástí tohoto rozhodnutí je prezenční listina osob zúčastněných na hlasování. Dokumenty musí být datovány, musí v nich být uvedeno místo konání a musí obsahovat podpisy statutárních orgánů,

- rozpočtové náklady – seznam plánovaných oprav s vyčíslením jejich ceny. Tento dokument může být předložen buď ve formě prohlášení statutárních orgánů o rozsahu a předpokládané finanční náročnosti oprav či rekonstrukcí, nebo ve formě kalkulace nabídky zpracované stavební firmou, nebo přímo smlouvou o dílo.

V případě rozhodování SVJ a BD o provádění stavebních prací, podmínek financování stavebních prací a způsobech zajištění přijímaného úvěru se důsledně sleduje, zda rozhodnutí přijal k tomu kompetentní orgán, zda byl zápis podepsán tím, kdo je k tomu oprávněn (dle výpisu z obchodního rejstříku), zda byl rozhodování přítomen dostatečný počet osob, které jsou oprávněny podílet se na rozhodování a zda bylo rozhodnutí přijato potřebnou většinou. V případě nedodržení výše uvedených předpisů hrozí, že tyto úkony budou neplatné a úvěr v takovém případě není možné poskytnout.

3. Podklady k prokázání finanční situace SVJ či BD a schopnosti splácet úvěr

K prokázání finanční situace SVJ či BD a k prokázání schopnosti řádně úvěr splácet je zapotřebí doložit:

- výkaz zisků a ztrát (za poslední dvě uzavřená účetní období),
- rozvahu v plném nebo zjednodušeném rozsahu (za poslední dvě uzavřená účetní období),
- přiznání k dani z příjmu právnických osob (za poslední dvě uzavřená účetní období). Přiznání se však dokládá pouze tehdy, vznikla-li právnické osobě

povinnost daňové přiznání podat (mělo-li např. SVJ v předchozím období příjmy z pronájmu nebytových prostor apod.),

- příloha k účetní uzávěrce
- informaci o výši a způsobu tvorby fondu oprav (za poslední dvě uzavřená účetní období). Z přehledu musí být zřejmá výše platby do fondu ve vztahu k velikosti bytové jednotky za každý měsíc,
- přehled o výši nedoplatků spojených s vlastnickým/nájemním vztahem k bytovým jednotkám eventuelně nebytovým prostorům, včetně počtu bytových jednotek s uvedením výše celkového dluhu a způsobu řešení tohoto dluhu,
- čestné prohlášení o řádném splácení úvěrů poskytnutých jinými bankami,
- doklady o současných úvěrech SVJ či BD a jiných závazcích od nebankovních subjektů (úvěrová smlouva, smlouva o půjčce, potvrzení věřitele o splácení závazku a o výši zůstatku dluhu), nebo prohlášení o tom, že SVJ či BD žádný úvěr nečerpá a nemá žádné závazky,
- pojistnou smlouvu o sjednaném živelním pojištění.

Všechny výše uvedené doklady, mimo pojistné smlouvy, klient předkládá WSS každý rok po celou dobu trvání smluvního vztahu, vždy po ukončení účetního období, nejpozději však do 31. 7. daného roku. Po 1. 4. každého kalendářního roku je klient rovněž povinen předložit již aktuální podané daňové přiznání za rok předcházející, v případě podávání daňového přiznání prostřednictvím daňového poradce do 30. 6. každého roku (tuto skutečnost je zapotřebí doložit potvrzením daňového poradce nebo prohlášením klienta).

4.2 ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

Zajištění úvěru je velmi důležitým bodem jak pro finanční instituce obecně, tak pro jejich klienty na straně SVJ a BD. K zajištění úvěru slouží instrumenty, které může poskytovatel uplatnit v případě řádného nesplácení úvěru dlužníkem a které mají za úkol maximalizovat návratnost půjčených peněz v případě nesplácení dluhu klientem.

Pro zajištění úvěru se do průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku započítávají pouze úvěry poskytnuté WSS, nezapočítávají se hypoteční úvěry. V případě zvýšeného rizika lze požádat i u těchto úvěrů další zajištění ze zajišťovacích prostředků akceptovaných WSS. V případě, že úvěrová angažovanost WSS vůči jedné právnické osobě nebo ekonomicky spjatým osobám dosáhne 80 milionů Kč, je u každého dalšího úvěru požadováno zajištění P - zárukou ČMZRB nebo zástavním právem k nemovitosti.

Prvním kritériem pro určení výše úvěru a druhu jeho zajištění je hranice zatížení fondu oprav.

Výše hranice zatížení fondu oprav je stanovena WSS:

- hranice zatížení fondu oprav splátkou úvěru až do výše 70 % je stanovena:
 - u žádostí o úvěr, kde nejsou k dispozici účetní údaje za předcházející 2 účetní období nebo,
 - u žádostí o úvěr PO, jejichž financovaná nemovitost, respektive adresa (PSC) této nemovitosti je zařazena do aktuálního výběru okresů se zvýšeným úvěrovým rizikem,
- hranice zatížení fondu oprav splátkou úvěru až do výše 80 % je stanovena v ostatních případech.

K základním způsobům zajištění úvěru patří:

- zřízení zástavního práva k pohledávce na účtu stavebního spoření,
- zřízení zástavního práva k nemovitosti,
- ručení třetí osobou = ručitelské prohlášení,
- vinkulace pojistného plnění z živelného pojištění financované nemovitosti.

K dalším možným způsobům zajištění úvěru patří:

- záruky ČMZRB až do výše 80 % zůstatku nesplacené jistiny,
- blankosměnka právnické osoby = doplňkový zajišťovací instrument, např. po dobu řízení o vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí u právnických osob, které v době poskytování úvěru nejsou vlastníky zastavované nemovitosti,
- zřízení zástavního práva k pohledávce u jiné banky,

- eventuelně další zajišťovací instrumenty, pokud je WSS na základě samostatného rozhodnutí akceptuje.

4.2.1 Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek – na financování opravy, rekonstrukce a modernizace bytového domu

Za předpokladu průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku do 300.000,- Kč nebo výše CČ do 1.000.000,- Kč a zároveň při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 % (do výpočtu zatížení fondu oprav se započítávají splátky úroků překlenovacího úvěru, pravidelné dospřování na vkladový účet stavebního spoření a další závazky, které se hradí z fondu oprav, pokud takové závazky klient má) je vyžadováno zajištění úvěru:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti.

V ostatních případech je vyžadováno zajištění úvěru:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti,
- ručení vlastníkem bytové jednotky (eventuelně třetí osobou),
- ručení třetí osobou je možné nahradit P - zárukou ČMZRB, a to za předpokladu průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku do 400.000,- Kč a zároveň při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 %.

4.2.2 Zajištění úvěru bytového družstva – na financování opravy, rekonstrukce a modernizace bytového domu

Až doposud se podmínky úvěru pro SVJ a BD v zásadě nijak neliší. Zajištění úvěru je však oblastní, kde je problematika BD od SVJ odlišná a mírně komplikovanější viz. dále. Vzhledem ke stále probíhající transformaci bytového fondu, kdy některá bytová družstva postupně převádí jednotlivé byty do vlastnictví stávajícím nájemníkům – členům

družstev, je třeba odlišně přistupovat k zajištění úvěrů poskytovaným BD bez vymezených jednotek a BD s vymezenými jednotkami.

Bytovým družstvem bez vymezených jednotek je takové družstvo, které je vlastníkem celého bytového domu a u kterého nedošlo k vložení prohlášení vlastníka nemovitosti do katastru nemovitostí a vymezení jednotlivých bytů jako samostatných jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., O vlastnictví bytů.

Bytové družstvo s vymezenými jednotkami je takové družstvo, u kterého již bylo vloženo prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, tzn. že v bytovém domě jsou vymezeny byty jako samostatné jednotky, které mohou být samostatným předmětem vlastnictví. U takovýchto družstev je předpoklad, že bude dříve nebo později převádět byty do vlastnictví svým členům, a proto je k poskytování úvěru takovému družstvu zapotřebí postupovat obezřetněji.

1. Zajištění úvěru BD bez vymezených jednotek

Za předpokladu průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku do 150.000,- Kč nebo do výše Kč 1.000.000,- Kč a zároveň při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 % (do výpočtu zatížení fondu oprav se započítávají splátky úroků překlenovacího úvěru, pravidelné dospořování na vkladový účet stavebního spoření a další závazky, které se hradí z fondu oprav, pokud takové závazky klient má) je vyžadováno zajištění:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti.

V ostatních případech je vyžadováno zajištění úvěru:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti,
- zástavním právem k nemovitosti,
 - zástavní právo k nemovitosti je možné nahradit P - zárukou ČMZRB, a to za předpokladu průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku do 300.000,- Kč a zároveň při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 %.

V případě výše CČ do 15.000.000,- Kč se výplata provádí po předložení návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí včetně zástavních smluv s vyznačeným záznamem katastru nemovitostí o přijetí návrhu k projednání v řízení.

V případě výše CČ nad 15.000.000,- Kč se výplata provádí na základě předložení výpisu z katastru nemovitostí s příslušným záznamem v části „C“, nebo zástavní smlouvy se záznamem katastrálního úřadu o povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.

2. Zajištění úvěru BD s vymezenými jednotkami

Za předpokladu průměrné výše úvěru na 1 bytovou jednotku do 100.000,- Kč a zároveň při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 % (do výpočtu zatížení fondu oprav se započítávají splátky úroků překlenovacího úvěru, pravidelné dospořování na vkladový účet stavebního spoření a další závazky, které se hradí z fondu oprav, pokud takové závazky klient má) je vyžadováno zajištění:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti.

V ostatních případech je vyžadováno zajištění úvěru:

- zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
- vinkulací živelního pojištění nemovitosti,
- ručení vlastníkem/nájemníkem bytové jednotky (eventuelně třetí osobou),
 - ručení třetí osobou je možné nahradit M - zárukou ČMZRB, a to při měsíčním zatížení fondu oprav splátkou úvěru do 80 %/70 %.

Dle výše uvedených faktů můžeme konstatovat, že co do požadavků na nejjednodušší formu zajištění úvěrů jsou ze strany stavební spořitelny preferována SVJ před BD.

4.3 PŘÍKLAD NABÍDKY ÚVĚRU REVIT PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků jednotek Liberec 2, Budovatelů 345/9 a 368/7, adresa nemovitosti Budovatelů 345/9, 460 01 Liberec, IČO 12345678 spravuje bytový dům o dvou vchodech a celkovém počtu 24 bytových jednotek. Jedná se o panelový dům postavený na konci 60. let 20. století. Objekt má čtyři nadzemní bytová podlaží, jedno podzemní, částečně zapuštěné pod terén. V podzemním podlaží se nacházejí prostory domovního vybavení a garáže. Dům je ve zhoršeném technickém stavu a má špatné tepelné izolační vlastnosti. Společenství vlastníků jednotek tak stojí před rozhodnutím, zda a jakým způsobem provést rekonstrukci domu. Společenství doposud zastávalo názor, že je lepší financovat opravy domu průběžně z fondu oprav. Tímto způsobem společenství před čtyřmi roky osadilo nová plastová okna a provedlo opravu a zateplení střechy domu. Do fondu oprav přispívají majitelé bytů 15,-Kč/m² podlahové plochy bytu měsíčně. V současné době má SVJ ve fondu oprav připravenou částku na další opravy ve výši 800.000,-Kč.

Na základě poptávky Společenství vlastníků jednotek byla zpracována technicko – ekonomická rozvaha energeticky úsporných opatření a úprav panelového bytového domu, která je přílohou B. Předmětem technicko – ekonomické rozvahy byl návrh energeticky úsporných a ostatních stavebních opatření s možností maximálního využití finančních prostředků z programů „Zelená úsporám“ a „Nový panel.“ Studie obsahuje koncepční technický návrh úprav, orientační rozpočet a ekonomickou rozvahu stavebních úprav, směřujících ke snížení energetické náročnosti budovy a zlepšení tepelné technických vlastností obvodového pláště.

Tato rozvaha má sloužit zadavateli jako podklad při rozhodování o dalším způsobu a rozsahu oprav a modernizace bytového domu. Pro orientační rozpočet byly použity „projektantské“ ceny se snahou o bezpečně vyšší cenu, včetně dostatečné rezervy. V této práci budou brány tyto ceny jako konečné náklady na opravu domu nutné k zainvestování.

Technická část auditu doporučila provést sanaci a zateplení obvodového pláště domu, včetně odstranění stávajících sklobetonových prosvětlovacích stěn na mezipodestách

budovy, výměnu vstupních dveří do objektu, sanace balkonových konzol, nové podlahy balkonů a výměnu zábradlí balkonů. Dále opravu a výměnu klempířských prvků (okapy), montáž nové hromosvodové sítě, zateplení stropu prvního podzemního podlaží a další.

Navrženým komplexním řešením dojde k:

- výrazným úsporám energie na vytápění objektu,
- výraznému snížení hygienických rizik jako je vznik plísní v objektu,
- zvýšení bezpečnosti užívání stavby,
- výrazné zlepšení estetického dojmu stavby a oživení lokality,
- prodloužení morální i fyzické životnosti stavby.

Navržené stavební úpravy byly doporučeny v návaznosti na optimální možnost získání dotací z programu Zelená úsporám a Nový panel. Oba dotační programy mají své vstupní požadavky a další vedlejší podmínky. Tyto dotace lze kombinovat na jedné akci, nikoliv však na jedné položce rozpočtu. Více o programu Zelená úsporám a Nový panel v další kapitole.

Výsledný rozpočet nejlepší varianty je uveden v příloze B, tabulka číslo 5 technicko ekonomické rozvahy. Z rozpočtu vyplývá, že na plánované stavební práce bude zapotřebí částka 5.461.983,- Kč. Při dodržení doporučeného rozsahu prací je pravděpodobné získání dotace z programu Zelená úsporám za provedená opatření v celkové výši 1.598.415,- Kč, která bude okamžitě použita jako mimořádná splátka úvěru, a získání dotace z programu Nový panel ve výši 514.353,- Kč, kterou si SVJ ponechá ve fondu oprav na běžnou údržbu a rezervu pro případ mimořádné havarijní události.

Po prostudování doporučení z technicko - ekonomické analýzy bych výboru společenství, jakožto statutárnímu orgánu SVJ, doporučil sestavení jednoduché SWOT analýzy bytového domu. A na základě těchto dvou podkladů bych v tomto příkladě požádal o kalkulaci účelového úvěru na potřebnou rekonstrukci.

**SWOT analýza bytového domu
SVJ
Liberec 2, Budovatelů 345/9 a 368/7**

Silné stránky (Strengths) • Ujasněnost rozsahu oprav a výše nákladů ze strany vedení SVJ, • realismus při stanovení podmínek projektu, • jednoznačnost vlastnických poměrů v rámci SVJ, • obecné přesvědčení o vhodnosti (účelnosti) oprav ze strany vlastníků i vedení SVJ, • vztah vlastníků ke svému majetku a tomu odpovídající přístup k jeho údržbě (zhodnocování), • profesionální přístup k problematice ze strany představitelů SVJ, • stabilizovaný fond oprav, • připravenost financovat projekt úvěrem případně i se státní podporou.	Slabé stránky (Weaknesses) • Komplikované rozhodování o opravách podle zákona a stanov, • omezená možnost zvyšování fondu oprav, • v určitých případech možnost vetovat rozhodnutí společenství některými z vlastníků, • malá zainteresovanost jednotlivých vlastníků na realizaci regenerace, • vysoká finanční náročnosti oprav, • rozsah oprav.
Příležitosti (Opportunities) • Celková regenerace (výměna oken, zateplení, oprava a izolace střechy, rekonstrukce lodžii, vstupů, výtahy a pohybová čidla ve vchodech, oprava vnějších omítek a vymalování domu), • opravovat v aktuálních cenách (výhodné úrokové sazby), • snížení energetické náročnosti budovy, • fixace výše tvorby fondu oprav, • zvýšení komfortu bydlení, • snadný přístup k finančním zdrojům.	Ohrožení (Threats) • Stanovení výše úvěru v návaznosti na splátky úvěru, • ekonomické vlivy – inflace, deflace, úrokové sazby, • růst cen stavebních prací, • růst ostatních nákladů spojených s bydlením, • nedostatečná kapacita stavebních firem, • potenciální nedostatek finančních prostředků na dotace, • měnící se legislativa, • normy a nařízení Evropské unie.

Obr. 7 SWOT analýza bytového domu

Zdroj: Vlastní zpracování.

4.3.1 Kalkulace účelového úvěru ze stavebního spoření REVIT

Tab. 7 Výpočet splátky úvěru REVIT

ÚDAJE O BYTOVÉM DRUŽSTVU / SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	
Název:	SVJ Liberec 2, Budovatelů 345/9 a 368/7
Sídlo:	Budovatelů 345/9, 460 01 Liberec
IČO:	12345678
Finanční potřeba na rekonstrukci	5 461 983 Kč
Platby v hotovosti - z fondu oprav	800 000 Kč
- spoluvlastníků/družstevníků	0 Kč
Úvěrové prostředky (cílová částka)	4 662 000 Kč
Celková výše měsíčních splátek jiných úvěrů hrazených z FO	0 Kč
INFORMACE O ÚVĚRU	
Cílová částka (výše překlenovacího úvěru)	4 662 000 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
V % z cílové částky	0,0%
Státní dotace v % z cílové částky	0,0%
Předpokládaná celková výše státní dotace (program PANEL)	0 Kč
Měsíční možná státní dotace	0 Kč
Celková maximální doba úvěru v letech	12,25
1. FÁZE - PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR	
Úroková sazba z překlenovacího úvěru (p.a.)	5,5%
Úroková sazba z úspor (p.a.)	1,0%
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	30 088 Kč
- z toho úroky	21 368 Kč
- z toho dospořování	8 720 Kč
Měsíční splátka překlenovacího úvěru při využití dotace	30 088 Kč
Doba splácení překlenovacího úvěru v letech	5,00
Zatížení FO k výši měsíční splátky překlenovacího úvěru	79,1%
Zatížení FO k součtu měsíčních splátek všech úvěrů	79,1%
2. FÁZE - ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	
Úroková sazba z úvěru ze stav. spoření (p.a.)	3,7%
Výše úvěru ze stavebního spoření	2 464 876 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stav. spoření:	32 634 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stav. spoření při využití dotace	32 634 Kč
Doba splácení úvěru ze stav. spoření v letech	7,25
Mimořádné vklady – Dotace Zelená úsporám	
1. mimořádný vklad ve výši	1 598 415 Kč
počet měsíců od počátku překlenovacího úvěru	12

Zdroj: Kalkulátor úvěru pro právnické osoby REVIT. Interní materiál WSS.

4.3.2 Nabídka úvěru REVIT od Wüstenrot – stavební spořitelny a.s.

- Úročení:

- překlenovací úvěr 5,5% p.a.
- řádný úvěr (úvěr ze stavebního spoření) 3,7% p.a.

Po dobu překlenovacího úvěru se jistina (tzv. dospořování) úročí 1,0% p.a. Úroky jsou při podpisu úvěrové smlouvy dány fixně na celé období a nemohou se měnit.

- Čerpání úvěru: postupně, nejdéle do 2 let od otevření úvěrové linky. Úroky se počítají pouze na vyčerpanou část úvěru.

- Splácení úvěru:

- splátka překlenovacího úvěru 30.088,- Kč měsíčně po dobu 5 let,
- splátka řádného úvěru 32.634,- Kč měsíčně po dobu 7,25 let.

Mimořádné splátky jsou možné i bez žádosti. Je možné je platit pravidelně, resp. nahodile. Mimořádné platby mají pozitivní vliv na zkrácení doby překlenovacího úvěru, tím i řádného a samozřejmě i na celkové přeplacení. Vyšší splátky jsou bez sankce za předčasné splácení (s výjimkou jednorázového doplacení překlenovacího úvěru).

- Fond oprav: ze současných 15,-Kč/m² podlahové plochy bytu měsíčně je nutné kvůli dodržení podmínky zatížení fondu oprav maximálně do 80 % (v příkladu 79,1 %) navýšit příspěvky do fondu oprav na částku 25,-Kč/m² měsíčně.

- Poplatky:

- za uzavření smlouvy o stavebním spoření 30.000,- Kč,
- za zpracování úvěru 30.000,- Kč,
- vedení úvěrového a spořicího účtu 530,- Kč ročně.

- Zajištění úvěru - výše úvěru na 1 b.j. do 300.000,- Kč (v příkladu 194.250,- Kč):
 - zástavním právem k pohledávce účtu stavebního spoření,
 - vinkulací živelního pojištění nemovitosti.

Tab. 8 Celkové náklady společenství vlastníků Liberec 2 na úvěr REVIT

Celkové splátky (včetně úhrady za uzavření)	6 275 325 Kč
Úhrada za uzavření	60 000 Kč
1. Fáze - celkové splátky PÚ (včetně jednorázových a mimořádných vkladů)	3 403 697 Kč
- celkové úroky PÚ	1 282 080 Kč
- celkové úroky z úspor	78 158 Kč
- celkové úhrady za vedení a výpis z účtu (spoření + PÚ)	2 650 Kč
2. Fáze - celkové splátky úvěru ze st. spoření (včetně mimořádných vkladů)	2 811 628 Kč
- celkové úroky úvěru ze stavebního spoření	344 542 Kč
- celkové úhrady za vedení a výpis z účtu stavebního spoření	2 210 Kč

Zdroj: Kalkulátor úvěru pro právnické osoby REVIT. Interní materiál WSS.

4.3.3 Zhodnocení příkladu společenství vlastníků jednotek Liberec 2

Společenství vlastníků jednotek na základě technicko - ekonomické rozvahy svého domu zjistilo, že náklady na opravu domu budou ve výši 5.461.983,-Kč. SVJ se rozhodlo na opravu využít částku 800.000,-Kč naspořenou ve fondu oprav a na zbylou částku 4.661.983,-Kč, respektive 4.662.000,-Kč, uzavřít účelový úvěr REVIT od WSS. Projektant navrhl taková opatření oprav, díky kterým SVJ může na část prací požádat o jednorázovou dotaci z programu Zelená úsporám a na část prací dotaci na úroky z programu Nový panel (postup výpočtu částek dotace v páté kapitole). Počáteční doba splatnosti úvěru od WSS bez mimořádných vkladů z dotací je 25 let. Předpokládejme, že práce se uskuteční a za provedená opatření SVJ získá z programu Zelená úsporám částku 1.598.415,- Kč. Tuto částku složí po 12 měsících od zahájení čerpání jako jednorázový mimořádný vklad na úvěrový účet. Tímto vkladem se nikterak nezmění měsíční splátky úvěru, ale dojde ke zkrácení doby splatnosti úvěru na 12,25 let. SVJ získá i dotaci z programu Nový panel v celkové výši 514.353,-Kč. Tyto prostředky jsou SVJ vypláceny po dobu 12,25 let v pololetních splátkách, a proto se SVJ rozhodlo je ponechat ve fondu oprav pro běžnou údržbu domu a rezervu mimořádných výdajů. Celkové náklady na obsluhu úvěru činí za 12,25 let splácení částku 1.613.325,- Kč. Výsledné propočty nákladů na rekonstrukci tak můžeme shrnout v krátké bilanci.

Tab. 9 Kalkulace výsledných nákladů na opravu domu SVJ Liberec 2

Náklady v Kč		Příjmy v Kč	
Stavební práce	5 461 983	Zelená úsporám	1 598 415
Obsluha úvěru	1 613 325	Nový panel	514 353
Náklady celkem	7 075 308	Příjmy celkem	2 112 768
Výsledná cena	7 075 308 - 2 112 768 = 4 962 540,- Kč		

Zdroj: Vlastní kalkulace.

Pokud by SVJ nežádalo nebo nezískalo dotace, zůstala by splatnost úvěru 25 let a obsluha úvěru by činila 4.671.814,- Kč. Po přičtení stavebních nákladů 5.461.983,- Kč by výsledná cena rekonstrukce domu vyšla SVJ na částku 10.133.797,- Kč.

4.4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR PRO PRÁVNICKÉ OSOBY

Druhou variantou účelových úvěrů pro SVJ a BD poskytovaných v České republice jsou hypoteční úvěry pro právnické osoby. Tyto typy úvěrů se v zásadě od výše popsaného úvěru ze stavebního spoření REVIT liší pouze ve třech základních bodech:

- jako hlavní zajištění je vždy povinné dle zákona o dluhopisech zřízení zástavního práva k nemovitosti,
- úroková sazba je stanovena jako pevná po dobu platnosti (fixace) úrokových podmínek dle smlouvy o úvěru. Znamená to, že se v průběhu splácení úvěru může úrok několikrát změnit a SVJ či BD tak dopředu neznají výši splátky úvěru na celé období splatnosti,
- hypoteční úvěry mají anuitní splácení, tedy rovnoměrné po celou dobu splácení, přičemž splátka v sobě zahrnuje jak úrok tak úmor jistiny.

Oba typy úvěrů pro SVJ a BD, tedy úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry, jsou v současné době uzavírány na českém trhu zhruba ve stejném poměru. Já osobně se však přikláním k úvěrům ze stavebního spoření, pro měkčí požadavky na zajištění a jistotu ve výši úrokových sazeb. [9]

5 ALTERNATIVNÍ FORMY FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV

V druhé kapitole jsem rozdělil zdroje společenství vlastníků jednotek a bytových družstev na vlastní a cizí. O vlastních zdrojích, které se dají získávat průběžnou „každodenní“ činností, pojednaly kapitoly dvě a tři. Kapitola čtvrtá představila významný cizí zdroj v podobě účelového úvěru na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů. Úvěr je sice zdrojem, který SVJ a BD za své existence využívají jen zřídka kdy, zejména pokud v rámci jednoho velkého úvěru realizují komplexní regeneraci domu, ale co do formy kapitálu je úvěr běžným nástrojem finančního trhu a je stabilně v nabídce širšího okruhu bankovních domů.

V kapitole dvě a tři jsem avizoval další možný cizí zdroj a to dotace. Dotace jsem zařadil do této samostatné kapitoly jako alternativní formu financování, protože se jedná o zdroj, který může být dostupný k využití pro SVJ a BD v časově omezeném období, nebo výši. Neposkytuje se jako stabilní bankovní produkt a často podléhá zcela specifickým podmínkám jeho poskytnutí. V současné době běží pro SVJ a BD dva významné dotační programy, které by mělo každé SVJ a BD při svých úvahách o financování oprav domu vzít na vědomí. Jedná se o program Nový panel podporovaný ministerstvem pro místní rozvoj, realizovaný státním fondem rozvoje bydlení a z nedávné doby program Zelená úsporám, který podporuje ministerstvo životního prostředí České republiky a administruje Státní fond životního prostředí České republiky.

5.1 DOTACE Z PROGRAMU NOVÝ PANEL

[3, s. 24] „Podpora oprav bytových domů postavených panelovou technologií – program Panel je zaměřený na pomoc vlastníkům panelových domů a bytů ve financování komplexní opravy, modernizace nebo rekonstrukce panelového domu. Program je realizován v souladu s nařízením vlády č. 299/2001 Sb., v platném znění. Při realizaci tohoto programu Státní fond rozvoje bydlení úzce spolupracuje s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s.“ S účinností od 1.5.2009 byly nařízením vlády změněny

podmínky poskytování dotací a záruk na podporu oprav a modernizace bytových domů, které rozšířili možnosti získání této dotace i pro nepanelové obytné domy, a zároveň došlo k přejmenování dotace na Nový panel. Přesné podmínky včetně příloh programu Nový panel najdete v příloze C diplomové práce.

Program obsahuje tři nástroje podpory:

- státní úroková dotace na úroky z čerpaných úvěrů na opravy domů,
- bankovní záruka za úvěr,
- odborně technická a poradenská pomoc.

Program umožňuje souběh úrokové dotace a bankovní záruky, žádost o záruku ale musí být podána jako první. Žádosti o oba typy podpory přijímá Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s.

Dotace na úhradu části úroků z úvěru určeného na financování opravy, modernizace bytového domu umožní jejímu příjemci v našem případě SVJ či BD snížit úrokové zatížení z poskytnutého úvěru v rozmezí 2,5 až 4 procentními body (v závislosti na komplexnosti prováděných oprav), nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby. Výše dotace se stanoví v závislosti na počáteční výši úvěru, úrokové sazbě a teoretickém splátkovém kalendáři, a to po dobu od data podání žádosti do data smluvené splatnosti úvěru. Vyplácí se nejdéle po dobu 15 let ve dvou pololetních splátkách, maximálně však po dobu splatnosti úvěru. Dotace se poskytuje pouze k té části úvěru, která je určena na financování podporovaných oprav a modernizací dle přílohy č. 2 programu (naleznete v příloze C této práce), jehož výše nepřekročí částku 5.500,- Kč na 1 m² podlahové plochy bytů v opravovaném domě. Dotace může být poskytnuta k úvěru na financování každého druhu oprav pouze jednou. O poskytnutí dotace rozhoduje Státní fond rozvoje bydlení na základě návrhu ČMZRB. Banka k tomu účelu provádí vyhodnocení naplnění podmínek programu Nový panel a nařízení vlády č. 299/2001 Sb. na základě předložené žádosti o dotaci. Podporu lze získat k úvěru poskytnutému od jakékoliv banky včetně stavebních spořitelů, které jsou oprávněny k poskytování úvěrů na území Evropské unie. Ke zkvalitnění poskytovaných služeb uzavřela ČMZRB s některými bankami smlouvy o spolupráci při poskytování záruk zjednodušeným způsobem.

5.1.1 Ukázka výpočtu dotace Nový panel

Pro názornou ukázkou výpočtu výše dotace Nový panel využijme zadání příkladu z kapitoly 4.3, SVJ Liberec 2. Projektant stanovil v technicko - ekonomické rozvaze náklady na stavební práce, na které lze žádat o dotaci Nový panel, ve výši 2.327.112,-Kč, pro naši ukázkou zaokrouhlíme na 2.328.000,-Kč. Toto je část z celkové výše úvěru, na kterou dle provedených stavebních opatření poskytne Státní fond rozvoje bydlení úrokovou dotaci ve výši 3 % maximálně po dobu 15 let z celkové splatnosti úvěru 25 let. Zcela záměrně kalkulují dotaci s celkovou splatností úvěru 25 let s předpokladem, že by SVJ nezískalo dotaci z programu Zelená úsporám. Výslednou částku celkové a měsíční dotace vidíme v tabulce.

Tab. 10 Dotace z programu Nový panel

Základ pro výpočet dotace Nový panel	2 328 000 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
V % z cílové částky	0,0%
Státní dotace v % z cílové částky	3,0%
Předpokládaná celková výše státní dotace (program PANEL)	629 793 Kč
Měsíční možná státní dotace	3 499 Kč
Celková maximální doba úvěru v letech	25,00

Zdroj: Kalkulátor úvěru pro právnické osoby REVTT. Interní materiál WSS.

Pokud by tedy SVJ Liberec 2 nezískalo dotaci Zelená úsporám, splácelo by úvěr celých 25 let, to znamená, že by mohlo čerpat celých 15 let úrokovou dotaci Nový panel zasílanou v pololetních splátkách v celkové výši 629.793,-Kč.

Podmínky Nového panelu však říkají, že dotaci lze čerpat maximálně po dobu splatnosti úvěru. V případě našeho příkladu - SVJ Liberec 2 tak došlo k následující situaci: Tím, že SVJ získalo dotaci Zelená úsporám a učinilo rychlý mimořádný vklad na úvěrový účet, došlo ke zkrácení doby splatnosti úvěru na 12,25 let. To znamená, že SVJ může čerpat dotaci panel pouze po tuto dobu. Jednoduchým propočtem měsíční částky dotace násobené délkou splatnosti úvěru ($3\,499 \cdot 12 \cdot 12,25 = 514\,353$) tak dojdeme k výši získané dotace 514.353,-Kč.

5.1.2 Základní podmínky programu Nový panel

1. Příjemci podpory

Žadatelem v programu Nový panel může být vlastník bytového domu nebo domů, který hodlá tento dům či domy opravit, případně modernizovat. Pro účely tohoto programu jsou za vlastníka považovány tyto subjekty:

- fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu,
- fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v bytovém domě podle zákona o vlastnictví bytů,
- společenství vlastníků jednotek vzniklé v bytovém domě podle zákona o vlastnictví bytů.

2. Základní podmínky získání podpory Nový panel

Získání podpory formou záruky či úrokové dotace je možné pouze v případě splnění těchto podmínek:

- bytový dům musí být na území České republiky. Předmětem opravy bytového domu musí být vždy nejméně činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 programu (příloha C práce), to neplatí, jestliže stav bytového domu provedení těchto oprav nevyžaduje,
- opravy musí být prováděny v souladu s platnými právními předpisy, tj. musí být doloženy stavebním povolením či ohlášením stavby (pokud to zákon vyžaduje),
- dodavatel opravy musí mít zaveden a certifikován systém řízení jakosti dle ISO 9001:2001,
- žádost o podporu musí být doporučena Poradenským a informačním střediskem (PIS).

3. Dotace na úhradu úroků

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

- 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 (příloha C práce),
- 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 (příloha C práce),
- 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 (příloha C práce),
- 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 (příloha C práce) programu a současně jsou splněny požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B podle zvláštního právního předpisu upravujícího energetickou náročnost budov.

Jestliže stav domu provedení některé z činností uvedených v příloze č. 2 programu části A, B a C prokazatelně nevyžaduje, má se pro účely přiznání dotace za to, že činnost uvedená pod příslušnou položkou předmětem opravy je.

Program Panel a jeho pokračovatel Nový panel je z pohledu možnosti získat mimořádné finanční prostředky na financování činnosti SVJ a BD spravující bytové domy, především formou úrokové dotace velmi úspěšný. Od roku 2001, kdy byla podpora spuštěna, bylo do roku 2008 přiděleno celkem 6203 úrokových dotací v výši 9.201.079.000,- Kč a i díky těmto dotacím se podařilo opravit 251.502 bytových jednotek. Rostoucí oblibu programu panel dokládá tabulka vývoje dotací v letech 2001 až 2008.

Tab. 11 Vývoj poskytnutých dotací z programu Panel v letech 2001 až 2008

Rok	Úroková dotace			
	Počet	Výše dotace v tis.Kč	Podporovaný úvěr v tis. Kč	Počet opravených bytů
2001	18	34 904	119 707	1 600
2002	40	251 933	778 259	4 537
2003	145	429 155	1 377 663	5 684
2004	163	363 418	1 187 118	8 866
2005	197	221 719	876 797	9 032
2006	1050	1 599 995	5 591 400	45 073
2007	2566	4 299 981	12 506 976	100 140
2008	2024	1 999 974	11 422 881	76 570
Celkem	6 203	9 201 079	33 860 801	251 502

Zdroj: Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2008 [online]. Státní fond rozvoje bydlení, 2009 [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/file/73>>.

5.2 DOTACE Z PROGRAMU ZELENÁ ÚSPORÁM

K velmi úspěšnému programu Panel, respektive Nový panel, se v dubnu 2009 přidal nový dotační program s názvem Zelená úsporám, který mohou také využít zájemci z řad SVJ a BD. [4] *„Program Zelená úsporám je zaměřen na podporu instalací zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, ale také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách. V Programu bude podporováno kvalitní zateplování rodinných domů a bytových domů, náhrada neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace těchto zdrojů do nízkoenergetických novostaveb a také výstavba v pasivním energetickém standardu.“*

[4] *„Česká republika získala na tento program finanční prostředky prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů. Celková očekávaná alokace programu je až 25 miliard korun.“*

[4] *„Podpora v rámci programu Zelená úsporám je nastavena tak, aby prostředky mohly být čerpány v průběhu celého období od vyhlášení programu do 31. prosince 2012. Žádosti*

o podporu budou přijímány do konce trvání programu, nebo do vyčerpání finančních prostředků programu.“ O dotaci lze žádat jak před realizací opatření, tak po ní, není však možné žádat o podporu opatření dokončených před vyhlášením programu. [4] „Podporu je možné poskytnout na zařízení instalovaná v obytných domech, nikoli např. v objektech určených k individuální rekreaci nebo průmyslových objektech, a to ani v případě, že zde má žadatel trvalé bydliště.“

5.2.1 Základní podmínky programu Zelená úsporám

Program je členěn do tří základních oblastí podpory:

- A. úspora energie na vytápění,
 - A.1. celkové zateplení,
 - A.2. dílčí zateplení,
- B. výstavba v pasivním energetickém standardu,
- C. využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody,
 - C.1. výměna neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla,
 - C.2. instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb,
 - C.3. instalace solárně-termických kolektorů,
- D. dotační bonus za vybrané kombinace opatření - některé kombinace opatření jsou zvýhodněny dotačním bonusem (pouze při současném podání žádosti a maximálně jednou pro daný objekt i při využití více z uvedených kombinací).

Pro většinu SVJ a BD bude nejzajímavější částí dotačního programu možnost získat podporu na zateplení domů v označení programu písmeno A. SVJ a BD si mohou vybrat, zda zvolí celkové, nebo dílčí zateplení svých domů, výsledkem však bude rozdílná výše dotace. Kompletní přehled výší dotací za jednotlivá úsporná opatření najdete v příloze D této práce.

Celkové zateplení – označení v rámci Zelená úsporám A.1

V této oblasti jsou podporována opatření (např. zateplení obvodových případně vnitřních konstrukcí, výměna nebo úprava otvorových výplní apod.) vedoucí k dosažení energeticky úsporného standardu budovy. Podmínkou poskytnutí podpory je dosažení vypočtené měrné roční potřeby tepla na vytápění (tedy bez vlivu účinnosti otopné soustavy) u bytových domů nejvýše 55 kWh/m² podlahové plochy. Zároveň je požadováno snížení vypočtené hodnoty měrné roční potřeby tepla na vytápění po realizaci zateplení alespoň o 40 % oproti stavu před jeho realizací. Podpora je přidělována formou dotace jako fixní částka na m² podlahové plochy zateplené budovy, nebo její části. Podpora bude poskytnuta nejvýše na 120 m² na jednu bytovou jednotku u bytových domů. Podpora v rámci celkového zateplení se vztahuje na všechny typy bytových domů tedy jak nepanelové, tak panelové.

Do této oblasti spadá i náš příklad SVJ Liberec 2. Dům provedl zateplení dle označení A.1, za které je výše dotace 1.050,- Kč/m² podlahové plochy. Dům SVJ má podlahovou plochu 1522,3 m², prostým pronásobením získáme výši dotace 1.598.415,- Kč.

Dílčí zateplení - označení v rámci Zelená úsporám A.2

V této oblasti jsou podporována opatření vedoucí k úsporám energie na vytápění. Podmínkou poskytnutí podpory je dosažení alespoň 20 % snížení vypočtené hodnoty měrné roční potřeby tepla na vytápění po realizaci těchto opatření oproti stavu před jejich realizací. Vyšší podpora je poskytována v případě dosažení alespoň 30 % snížení vypočtené hodnoty měrné roční potřeby tepla na vytápění. Je důležité upozornit, že v rámci dílčího zateplení mohou podpory žádat vlastníci bytových domů postavených nepanelovou technologií!

Výše dotace na zateplení pro bytové domy:

- A.1 Celkové zateplení, dosažení měrné roční potřeby tepla na vytápění 55 kWh/m² dotace 1.050,- Kč/m²,
- A.1 celkové zateplení, dosažení měrné roční potřeby tepla na vytápění 30 kWh/m² dotace 1.500,- Kč/m²,

- A.2 dílčí zateplení, snížení měrné roční potřeby tepla na vytápění o 20 % dotace 450,- Kč/m²,
- A.2 dílčí zateplení, snížení měrné roční potřeby tepla na vytápění o 30 % dotace 600,- Kč/m².

Dotace na přípravu a realizaci podpořených opatření

U bytových domů činí výše dotace pro přípravu a realizaci opatření 15.000,- Kč na zpracování posouzení úspory měrné potřeby tepla na vytápění a tepelně technického posouzení na jeden objekt a jednu žádost o poskytnutí podpory v oblasti A.1 nebo A.2. Při zateplování vybraných částí budovy v oblasti A.2 nelze podporu čerpat opakovaně pro každé samostatně realizované opatření. Na zpracování potřebného projektu a jeho dokumentace v rozsahu potřebném pro prokázání splnění programem stanovených požadavků, případně zajištění odborného dozoru činí dotace 2.000,- Kč na každou bytovou jednotku v domě, maximálně však 5 % z výše poskytnuté podpory na realizaci opatření. Při zateplování vybraných částí budovy v oblasti A.2 nelze podporu čerpat opakovaně pro každé samostatně realizované opatření.

5.2.2 Program Zelená úsporám v číslech

Program zelená úsporám je stále velmi nový dotační program, který se i přes masivní reklamní kampaň rozbíhal v roce 2009 pomalu. Nakonec není se čemu divit, přece jen běžní občané nejsou příliš zvyklí, a pravdou je, že dosud neměli mnoho příležitostí žádat o státní dotace. Na konci roku 2009 však rapidně vzrostl počet žádostí i díky úpravám v podmínkách dotace platných od 17.8.2009, které mimo jiné umožnili čerpat dotaci i na panelové domy. Toto opatření je velmi prozíravé, zejména kvůli krátkému termínu platnosti tohoto programu do konce roku 2012.

K datu 18. března 2010 bylo v penězích přislíbených pro 9389 žádostí alokováno 1,63 miliardy korun. Od února 2010 měsíčně přibývá přibližně 2500 žádostí, které odpovídají zhruba 0,5 miliardě korun. Z celkové částky přislíbené na dotace bylo zatím vyplaceno (nebo se právě vyplácí) víc než 137 milionů korun. To je sice méně než desetina

z přislíbené částky, ale to je dáno tím, že peníze se vyplácejí až po realizaci opatření a doložení všech potřebných dokumentů (např. faktur). Nejvyšší podíl na alokované částce tvoří oblast A úspory energie na vytápění (zateplení), nejvíc žádostí pak podali lidé v oblasti C využití obnovitelných zdrojů pro přípravu teplé vody a pro vytápění.

Tab. 12 Počet žádostí a přislíbených podpor programu Zelená úsporám k 18. 3. 2010

Typ objektu	Počet žádostí	Investiční podpora v Kč	Podpora na projekt v Kč
Rodinné domy	9 035	1 047 151 388	109 379 908
Bytové domy nepanelové	229	194 808 855	8 262 945
Bytové domy panelové	125	390 015 851	9 626 046
Celkem	9 389	1 631 976 094	127 268 899

Zdroj: ZELENÁUSPORAM.CZ Program Zelená úsporám aktuálně [online]. 2010 [cit. 2010-04-07].
Dostupný z WWW: <http://www.zelenausporam.cz/soubor-ke-stazeni/16/4854/program_zelena_usporam_aktualne_rozsirena_informace.pdf>.

Oba dotační tituly uvedené v této kapitole se mohou vzájemně doplňovat. Nesmí se však na žádnou část stavebních položek uplatnit naráz obě dotace. Pro SVJ a BD mohou tyto dotace znamenat významnou část příjmů, které jim výrazně pomohou snížit náklady na rozsáhlé investiční akce do svých bytových domů. Pokud se SVJ nebo BD rozhodnou provést rozsáhlejší opravu svého domu, měla by se rozhodně snažit splnit podmínky dotací, které jsou reálně splnitelné, a podpořit tak svou činnost.

6 NÁVRHY NA DALŠÍ FORMY FINANCOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Z předchozích čtyřech kapitol vyplynuly dva základní druhy nákladů, na které SVJ a BD musí zajistit finanční prostředky. Kromě běžných provozních nákladů, které jsou hrazeny standardně ze záloh ve formě nájemného obyvatel bytových domů, jsou největší položkou SVJ a BD náklady na rekonstrukce, modernizace domů a jejich úpravy vedoucí k co nejvyšší možné úspoře energií. Nejčastěji mají neopravené bytové domy problémy s tepelnými ztrátami, které obyvatele domů stojí stále vyšší částky za vytápění svých bytů. SVJ a BD tyto rekonstrukce hradí buď z prostředků, které získají do fondu oprav svojí „každodenní“ činností, nebo je platí z účelových úvěrů. V páté kapitole jsme si ukázali dva významné alternativní zdroje financí v podobě dotace Nový panel a Zelená úsporám, které významně SVJ a BD pomáhají s financováním oprav bytových domů. V této kapitole bych chtěl poukázat na další činnosti a investiční akce, které mohou SVJ a BD buď přímo, nebo nepřímo přinést dodatečné finance do fondu oprav pro dlouhodobé financování činnosti svých bytových domů.

6.1 REALITNÍ ČINNOST BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Zajímavou možností dosažení dodatečných příjmů pro BD je poskytování služeb realitní kanceláře. SVJ tuto činnost nemohou vykonávat, neboť se jedná o klasickou podnikatelskou činnost, kterou jim zákon neumožňuje. Dnešní trh s nemovitostmi je velmi liberální a koupě a prodeje bytových jednotek jsou na denním pořádku. Převody se týkají jak bytů v osobním vlastnictví, tak družstevních bytů. Na financování koupí je možné získat úvěry od bank a stavebních spořitelén. Zprostředkování služeb spojených s prodejem bytů respektive s převody členských práv a povinností je zajímavou podnikatelskou příležitostí. Za zprostředkování prodeje bytů si realitní kanceláře běžně účtují provizi v rozmezí 3 až 5 procent z kupní ceny převáděné nemovitosti. Jsou i případy, kdy si realitní kanceláře účtují i vyšší procenta. Při současné průměrné ceně bytů v České republice ve výši 1.800.000,- Kč se tak jedná o příjmy v řádu desetitisíců až statisíců korun z jednoho zrealizovaného prodeje bytu. Zejména velká bytová družstva vybavená silným

administrativním aparátem tak nelibě sledují, jak se čile obchoduje s byty v jejich vlastnictví či správě. Podnikavější družstva tak mohou nabídnout, zejména svým členům a majitelům bytů v domech, kde BD zajišťují správu domu, možnost využít realitních služeb poskytovaných přímo družstvem. V tomto ohledu si myslím, že tato služba může být pro účastníky převodu bytu dobrou volbou, neboť se svěří do péče odborně zdatných osob, které rozumí problematice převodů bytů a neriskují drahé a bohužel často velmi špatné služby od amatérsky pracujících realitních makléřů. Takto získané prostředky BD mohou jít přímo do fondu oprav, což může vést k nižší potřebě využití úvěrů od bank na opravy domů.

6.2 NEPŘÍMÉ ZDROJE FINANČÍ Z VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

Po komplexní rekonstrukci a zateplení bytových domů se většina SVJ a BD uspokojila s novým stavem nemovitostí a přestala hledat další dlouhodobé cesty k rozvoji kvality bydlení a hospodaření svých domů. S současné době se však na trhu objevuje čím dál větší nabídka systémů na získávání energie z obnovitelných zdrojů, která by mohla pro mnohá BD a SVJ být velmi výhodná. Pro reálné využití v masivnějším měřítku u obytných domů se dnes mluví zejména o energii solární a o různých druzích tepelných čerpadel, která se dají instalovat v prostorách domů. Solární systémy se dají využít buď pro výrobu tepelné energie sloužící k samotnému vytápění objektu nebo k získávání elektrické energie, která se může použít pro potřeby domu nebo může být z části nebo celkově prodávána do distribuční sítě elektrické energie. Prodejem elektřiny tak SVJ a BD mohou získávat přímé finanční prostředky pro další rozvoj svých domů. V současné době je však v České republice problém s výstavbou nových solárních elektráren pro prodej energie do sítě, kdy je do vyřešení problému s přenosovou soustavou vyhlášen stop stav pro vydávání povolení k připojení do rozvodné sítě. V této práci není mým záměrem popisovat jednotlivé obnovitelné zdroje ale na příkladu využití solární energie k získání tepelné energie pro vytápění chci upozornit na možnost zisku zajímavých úspor ve výdajích na vytápění objektů, které obyvatelé buď mohou ušetřit nebo ukládat do fondu oprav.

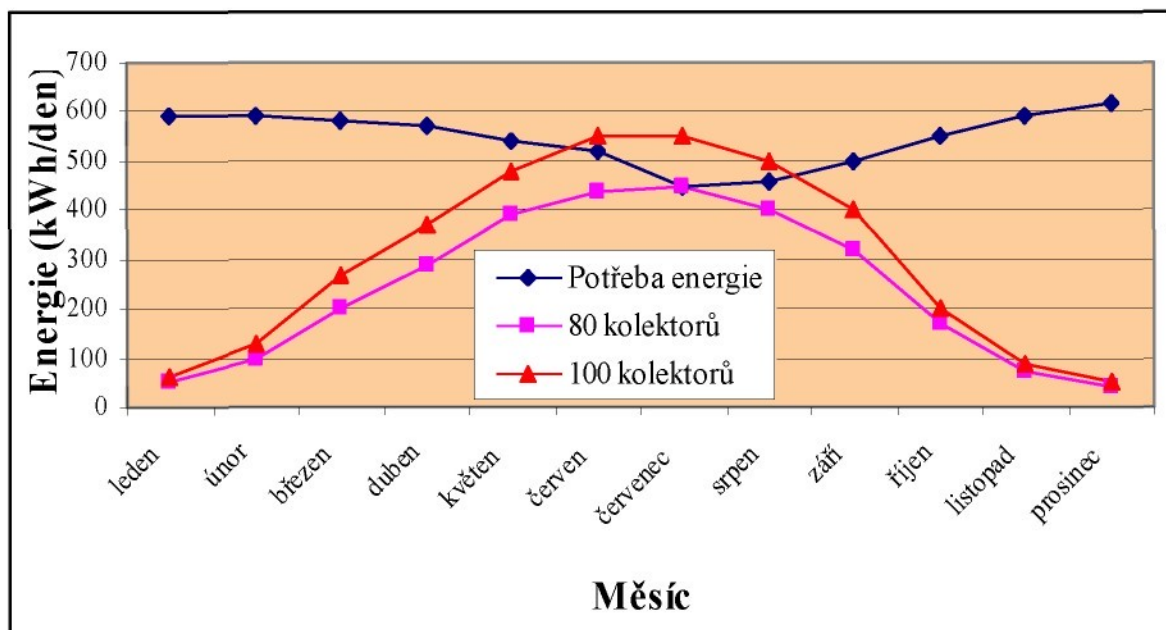
6.2.1 Solární systém pro ohřev vody v bytových domech

Spotřeba teplé vody v bytových nebo panelových domech není rozhodně zanedbatelná, stejně tak jako náklady na její přípravu. V mnoha případech je teplá voda připravována v zanedbaných systémech, které pracují s velkými tepelnými ztrátami hlavně v distribuční cestě od výměňkové stanice či výtopy ke konečnému spotřebiteli a mají nízkou účinnost, což vede k vysoké ceně teplé vody, již platí koncový zákazník. Konkrétní případ využití velkoplošného solárního systému pro podporu přípravy teplé vody (TV) v bytovém domě v Brně ve vlastnictví bytového družstva.

Před instalací zařízení je potřeba započít odbornými propočty dodavatelské firmy, která dle spotřeby teplé vody v objektu za jednotlivé měsíce zjistí minimální denní potřeba energie. V našem příkladu byla průměrná denní spotřeba TV stanovena na 8 m^3 . Pro standardní podmínky přípravy TV (studená voda o teplotě 10°C , požadovaná teplota TV 55°C) je pro ohřev tohoto objemu potřeba 420 kWh/den . Po připočtení tepelných ztrát rozvodů TV, cirkulace a akumulace (běžně 30 – 50 %) byla minimální denní potřeba energie stanovena na 550 kWh/den .

Pro předběžný odhad plochy kolektorů zjednodušenou metodou stačí znát průměrné denní zisky jednotlivých kolektorů. Nejčastěji používaný plochý kolektor pro přípravu TV s aktivní plochou $1,87 \text{ m}^2$ vykazuje průměrný denní zisk $7\text{--}7,5 \text{ kWh}$, tzn. přibližně $3,8 \text{ kWh/m}^2$ kolektoru. Podílem denní potřeby energie 550 kWh a možným ziskem z 1 m^2 kolektoru $3,8 \text{ kWh}$ stanovíme celkovou požadovanou plochu solárních kolektorů na 145 m^2 . To odpovídá přibližně 80 kolektorům. Nesmíme ale zapomínat, že rozloha soustavy kolektorů je omezena velikostí plochy vhodné pro instalaci kolektorů. Pokud je dispoziční plocha nižší než plocha potřebná, je vytvořena konkrétní simulace a výpočet zisků solárního systému s využitím maximálního možného počtu kolektorů.

Pro tento bytový dům byla stanovena maximální dispoziční plocha pro instalaci 120 kolektorů a po dohodě s investorem byly vytvořeny dvě varianty velikosti solárního systému. Varianta A s 80 kolektory a varianta B se 100 kolektory. Pro tyto varianty byly zpracovány simulace provozu a úspor jednotlivých variant viz graf a tabulka.



Obr. 8 Balance potřeby energie pro přípravu TV a solárních zisků varianty A (80 kolektorů) a varianty B (100 kolektorů)

Zdroj: NAZELENO.CZ, NĚMEC, S; KALINA, J. Solární systém pro ohřev vody v bytových domech [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.nazeleno.cz/energie/solarni-energie/solarni-systemy-pro-ohrev-vody-v-bytovych-domech.aspx>>.

Tab. 13 Roční bilance provozu jednotlivých variant solárních systémů

	Počet kolektorů	Roční solární zisk v kWh	Roční solární podíl ohřevu	Náklady na pořízení v Kč
Varianta A	80	88 965	45%	2 200 000
Varianta B	100	105 833	53%	2 700 000

Zdroj: NAZELENO.CZ, NĚMEC, S; KALINA, J. Solární systém pro ohřev vody v bytových domech [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.nazeleno.cz/energie/solarni-energie/solarni-systemy-pro-ohrev-vody-v-bytovych-domech.aspx>>.

Vzhledem k předpokládanému zdražení energie byl dodavatelskou firmou proveden výpočet celkových nákladů na přípravu TV se stávajícím systémem a jednotlivými variantami velikosti kolektorů s výhledem na 20 let a předpokládaným nárůstem cen energií o 7 % za 1 rok. Cena za 1 kWh pro počátek simulace (stávající stav) je 2,- Kč. Předpokládané návratnosti obou systémů se dle údajů firmy pohybují v rozmezí 9-10 let. Po zbylých cca. 10 let životnosti zařízení, se sníží náklady obyvatel domu na vytápění.

Položme si otázku. Může být tento druh investice zajímavý? S rostoucími cenami energií se zkracuje doba návratnosti investic do solárních systémů ale i systémů tepelných čerpadel pro bytové domy. BD a SVJ, které uspořily zateplením fasády objektu a výměnou oken vysoké náklady na vytápění, se tak otvírá reálná možnost dalších úspor na provozu objektu a další snížení závislosti na rostoucích cenách energií. Při současné deklarované životnosti zařízení minimálně 20 let, by nemělo žádné BD, SVJ udělat instalaci do solárního systému chybu.

Na tomto místě musím zdůraznit a připomenout pátou kapitolu, neboť i na tyto systémy je možné žádat o dataci z programu Zelená úsporám. Obě bilancované varianty splňují podmínky pro udělení dotace, to znamená měrný roční zisk větší než 350 kWh/m^2 (např. ve variantě A vychází měrný zisk 548 kWh/m^2) a celkový roční solární zisk větší než $1\,000 \text{ kWh}$ na jednu bytovou jednotku. V objektu se nachází 73 bytových jednotek. Každá bytová jednotka by tak mohla získat z programu Zelená úsporám 25.000,- Kč, tzn. celý objekt celkem 1.825.000,- Kč. Při předpokládaných nákladech 2.200.000,- Kč pro variantu A by dotace činila 83 % a návratnost přibližně dva roky. Přesné podmínky dotace Zelená úsporám na obnovitelné zdroje naleznete v příloze D.



Obr. 9 Ukázka umístění solárních panelů na bytových domech

Zdroj: NAZELENO.CZ, NĚMEC, S; KALINA, J. Solární systém pro ohřev vody v bytových domech [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.nazeleno.cz/energie/solarni-energie/solarni-systemy-pro-ohrev-vody-v-bytovych-domech.aspx>>.

ZÁVĚR

Tato práce si kladla za cíl odpovědět zejména na následující otázky. Na základě jakých právních norem a jakým způsobem vznikají a fungují společenství vlastníků jednotek a bytová družstva? Na jaké nákladové položky musí zajistit finanční zdroje? Z jakých činností a zdrojů mohou družstva a společenství finanční prostředky získat? Pomůže jim s financováním oprav zchátralého bytového fondu stát?

V úvodní kapitole jsme se dozvěděli, že společenství vlastníků jednotek a bytová družstva jsou zvláštní typy právnických osob, jejichž základním cílem není dosažení zisku, nýbrž zajištění bytových potřeb svých členů. Legislativní zvláštností je, že společenství vlastníků jednotek je jedinou právnickou osobou, která vzniká automaticky ze zákona, po splnění předepsaných podmínek, na rozdíl od ostatních obchodních společností. Zákony nám u těchto dvou typů právnických osob určují, že bytová družstva mohou podnikat v jakékoliv činnosti, ke které budou mít příslušná oprávnění. U společenství vlastníků zákon omezuje jeho činnosti pouze na úkony spojené se zajištěním provozu domů.

Díky legislativním rozdílům mají bytová družstva širší možnosti své činnosti, prostřednictvím které získávají finanční prostředky na svůj provoz. Z pohledu nákladů se oba typy společností setkávají prakticky se stejnými položkami. Jedná se o běžné „provozní“ náklady, které jsou kryty zejména zálohami na služby hrazenými obyvateli domů v pravidelných měsíčních intervalech či v případě nesouladu cash-flow mohou být kryty čerpáním kontokorentních úvěrů. A náklady investiční na opravy a komplexní regenerace bytových domů, na které SVJ i BD tvoří dlouhodobý fond oprav. Základními příjmy fondu oprav jsou měsíční dlouhodobé zálohy na opravy obyvatel domů, dále příjmy z pronájmů, úroky z vkladů. U bytových družstev se často setkáváme s poplatky, které musí členové družstva za různé administrativní úkony družstvu hradit a s příjmy ze zajištění správy domů jiných vlastníků. Zajímavou možností, kterou práce zmiňuje, je realitní činnost BD. Zejména velká družstva mají pro tuto činnost předpoklady v podobě silného úředního aparátu.

Fond oprav však málokdy stačí na pokrytí výdajů komplexní rekonstrukce bytového domu. Tyto výdaje tak SVJ a BD musí řešit pomocí účelových úvěrů od bank a stavebních spořitelen. V současné době působí na českém trhu řada finančních institucí, které tyto typy úvěrů poskytují. Podmínky těchto úvěrů jsou pro většinu BD i SVJ bez větších obtíží splnitelné. Díky provedeným rekonstrukcím získávají bytové domy především mnohem lepší termo-izolační vlastnosti, což vede k výrazným úsporám obyvatel za vytápění svých bytů. Zároveň s provedenou modernizací vzrůstá morální i tržní hodnota bytových jednotek v takto opravených domech. Náklady na obsluhu úvěrů jsou však dle uvedeného příkladu velmi vysoké, nicméně umožňují provést nutné opravy okamžitě.

Jednoznačným úkolem pro vedení BD a SVJ při zmíněných rekonstrukcích musím v této době označit snahu o získání státních dotací z programů Nový panel a Zelená úsporám. Tyto dotační programy na zlepšení kvality bytových domů nabízí snadno dostupné vysoké finanční příspěvky od státu. Příklad jasně prokázal, že získání dotace může výrazně snížit náklady na obsluhu úvěru, a to až do takové míry, že i přes zaplacené úroky z úvěru můžou být finanční výdaje akce nižší, než je hodnota samotných provedených prací. Zejména je třeba maximálně využít dotací Zelená úsporám, které jsou limitovány koncem roku 2012. Velkou výhodou programu Zelená úsporám je i fakt, že štědře podporuje investice od obnovitelných zdrojů energie. Ukázkou možnosti, jak zužitkovat v domech tyto moderní technologie, představila závěrečná kapitola, která zároveň ukázala, že výše dotace na investiční akce do těchto technologií může být až 80 % nákladů a nikde není řečeno, že pro jiné bytové domy nemůže být dotace ještě vyšší.

Závěrem mohu říci, že současná doba do konce programu Zelená úsporám k 31. 12. 2012 je ideálním obdobím pro provedení skutečně komplexních oprav bytových domů SVJ a BD, které jsou snadno profinancovatelné širokou nabídkou úvěrů. I díky modernímu přístupu osob zodpovědných za vedení těchto subjektů mohou být provedeny takové investice, které minimálně pro další dvě dekády mohou výrazně uspořit finanční prostředky na provoz bytových domů a bytů, a svým obyvatelům zvýšit tržní hodnotu jejich nemovitostí.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY - CITACE

1. BUSINESSINFO.CZ *Nabývání vlastnictví* [online]. 2008 [cit. 2010-02-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nabyvani-vlastnictvi-opu/1000818/48385/>>.
2. Česko (Československo). *Zákon č. 513 ze dne 5. listopadu 1991 Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů* [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupný z WWW: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/.c/313/.ce/10821/.p/8411/_s.155/701?PC_8411number1=513/1991&PC_8411_l=513/1991&PC_8411_ps=10#10821>.
3. *Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2008* [online]. Státní fond rozvoje bydlení, 2009 [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/file/73>>.
4. ZELEN AUSPORAM.CZ *Popis programu* [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY - BIBLIOGRAFIE

BUSINESSINFO.CZ *Nabývání vlastnictví* [online]. 2008 [cit. 2010-02-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nabyvani-vlastnictvi-opu/1000818/48385/>>.

BYT-NEMOVITOST.CZ, [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.bytnemovitost.cz/jaka-je-prumerna-odmena-predsedy-svjcid231182/>>.

Česko. *Zákon č. 72 ze dne 24. března 1994 kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)*, ve znění pozdějších předpisů [online]. [cit. 2010-02-28]. Dostupný z WWW: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/c/313/.ce/10821/p/8411/_s.155/701?PC_8411number1=513/1991&PC_8411_l=513/1991&PC_8411_ps=10#10821>.

Česko (Československo). *Zákon č. 513 ze dne 5. listopadu 1991 Obchodní zákoník*, ve znění pozdějších předpisů [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupný z WWW: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/c/313/.ce/10821/p/8411/_s.155/701?PC_8411number1=513/1991&PC_8411_l=513/1991&PC_8411_ps=10#10821>.

Das Arbeitsbuch des Absatz – Bausparen. Interní zdroj Wüstenrot & Württembergische AG.

Das Arbeitsbuch des Absatz - die Kredite für die Rechtspersonen. Interní zdroj Wüstenrot & Württembergische AG.

Deník veřejné správy [online]. Praha: Triáda, 2010 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6416678>>.

IDNES.CZ *Peníze ve fondu oprav smíte zhodnotit jen na spořicí účtu* [online]. 2010 [cit. 2010-03-29]. Dostupný z WWW: <http://finance.idnes.cz/penize-ve-fondu-oprav-smite-zhodnotit-jen-na-sporicim-uctu-poc/viteze.asp?c=A100308_142958_viteze_bab>.

Kalkulátor úvěru pro právnické osoby REVIT. Interní materiál WSS.

MÁRTON, J. *Poznámky k revitalizaci panelových objektů* [online]. 2007 [cit. 2010-03-25]. Dostupný z WWW: <http://civ2.cvut.cz/~brezina/architekt/cz_praxe/Revitalizace%20panelovych%20obektu.pdf>.

Materiály pro shromáždění delegátů 23. června 2009 [online]. Jablonec nad Nisou: SBD Liaz, 2009 [cit. 2010-03-12]. Dostupný z WWW: <http://www.sbdliaz.cz/data/dokumenty/prezentace2009_small.pdf>.

NAZELENO.CZ, NĚMEC, S; KALINA, J. *Solární systém pro ohřev vody v bytových domech* [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.nazeleno.cz/energie/solarni-energie/solarni-systemy-pro-ohrev-vody-v-bytovych-domech.aspx>>.

NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z podle právního stavu k 1.4.2006*. 3. aktualizované vyd. Olomouc: ANAG, 2006. 10 s. ISBN 80-7263-336-8.

NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z podle právního stavu k 1.4.2006*. 3. aktualizované vyd. Olomouc: ANAG, 2006. 28-29 s. ISBN 80-7263-336-8.

Pokyny pro žadatele o podporu v programu Nový panel [online]. ČMZRB, 2010 [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.cmzrb.cz/podpora-bydleni/pokyny-pro-zadatele-1>>.

Poskytování hypotečních úvěrů právnickým osobám. Interní materiál WSS.

Pracovní kniha odbytu REVIT. Interní materiál WSS.

Pracovní kniha odbytu – Stavební spoření. Interní materiál WSS.

PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek – praktická příručka*. 2. vyd. Praha: LINDE, 2006. 272 s. ISBN 80-7201-587-7.

Program na podporu oprav a modernizací bytových domů [online]. ČMZRB, 2010 [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <http://www.cmzrb.cz/uploads/soubory/podpora_bydleni/Panel/Program_NOVY_PANEL_15_06_09_upr109305_2_.doc>.

Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Pramenné dílo [online]. Praha: Český statistický úřad, 2005 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D600365134/\\$File/41320555.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D600365134/$File/41320555.pdf)>.

Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Pramenné dílo [online]. Praha: Český statistický úřad, 2005 [cit. 2010-03-24]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D60035EC42/\\$File/41320552.xls](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D60035EC42/$File/41320552.xls)>.

Společenství vlastníků jednotek – právní a praktický pohled [online]. 2006 [cit. 2010-02-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.petrzilkova.cz/view.php?cislocclanku=2006072701>>.

Struktura bytového fondu [online]. Praha: Český statistický úřad, 2004 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf)>.

Struktura bytového fondu [online]. Praha: Český statistický úřad, 2004 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600481862/\\$File/4.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600481862/$File/4.pdf)>.

TARABA, M. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3 přepracované vyd. Praha: GRADA, 2006. 15 s. ISBN 80-247-0480-3.

Vybrané údaje o českém družstevnictví za rok 2007 [online]. Praha: Družstevní Asociace České republiky, 2008 [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <http://www.dacr.cz/_dokumenty/doc/archiv/vybrane_udaje_o_ceskem_druzstevnictvi_text.pdf>.

Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2008 [online]. Státní fond rozvoje bydlení, 2009 [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/file/73>>.

ZELENAUSPORAM.CZ *Popis programu* [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>.

ZELENAUSPORAM.CZ *Program Zelená úsporám aktuálně* [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <http://www.zelenausporam.cz/soubor-ke-stazeni/16/4854-program_zelena_usporam_aktualne_rozsirena_informace.pdf>.

ZELENAUSPORAM.CZ *Výše podpory* [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/489/vyse-podpory/#B-A>>.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A	Fond ČSOB BD	Počet str.	2
Příloha B	Technicko – ekonomická rozvaha	Počet str.	26
Příloha C	Program Nový panel	Počet str.	9
Příloha D	Výše podpory programu Zelená úsporám pro bytové domy	Počet str.	4

Příloha A – Fond ČSOB BD

Dokončení restrukturalizace fondu, aktuální stav

24.8.2009

Od 1.4.2009 se při správě fondu uplatňují přísnější investiční limity, odpovídající investiční filosofii fondu státních dluhopisů. Během této doby fond dosáhl (s přispěním korekce cen dluhopisů výrazně snížených během nejkritičtějších měsíců krize) výnosu **3,4%** (8,7% p.a.), přičemž zároveň došlo k významnému snížení podílu cenných papírů bez státních garancí.

Během posledních měsíců jsme postupně upravili portfolio fondu tak, aby k 1.9.2009 plně splňovalo veškeré statutární a interní limity nového fondu ČSOB Institucionální - Státních dluhopisů. Postupné snižování podílu korporátních (nestátních) dluhopisů probíhalo tak, abychom co nejvíce omezili negativní dopad prodejů na výkonnost fondu. Výše uvedený výnos fondu za poměrně krátké období necelých 5 měsíců to potvrzuje, současně se navíc podařilo snížit riziko.

Podíl **státních dluhopisů ČR** dosahuje nyní cca 70% portfolio fondu. Pokles averze k riziku napříč všemi trhy znamenal růst ceny dluhopisů, především na dlouhém konci výnosové křivky. Fond těžil z našeho pozitivního výhledu na české státní dluhopisy, resp. delší než neutrální durace (průměrná doba do splatnosti). Výraznou kurzotvornou informací byla přeupsaná aukce desetiletého státního dluhopisu koncem srpna, po které se tržní sazby dále snížily. **Ostatní dluhopisy** tvoří nyní cca 20% portfolio fondu, přičemž z toho cca 7% představují ještě emise určené k prodeji. **Depozita** dnes představují cca 10% portfolio a nadále je pokládáme za důležitý stabilizační prvek. Jejich podíl jsme však postupně snižovali - nákupy státních dluhopisů či dluhopisů se státní garancí (např. WestLB, nákup 26.5.2009, splatnost 8.3.2012, získaný výnos do splatnosti 6,4% p.a.).

Parametry fondu se podařilo významně zlepšit ve všech plánovaných směrech:

Kreditní riziko: **Orientace na státní dluhopisy nebo dluhopisy se státní zárukou** přináší vyšší stabilitu cen i likviditu. Přínosem je i větší prostor pro aktivní správu portfolio fondu.

Úrokové riziko: Ke stabilnějšímu vývoji ceny fondu přispívá důraz na udržení **kratší durace** (průměrné doby do splatnosti) jednotlivých použitých dluhopisů i celého portfolio. Aktuální hodnotu 1,8 roku dále snižujeme směrem k neutrální hodnotě 1,3 roku (např. nedávným zvýšením podílu st. dluhopisu s plovoucí úrokovou sazbou PRIBOR6M+1,00% p.a., v současnosti poskytující výnos cca 2,55%).

Efektivita a výkonnost fondu: Snížení poplatku za správu na 0,20% p.a. (z původních 0,50%) při svém značném rozsahu významně přispělo k umocnění výnosového potenciálu fondu, který i při svém konzervativním zaměření na státní a státu blízké či jím přímo garantované dluhopisy dosahuje výnosů převyšujících sazby tradičních depozitních produktů. Oproti fondům peněžního trhu je nyní fond výnosnější a ve srovnání s jinými dluhopisovými fondy přináší přinejmenším srovnatelný výnos při výrazně nižší míře rizika.

Očekávaný výnos: V současné době činí průměrná durace 1,8 roku a výnos 3,7% p.a., přičemž ten se bude postupně dále snižovat k 2,9% p.a. prodejem zbývajících korporátních emisí. Ještě se zvýší naopak bezpečnost investic, zároveň s objemem investic do dluhopisů státních nebo se státní zárukou. **Při současné struktuře portfolio očekáváme** v horizontu 3 měsíců výnos cca 0,8% (tj. cca 3,2% p.a.), **do konce roku 3 – 3,2% p.a.**

Transparentnost: Kompletní struktura portfolio je k dispozici SČMBD a na vyžádání i jednotlivým podílníkům fondu zároveň s průběžně aktualizovanou projekcí očekávaných výnosů fondu, jehož **cílem je dosahovat výnosů přesahujících možnosti obvyklých depozitních produktů, aniž by to znamenalo zvýšení kreditního rizika nad úroveň odpovídající státním dluhopisům.**

Změna názvu fondu: Dokončení přechodové fáze bude formálně vyjádřeno i změnou názvu; od **1.9.2009** se označení fondu změní na fond **ČSOB institucionální – Státních dluhopisů.**

Jakékoli odhady výnosů nebo údaje o minulých výnosech slouží pouze pro informační účely a nejsou zárukou budoucích výnosů. Hodnota investice v čase kolísá a není-li uvedeno jinak, návratnost investice zaručena není. Podrobnější informace o uvedeném fondu, státních dluhopisech i dalších investičních produktech jsou k dispozici na pobočkách ČSOB nebo přímo u ČSOB Asset Management, kde pro Vás rádi připravíme individuální návrh investiční strategie šitý přímo na míru Vašim možnostem, potřebám a preferencím.

Zkrácený název fondu	ČSOB institucionální – státních dluhopisů
ISIN	CZ0008472354
Investiční společnost	ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB
Správce	ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB
Depozitář	ČSOB, a.s.
Typ fondu	Speciální otevřený podílový fond pro institucionální klienty
Investiční cíl fondu	Stabilní zhodnocení v horizontu 6 – 18 měsíců Minimalizace investičních rizik, zejména kreditního rizika
Investiční zaměření fondu	Státní a státem zaručené dluhopisy s kratší durací
Poplatek za správu fondu	0,2% p.a. Poplatek je obsažen v ceně podílu, neúčtuje se zvlášť.
Vstupní poplatek	0,0% od 5 mil. Kč, v nižších objemech max. 0,5%
Výstupní poplatek	0,0%
Minimální úvodní investice	500 000,- Kč
Ocenění / obchodování	denně Pokyn k nákupu či prodeji podílů fondu lze podat kdykoli.
Likvidita	T+5 Vypořádání obchodu do 5 prac. dnů po zadání pokynu.
Dostupnost	Na pobočkách ČSOB / v rámci individuálního portfolia ČSOB AM
Povolené investiční nástroje	• Státní dluhopisy • Státní pokladniční poukázky a poukázky ČNB apod. • Státem garantované podnikové a bankovní dluhopisy • Dluhopisy společností s majoritním podílem státu • Bankovní vklady a ostatní nástroje peněžního trhu • Bonitní dluhopisy blízké státnímu sektoru
Investiční limity	• Státní dluhopisy ČR: až 100% majetku fondu • Podíl na jednoho emitenta: max. 10% (zákonný limit, v praxi do 3%, s výjimkou státních dluhopisů, kde lze při splnění zákonných podmínek až 100%) • Inv. nástroje v cizích měnách (např. zahraniční st. dluhopisy): max 30% majetku fondu, pouze po zajištění měnového rizika • Podíl dluhopisů bez jednoznačné státní garance: max. 20% • Max. průměrná durace 2 roky. Neutrální hodnota 1,3 roku.
Forma výplaty výnosu	a) Roční dividendy (výplata v prvním čtvrtletí za předchozí rok) b) Prodej podílových listů (kdykoli)
Daňový režim	a) Dividendy podléhá srážkové dani (sazba 15%, efektivní sazba v praxi nižší díky osvobození tuzemských úrokových výnosů). b) Kapitálový výnos vstupuje do základu daně z příjmů.
Přechodné období	Sladění dosavadního portfolia fondu ČSOB Bytových družstev s limity fondu státních dluhopisů probíhá postupně do 31.8.2009. Poplatek za správu již byl snížen s platností od 1.4.2009.
Proč fond státních dluhopisů ČSOB?	Důraz na státem vydané nebo zaručené emise dluhopisů Minimální kreditní riziko Konzervativní a jednoduchá, transparentní investiční strategie Příznivá poplatková struktura Příznivý daňový režim Zkušenosti se správou speciálních inv. produktů pro instituce Spolupráce se SČMBD při založení fondu i kontrole strategie

Příloha B – Technicko – ekonomická rozvaha

TECHNICKO – EKONOMICKÁ ROZVAHA

NÁZEV AKCE:

Budovatelů 345/9 a 368/7
Liberec

OBJEDNATEL:

Společenství vlastníků jednotek, Liberec 2
Budovatelů 345/9 a 368/7
Budovatelů 345/9
Liberec

Jablonec nad Nisou, II/2010

1 ÚVOD

Na základě poptávky Společenství vlastníků jednotek, Liberec 2, Budovatelů 345/9 a 368/7 je zpracována technicko – ekonomická rozvaha energetických úsporných opatření a úprav panelového bytového domu Liberec, Budovatelů 345/9 a 368/7

Předmětem technicko – ekonomické rozvahy je návrh energetických úsporných a ostatních stavebních opatření s možností maximálního využití finančních prostředků z programů „Zelená úsporám“ a „Nový panel“. Studie obsahuje koncepční technický návrh úprav, orientační rozpočet a ekonomickou rozvahu stavebních úprav, směřujících ke snížení energetické náročnosti budovy a zlepšení tepelně technických vlastností obvodového pláště.

Tato rozvaha není cenovou nabídkou. Rozvaha má sloužit zadavateli jako podklad při rozhodování o dalším způsobu a rozsahu oprav a modernizace bytového domu. Pro orientační rozpočet byly použity „projektantské“ ceny se snahou o bezpečně vyšší cenu, včetně dostatečné rezervy.

Podkladem pro zpracování technicko – ekonomické rozvahy bylo zadání majitelem domu, základní průzkum ze dne 10.1.2010, prohlídky objektu, znalostí a zkušeností s obdobnými objekty.

2 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název stavby:	Bytový dům Budovatelů 345/9 a 368/7
Místo stavby:	Budovatelů 345/9 a 368/7 Okres: Obec: Kat. úz: Parcela č.:
Objednatel:	Společenství vlastníků jednotek, Liberec 2, Budovatelů 345/9 a 368/7 Budovatelů 345/9 Liberec IČ:
Stupeň projektové dokumentace:	Technicko – ekonomická rozvaha
Vypracoval:	

3 POPIS OBJEKTU A KONSTRUKCÍ

3.1 Objemové řešení objektu

Řešeným objektem je bytový dům, vystavěný ve stavební soustavě T-02 B, o dvou sekcích (vchodech) a celkovém počtu 24 bytových jednotek. Objekt byl vystavěn na přelomu 60. let 20. století.

Objekt má čtyři nadzemní bytová podlaží, jedno podzemní, částečně zapuštěné pod terénem. V podzemním podlaží se nachází prostory domovního vybavení a garáže.

Dům se nachází v mírně svažitém terénu. Suterén 1.PP v severozápadním průčelí je přibližně z 1/2 pod úroveň přilehlého terénu, v jihovýchodním průčelí je zcela nad terénem.

Konstruktivní systém T-02 B je podélný nosný stěnový systém o dvou traktech. Nosný systém je v příčném směru ztužený štitovými stěnami, vnitřními příčnými schodišťovými stěnami a příčnou ztužující stěnou mezi sekcemi. V podélném směru je ztužení zajištěno obvodovými stěnami obou průčelí. Nosné stěny a pilíře jsou navzájem spojeny tuhými stropními deskami. Modulová vzdálenost podélných nosných stěn je 5250 mm. Konstruktivní výška nadzemních podlaží je 3000 mm.

Tabulka 1 - Identifikace a základní popis objektu

Místo stavby :	345/9 a 368/7
Rok výstavby objektu :	60. léta 20. století
Konstruktivní systém :	podélný nosný stěnový systém o dvou traktech
Stavební soustava :	T-02 B
Délka objektu :	37 m
Šířka objektu :	11,25 m
Výška objektu :	10,50 m
Počet podlaží :	4 NP + 1 PP
Počet bytových jednotek :	24

Obrázek 1 - Pohled na vstupní průčelí objektu



3.2 Obvodové konstrukce

Obvodový plášť

Obvodové ~~konstrukce~~ stěny průčelí a štítů jsou montovány ze škvárobetonových blokopanelů tloušťky 375 mm. Obvodové stěny jsou oboustranně omítnuté.

Obvodový plášť má degradované povrchové úpravy. Omítky jsou narušené trhlinami, místy nepřídržné k podkladu dochází k zatékání v detailech kolem oken. Porušení omítek je zejména v místě věncových a spojů blokopanelů.

Střecha

Střešní konstrukce je jednoplášťová plochá. Projektovaná skladba střešního pláště je následující :

- | | |
|--|--------------|
| • hydroizolace (A 500H a asfaltové nátěry) | 25 mm |
| • krycí betonová mazanina | 50 mm |
| • škvárový násp v spádu | 200 - 300 mm |
| • železobetonový dutinový stropní panel | 215 mm |

Střešní plášť byl v roce 2006 podroben generální opravě a byla přidána tepelná izolace tloušťky 100 mm. V současné době je střecha funkční a nevyžaduje opravu.

Balkony

Nosné konzolové desky balkonů jsou železobetonové monolitické. Nášlapnou vrstvu tvoří keramická dlažba na spádové betonové mazanině. Spodní povrchy a čela konzol byly v minulosti částečně opravovány.

Nelze spolehlivě zaručit funkčnost hydroizolace a její napojení na obvodové stěny a oplechování okraje podlahy.

Zábradlí balkonů je svařované z pásové a kruhové oceli. Výplň zábradlí tvoří tyčovina. Výška zábradlí je nevyhovující. Nevyhovující je i rozměr mezi spodní hranou zábradlí a horní hranou podlahy balkonu.

Zábradlí je kotveno do obvodové stěny a do boční a čelní části balkonových konzolových desek. Kotvení je nakorodované a nelze jej považovat za spolehlivé.

Z důvodu nevyhovující výšky a polohy zábradlí, nevyhovujícího kotvení a koroze celé ocelové konstrukce budou zábradlí vyměněna.

Okna a dveře

V bytech jsou osazena plastová balkonová okna a dveře. V ostatních bytových místnostech došlo k částečné výměně a některá okna ještě potřebují být vyměněna za nová plastová.

Na schodištích jsou osazeny prosvětlovací stěny vyzděné ze skleněných tvárnic. Stěny jsou lokálně porušeny trhlinami. V prosvětlovacích stěnách jsou osazena ocelová sklopná okna.

Dveře hlavních vstupů a garážová vrata jsou původní ocelová.

Sklepní okna jsou původní, s ocelovým rámem a jednoduchým zasklením.

3.3 Statické zajištění objektu

Na objektu budou zjištěny poruchy, které by svědčily o statických poruchách základů a nosné konstrukce objektu. Přes staré a porušené okapové svody a lapače střešních splavenin dochází k zatékání do objektu. Přes vodorovné nedochází k zatékání do objektu.

3.4 Instalace v objektu

Rozvody elektrických zařízení, plynu a zdravotních instalací jsou funkční a mají platné revize. Topná soustava je opatřena patní regulací, topná tělesa v jednotlivých bytech mají termoregulační ventily. Na horizontálních rozvodech topné a teplé vody chybí tepelná izolace nebo je v nedostatečné tloušťce.

4 TECHNICKÉ ŘEŠENÍ ÚPRAV OBJEKTU

Na základě zjištěných skutečností je zpracován předběžný návrh úpravy objektu. Technický návrh je v této fázi projektové přípravy rozdělen do níže uvedených technologických etap.

Vedle úprav vedoucích ke snížení spotřeby energie na vytápění je součástí navrženého řešení rovněž odstranění případných statických a dalších poruch, které jsou dány stavem objektu. V rámci zpracování projektové dokumentace je nutno provést další podrobný stavební průzkum.

4.1 Zateplení obvodových stěn

Návrh obkladu obvodového pláště vychází z požadavků ČSN 73 0540-2 na požadované hodnoty součinitelů prostupu tepla a z požadavku splnit podmínky programu „Zelená úsporám“ v aktuálním znění.

K obkladu bude použita technologie kontaktního opláštění s bezesparou tenkovrstvou omítkou *TermoCEM Syrol Premium* (na většině plochy) a *TermoCEM Mineral Premium* (nad garážovými vraty).

Stávající sklobetonové prosvětlovací stěny na mezipodestách budou vybourány a nahrazeny vyzdívkami z porobetonových tvárnic *Ytong* a plastovými okny viz. dále.

Celá fasáda bude očištěna a omyta tlakovou vodou. Nepřídržné omítky budou odstraněny a nahrazeny novou vápenocementovou maltou, případně bude rozhodnuto o celoplošném odstranění omítky.

Tepelně izolační obklad bude založen na úrovni nadpraží oken v 1.PP na hliníkovou zakládací lištu. Na jihovýchodním průčelí bude obklad založen asi 350 mm nad úroveň terénu (na úrovni stávajícího soklu). Obklad bude proveden na očištěný, tlakovou vodou umytý a vyrovnaný stávající povrch z venkovní strany. Musí být dokončeno statické zajištění a sanace betonových dílců, opraveny omítky, dokončena výměna výplní otvorů a osazení kotevních prvků zábradlí.

Jako tepelná izolace budou na většině plochy použity fasádní desky ze stabilizovaného pěnového polystyrenu *EPS 70 F Fasádní* (technologie LC-EPS xx). Na části jihovýchodního průčelí nad garážovými vraty budou z požárních důvodů použity minerální desky *Rockwool Fasrock* (technologie LC-MIN xx). Prahy balkonových dveří budou z konstrukčních důvodů opatřeny tepelnou izolací z extrudovaného polystyrenu (technologie LC-XPS xx).

Tabulka 2 - Materiálové složení obkladu obvodového pláště

Vrstva	Označení technologie	
	LC-PO-C (-SUP) LC-EPS xx (LC-XPS xx)	LC-PO-MC LC-MIN xx
Lepicí tmel	<i>TermoBond</i>	<i>TermoBond</i>
Tepelná izolace	Pěnový polystyren <i>EPS 70 F Fasádní</i> <i>EPS zátka 72+1 mm × 25 mm</i> (pro tl. tepelného izolantu ≥ 80 mm) Extrudovaný polystyren (Rigips - <i>Roofmate SL</i>)	Desky <i>Rockwool Fasrock</i> <i>Fasrock zátka 72+1 mm × 25 mm</i> (pro tl. tepelného izolantu ≥ 80 mm)
Kotvení tepelné izolace	Talířové hmoždinky min. 6-8 ks/m ²	Talířové hmoždinky min. 8 ks/m ²
Armovací a vyrovnávací stěrka	<i>TermoTop Prim</i>	<i>TermoTop Prim</i>
Výztužná tkanina	<i>TermoGewebe</i>	<i>TermoGewebe</i>
Penetrace	Žádná	Žádná
Mezinátěr	Žádný	<i>CT 16 -probarvený</i>
Omítka	<i>TermoAkrylcoat</i>	<i>Kamínková omítka</i> <i>TermoAkrylcoat</i>

Obklad bude proveden podle technologického předpisu dodavatele materiálů firmy *Termo +*, s. r. o., Ústí nad Labem.

Tabulka 3 – Přehled navržených tloušťek tepelných izolací

Konstrukce	Tloušťka a typ tepelné izolace
Obvodové stěny	Pěnový polystyren tloušťky 140 mm
Část obvodové stěny nad garážovými vraty	<i>Rockwool Fasrock</i> tloušťky 140 mm
Ostění, nadpraží a parapety otvorů	Pěnový polystyren tloušťky 30 mm (v případě nedostatečného přesahu rámu otvorových výplní bude tloušťka tepelné izolace úměrně zmenšena)

Pro řešení detailů a návazností budou aplikovány systémové prvky dle technologického předpisu (dodavatel *Termo +*, s. r. o., Ústí nad Labem).

4.2 Výplně otvorů

Stávající plastové výplně otvorů zůstanou zachovány. Nové výplně otvorů jsou navrženy z pětikomorových či šestikomorových plastových profilů. Hodnota součinitele prostupu tepla celých oken – t.j. ráma zasklení bude max. $U_w = 1,2 \text{ W.m}^{-2}\text{K}^{-1}$ a zasklení max. $U_g = 1,1 \text{ W.m}^{-2}\text{K}^{-1}$. Mezi skly dvojskla bude osazen „teplý“, např. plastový distanční rámeček.

Pro nové výplně otvorů v I.PP jsou navrženy výrobky z pětikomorových plastových profilů. Hodnota součinitele prostupu tepla celých oken – t.j. rám a zasklení bude max. $U_w = 1,3 \text{ W.m}^{-2}\text{K}^{-1}$ a zasklení max. $U_g = 1,1 \text{ W.m}^{-2}\text{K}^{-1}$. Mezi skly dvojskla bude osazen „teplý“, např. plastový distanční rámeček.

Dveře hlavního vstupu budou vyměněny za hliníkové se součinitelem prostupu tepla celé konstrukce max. $U_d = 1,8 \text{ W.m}^{-2}\text{K}^{-1}$. Do jednoho křídla budou umístěny poštovní schránky.

Výplně otvorů budou splňovat všechny požadavky normové a legislativní z hlediska tepelné techniky, akustiky, vodotěsnosti, statiky, životnosti apod. Montáž a kotvení výplní otvorů a úprava připojovacích spár bude provedena podle technologického předpisu výrobce výplní otvorů.

4.3 Oprava balkónů

Sanace a reprofilace balkonových konzol

Pro opravy železobetonových a betonových konstrukcí budou použity sanační materiály ze sortimentu firmy *Ceresit*, který obsahuje všechny kompatibilní materiály a technologie pro opravu betonových konstrukcí od příprav podkladu, antikorozi ochranu výztuže, reprofilace až po konečnou povrchovou ochranu.

Balkonové konzoly budou navíc prodlouženy o 250 mm nabetonováním koncového hranolu a nosné podlahové skořepiny, zakotvené pomocí betonářské výztuže do stěn obvodového pláště.

Nové podlahy balkonů

Bude odstraněna stávající keramická dlažba, spádová betonová mazanina, nefunkční hydroizolace a stávající oplechování na okraji a čelech balkonů. Na připravený podklad bude vytvořena stěrková hydroizolace *Mapelastic* tl. min. 2 mm, vyztužená sítí ze skelného vlákna, vytažená pomocí pružného pásku *Mapeband* na obvodové stěny. Povrchovou úpravu podlah bude tvořit keramická dlažba přilepená do flexibilního mrazuvzdorného vodotěsného tmele *Keraflex Maxi*. Dlažba bude zaspárována flexibilním vodotěsným spárovacím tmelem *Ultracolor Plus*.

Ukončení dlažby na okraji balkónu bude řešeno pomocí systémové okapní hliníkové lakované lišty *Skala*.

Výměna zábradlí

Stávající zábradlí budou demontována a nahrazena novými. Nosná konstrukce nových zábradlí bude svařena z ocelových uzavřených profilů. Výplň bude částečně z ocelových kruhových tyčí $\phi 12$ mm a dřevocementových desek *Cetris* tl. 10 mm.

Ocelová konstrukce zábradlí bude žárově pozinkována ponorem. Desky *Cetris* budou opatřeny penetrací *CT17*, adhezním podnátěrem *CT16* a probarvenou omítkou *TermoAkrylcoat*.

Součástí výměny zábradlí bude i dodávka nových kotevních prvků. Balkonová zábradlí budou kotvena do průřezných stěn a do podhledů balkonových konzolových desek.

4.4 Ostatní a doplňkové konstrukce

Klempířské prvky

Oplechování parapetů oken bude provedeno pomocí systémových klempířských ocelových pozinkovaných lakovaných prvků *Skala*.

Stávající nové okapové svody budou demontovány. Po provedení zateplovacího systému budou zpět namontovány pomocí nových kotvicích prvků.

Ostatní klempířské prvky budou z titan-zinkového plechu v tloušťce 0,7 mm.

Ostatní

- Zateplení stopu 1.PP tepelnou izolací tloušťky 80 mm
- Oprava a nátěr vybraných konstrukcí pro prodloužení jejich životnosti
- Demontáž stávající a montáž nové hromosvodné sítě na objektu vč. provedení její revize
- Montáž a demontáž lešení pro provedení stavebních prací
- Demontáž a nová instalace lapačů střešních splavenin
- Oprava a případná výměna okapových dlaždic, lokální oprava hydroizolace
- Demontáž stávajícího a montáž nového žebříku na střechu

5 HODNOCENÍ NÁVRHU Z HLEDISKA DOSAŽITELNOSTI PODPORY Z PROGRAMU „ZELENÁ ÚSPORÁM“

Z provedeného energetického hodnocení vyplývá, že objekt po provedení navrhovaných úprav **splňuje podmínky pro udělení dotace v rámci programu „Zelená úsporám“.**

Tabulka 4 – Zařídění budovy dle navržených úprav v rámci programu „Zelená úsporám“

Kapitola A – Úspora energie na vytápění		
	Rodinný dům s maximálně 3 bytovými jednotkami	
X	Bytový dům s bytovými jednotkami v počtu 24 bytů	
	A.1	Celkové zateplení s měrnou potřebou tepla na vytápění do 40 kWh/m ² u rodinného domu a 30 kWh/m ² u bytového domu (i panelové objekty)
X		Celkové zateplení s měrnou potřebou tepla na vytápění do 70 kWh/m² u rodinného domu a 55 kWh/m² u bytového domu (i panelové objekty)
	A.2	Dílčí zateplení se snížením měrné potřeby tepla na vytápění o 20 %
		Dílčí zateplení se snížením měrné potřeby tepla na vytápění o 30 %
	B	Podpora novostaveb v pasivním energetickém standardu
	C.1.1	Výměna zdrojů na tuhá a kapalná fosilní paliva a elektrického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu
	C.1.2.1	Výměna zdrojů na tuhá a kapalná fosilní paliva a elektrického vytápění za účinná tepelná čerpadla Země – Voda
	C.1.2.2	Výměna zdrojů na tuhá a kapalná fosilní paliva a elektrického vytápění za účinná tepelná čerpadla Vzduch – Voda
	C.1.2.3	Výměna zdrojů na tuhá a kapalná fosilní paliva a elektrického vytápění za účinná tepelná čerpadla Voda – Voda
	C.2.1	Instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu v novostavbách
	C.2.2.1	Instalace účinných tepelných čerpadel Země – Voda v novostavbách
	C.2.2.2	Instalace účinných tepelných čerpadel Vzduch - Voda v novostavbách
	C.2.2.3	Instalace účinných tepelných čerpadel Voda - Voda v novostavbách
	C.3	Instalace solárně-termických kolektorů
	D	Dotační bonus za kombinaci vybraných opatření viz. výše
X		Dotační bonus na energetické hodnocení
X		Dotační bonus na projektovou dokumentaci

6 EKONOMICKÉ ZHODNOCENÍ NAVRŽENÉ ÚPRAVY

V současné době lze čerpat na opravu a zateplení bytových objektů dotaci z několika zdrojů. Státní fond životního prostředí spravuje program Zelená úsporám. Státní fond rozvoje bydlení spravuje dotační program Nový panel. Tyto dotační programy patří k nejvýznamnějším a především jsou pro většinu objektů vhodné. Tato ekonomická rozvaha posoudí možné varianty čerpání jednotlivých dotací a jejich různé kombinace.

Oba dotační programy mají vstupní požadavky a další vedlejší podmínky. Tyto dotace lze kombinovat na jedné akci, nikoliv však na jedné položce rozpočtu.

Z mnoha možných a vybraných reálných kombinací finančního řešení navrhovaných opatření byla vybrána nejvýhodnější varianta jak z hlediska finančního tak z hlediska splnění jednotlivých podmínek obou dotačních programů. Výsledky vybrané varianty jsou shrnuty v následující tabulce.

V případě vyčerpání státní dotace v režimu „de minimis“ je uvedena v příloze P3 varianta financování programu „Nový panel“ spolu s programem „Zelená úsporám“ v režimu „intenzita veřejné podpory“.

Tabulka 5 – Vyhodnocení nejlepší ekonomické varianty – program Nový panel v režimu „intenzita veřejné podpory“, program Zelená úsporám v režimu „de minimis“

Předpokládaná celková investiční cena pro realizaci opatření včetně projektové a inženýrské činnosti		5.461.983,-	Kč (s DPH)
Předpokládaná výše dotace z programu Zelená úsporám	1.050 Kč/m ² za opatření A.1 s potřebou tepla 55 kWh/m ²	1.598.415,-	Kč
Předpokládaná podpora z programu Nový panel	Započteno 2.327.112 Kč z celkových investičních nákladů	514.353,-	Kč (s DPH)
Předpokládaná koncová cena po odečtení možných finančních datací (bez započtení úroků z úvěru)		3.349.215,-	Kč (s DPH)

7 ZÁVĚR

Předběžný technický návrh úprav bytového objektu vychází ze současného technického stavu objektu. Základním cílem návrhu je snížení potřeby tepla na vytápění s možností uplatnění dotace z programu „Zelená úsporám“. Návrh technického řešení respektuje příslušné předpisy a příslušné ČSN.

Tato technicko-ekonomická rozvaha není cenovou nabídkou realizační firmy ani podkladem pro výběrové řízení. Byla zpracována projektantem s využitím orientačních „projektantských cen“.

Před provedením energeticky úsporných opatření zateplení objektu budou odstraněny vady a poruchy některých konstrukcí na objektu. Bude dlouhodobě zajištěno bezpečné a plnohodnotné užívání domu i jeho přilehlého okolí. Navrženým komplexním řešením dojde k:

- výrazným úsporám energie na vytápění objektu (snížení energetické náročnosti budovy)
- výraznému snížení hygienických rizik z tepelně - technického hlediska (vznik plísní v důsledku existence tepelných mostů) a zvýšení tepelné stability objektu v důsledku zlepšení akumulačních vlastností obálkových konstrukcí
- zvýšení bezpečnosti užívání stavby
- významnému zlepšení estetického dojmu stavby a oživení lokality
- prodloužení morální i fyzické životnosti stavby

Vypracoval :

8 SEZNAM PŘÍLOH

P1 - Fotodokumentace stávajícího stavu

P2 - Orientační rozpočet projektanta navržených úprav

P3 - Ekonomická rozvaha - návrh financování s využitím dotačních titulů:

- program NOVÝ PANEL v režimu „intenzita veřejné podpory“, program Zelená úsporám v režimu „de minimis“
- program NOVÝ PANEL spolu s programem Zelená úsporám v režimu „intenzita veřejné podpory“

v rámci ekonomické rozvahy bylo uvažováno s financováním pomocí úvěru na dobu 15 let s úrokem 6,5 %.

TECHNICKO – EKONOMICKÁ ROZVAHA

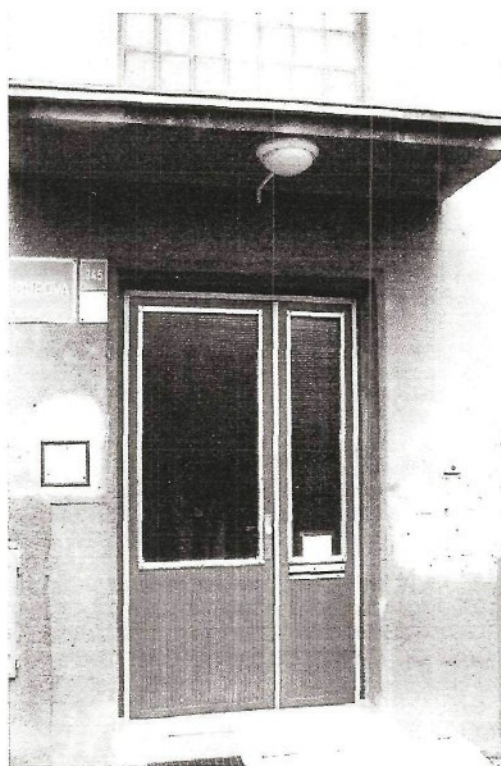
Liberec 2 Budovatelů 345/9 a 368/7

Příloha P1 – Fotodokumentace stávajícího stavu

Jablonec nad Nisou, II/2010



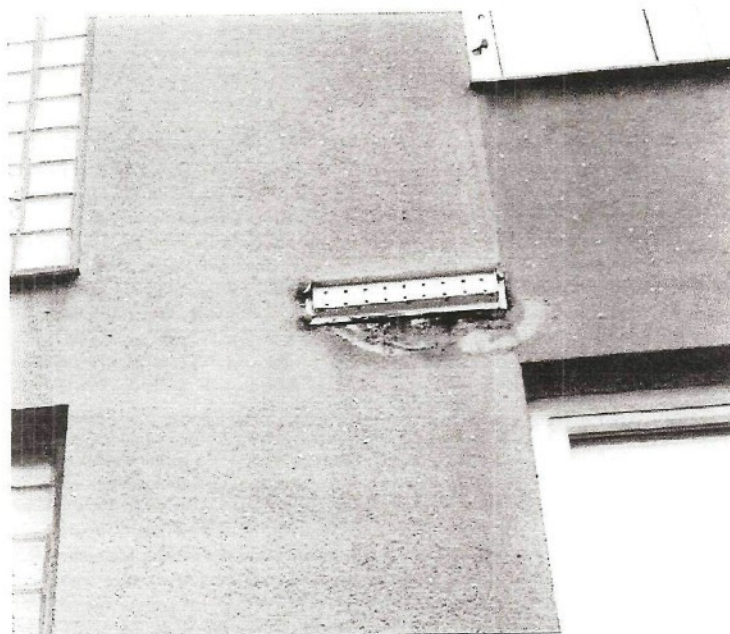
Obrázek 1 – Pohled na jihovýchodní průčelí.



Obrázek 2 – Netěsné a tepelně technicky nevyhovující vstupní dveře do objektu.



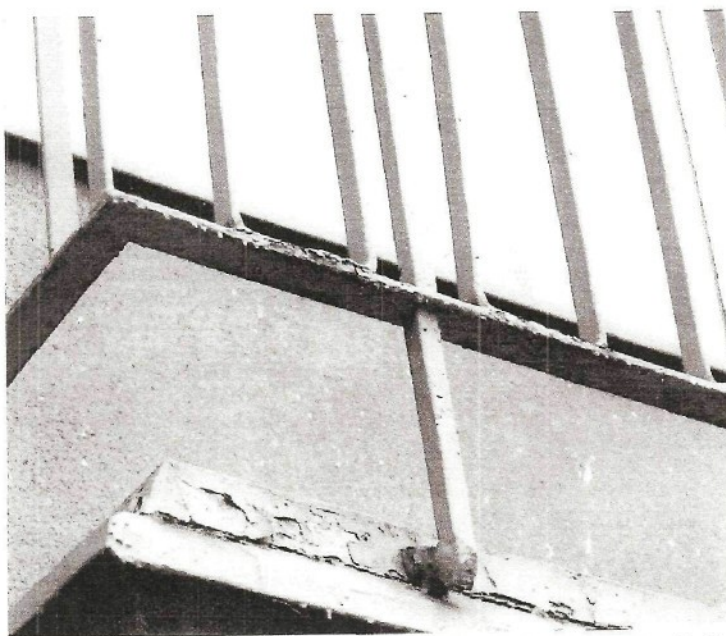
Obrázek 3 – Trhlinami porušené a nespolehlivě kotvené sklobetonové výplně. Konstrukce nesplňují současné tepelně technické požadavky.



Obrázek 4 – Korodující větrací mřížky spíží.



Obrázek 5 – Nevyhovující rozměry zábradlí balkonů. Hrozí nebezpečí vypadnutí osob z balkonů.



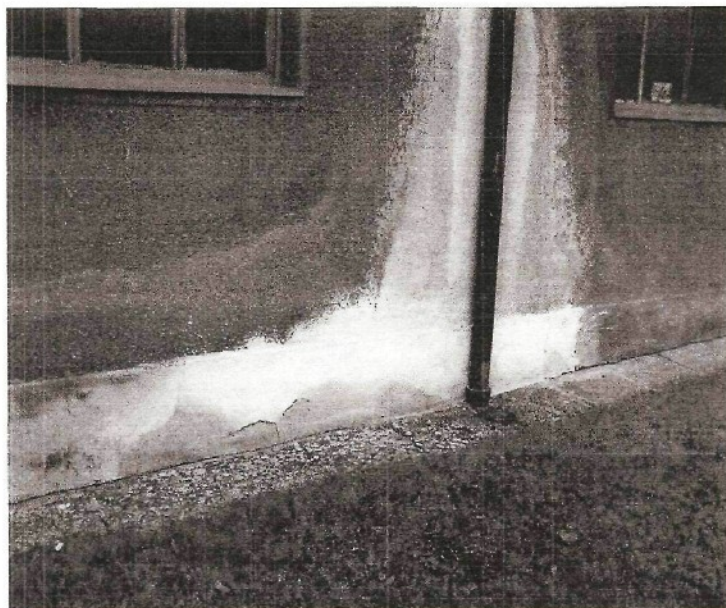
Obrázek 6 – Korodující oplechování a zábradlí balkonů a korodující kotvení balkonových zábradlí. Zatékání do nosné konstrukce balkonů.



Obrázek 7 – Současným požadavkům tepelně technicky nevyhovující obklad severovýchodního štítu. Korodující žebřík na střeše.



Obrázek 8 – Odpadávající omítka v nadpraží výplní otvorů.



Obrázek 9 – Korodující a porušený okapový svod. Dochází k zatékání do objektu. Sednuté okapové dlaždice.



Obrázek 10 – Nevýhovující a zrezivělé výplně otvorů v suterénu. Dochází k zatékání z důvodu jejich netěsnosti.

TECHNICKO – EKONOMICKÁ ROZVAHA

Liberec 2 Budovatelů 345/9 a 368/7

Příloha P2 – Orientační rozpočet projektanta navržených úprav

Jablonec nad Nisou, II/2010

		Členění rozpočtových nákladů				Rozpočtové náklady		Počet b.j.: 24	
P.č.	Technická opatření / stavební práce	neinvestiční náklady		investiční náklady		celkem			
		gis		ostatní		celkem			
1	Statické opravy vnitřních nosných konstrukcí	416 908 Kč		1 974 Kč		418 882 Kč	17 453 Kč		
2	Opravy konstrukcí obvodového pláště	1 407 221 Kč		544 954 Kč		1 952 175 Kč	81 341 Kč		
3	Opravy středních konstrukcí	0 Kč		0 Kč		0 Kč	0 Kč		
4	Oprava balkonů, lodžii	0 Kč		1 347 149 Kč		1 347 149 Kč	56 131 Kč		
6	Jiné	185 570 Kč		152 813 Kč		338 383 Kč	14 099 Kč		
7	Výplně otvorů	622 652 Kč		40 666 Kč		663 318 Kč	27 638 Kč		
8	Opravy TZB	0 Kč		28 000 Kč		28 000 Kč	1 167 Kč		
	CELKEM (bez DPH):	2 632 351 Kč		2 115 556 Kč		4 747 907 Kč	197 829 Kč		
	DPH 10%	263 235 Kč		211 556 Kč		474 791 Kč	19 783 Kč		
	CELKEM vč. DPH 10%:	2 895 586 Kč		2 327 112 Kč		5 222 698 Kč	217 612 Kč		
P.č.	Předprojektová a projektová příprava	gis		ostatní		celkem	cena celkem / 1 b.j.		
5	Předprojektová a projektová příprava	199 404 Kč		0 Kč		199 404 Kč	8 309 Kč		
	DPH 20%	39 881 Kč		0 Kč		39 881 Kč	1 662 Kč		
	CELKEM vč. DPH 20%:	239 285 Kč		0 Kč		239 285 Kč	9 971 Kč		
ROZPOČTOVÉ NÁKLADY CELKEM						CELKEM	CENA CELKEM / 1 b.j.		
	RN - CENA CELKEM (bez DPH)	2 831 755 Kč		2 115 556 Kč		4 947 311 Kč	206 138 Kč		
	DPH 10% + 20%	303 116 Kč		211 556 Kč		514 672 Kč	21 445 Kč		
	CELKEM vč. DPH 10% + 20%	3 134 871 Kč		2 327 112 Kč		5 461 983 Kč	227 583 Kč		

Poznámka:

Tato rozvaha není cenovou nabídkou. Rozvaha má sloužit zadavateli jako podklad při rozhodování o dalším způsobu a rozsahu oprav a modernizace bytového domu. Pro orientaci rozpočet byly použity "projektantské" ceny se snahou o bezpečně vyšší cenu, včetně dostatečné rezervy.

Předprojektová a projektová příprava obsahuje:

jednostupňová projektová dokumentace, autorský dozor, vyřízení dotace Zelená úsporám, vyhotovení energetického auditu.

Poznámka:

Tato rozvaha není cenovou nabídkou. Rozvaha má sloužit zadavateli jako podklad při rozhodování o dalším způsobu a rozsahu oprav a modernizace bytového domu. Pro orientační rozpočet byly použity "projektantské" ceny se snahou o bezpečně vyšší cenu, včetně dostatečné rezervy.

Předprojektová a projektová příprava obsahuje:

Jednostupňová projektová dokumentace, autorský dozor, vyřízení dotace Nový Panel, vyřízení dotace Zelená úsporám, vyřízení energetického auditu.

TECHNICKO – EKONOMICKÁ ROZVAHA

Liberec 2 Budovatelů 345/9 a 368/7

**Příloha P3 – Ekonomická rozvaha – návrh financování
S využitím dotačních titulů**

Jablonec nad Nisou, II/2010

POLOŽKOVÝ ROZPOČET - CELKOVÝ

P.č.	Technologie	Lokalizace	Označení	A/N	ČLENĚNÍ ROZPOČTOVÝCH NÁKLADŮ		ROZPOČTOVÉ NÁKLADY CELKEM
					dotované náklady	ostatní	
					GIS		
1. Statické opravy vnitřních nosných konstrukcí							
1.1	Statické zajištění						
1.2	Ostatní stavební práce						
1.2.1	Zateplení stropu - Lignopor 80 mm	Strop nad 1.PP	LC-INT-LIG-80	A	269 424 Kč		269 424 Kč
1.2.2	Zateplení stropu - Fastrock 80 mm	Strop nad 1.PP - únikové cesty, garáže	LC-INT-MIN-80	A	88 112 Kč		88 112 Kč
1.2.3	Povrchová úprava - akrylátový nástřik	Strop nad 1.PP	LC-PÚ-STR-NA	A	15 512 Kč		15 512 Kč
1.2.4	Povrchová úprava - výztužná vrstva +nástřik	Strop nad 1.PP - únikové cesty, garáže	LC-PÚ-STR-VV+NA	A	43 861 Kč		43 861 Kč
1.2.5	Demontáž stávajícího obkladu stropu	Sušárna 1.PP	LC-DEMONT STROI	N	1 974 Kč		1 974 Kč
					416 908 Kč	1 974 Kč	418 882 Kč
2. Opravy konstrukcí obvodového pláště							
2.1	Statické zajištění obvodového pláště	Fasáda objektu	LC-OPR-OM	N	57 706 Kč		57 706 Kč
2.1.1	Oprava omítek obvodového pláště						
2.2	Opravy a reprofilace konstrukcí						
2.2.1	Reprofilace bet. kol, ošetření výztuže - Ceresit	Stříšky nad vstupy	LC-REP2H/50-GM	N	493 Kč		493 Kč
2.2.2	Reprofilace bet. kol, ošetření výztuže - Ceresit	Stříšky nad vstupy	LC-REP2P/20-GM	N	228 Kč		228 Kč
2.2.3	Zahřazení povrchu reprofil. bet. kol - Ceresit	Stříšky nad vstupy	LC-REP-JM	N	2 642 Kč		2 642 Kč
2.2.4	Ochranný nátěr Ceresit	Stříšky nad vstupy	LC-OCHR-NATER	N	739 Kč		739 Kč
2.2.5	Příprava podkladu pro reprofilace	Stříšky nad vstupy	LC-PŘP-MOB+OTR	N	271 Kč		271 Kč
2.3	Povrchové úpravy obvodových konstrukcí						
2.3.1	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Průčelní stěny nadzemních podlaží vč. atik	LC-PO-C	A	356 512 Kč		356 512 Kč
2.3.2	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Štítové stěny nadzemních podlaží vč. atik	LC-PO-C	A	113 769 Kč		113 769 Kč
2.3.3	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Ostění a nadpraží oken š. 1500 mm	LC-PO-C	A	15 782 Kč		15 782 Kč
2.3.4	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Ostění a nadpraží oken š. 2250 mm	LC-PO-C	A	38 497 Kč		38 497 Kč
2.3.5	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Ostění a nadpraží otvorů balkónůch	LC-PO-C	A	27 816 Kč		27 816 Kč
2.3.6	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Ostění a nadpraží oken na schodišti	LC-PO-C	A	3 025 Kč		3 025 Kč
2.3.7	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Ostění a nadpraží dveří v hl. vstupech	LC-PO-C	A	1 315 Kč		1 315 Kč
2.3.8	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Parapety oken š. 1500 mm	LC-PO-C-ARM	A	2 889 Kč		2 889 Kč
2.3.9	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Parapety oken š. 2250 mm	LC-PO-C-ARM	A	8 667 Kč		8 667 Kč
2.3.10	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Parapety otvorů na balkónech š. 2250mm	LC-PO-C-ARM	A	5 200 Kč		5 200 Kč
2.3.11	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Parapety otvorů na schodišti	LC-PO-C-ARM	A	404 Kč		404 Kč
2.3.12	Příplatek za barevnost	Obvodové stěny	LC-PŘP-BAR	A	10 034 Kč		10 034 Kč
2.3.13	Zesílení vyztužení na nároží - zdvojená síťovina	Ostění a nadpraží oken š. 1500 mm	LC-HRANA SIT	A	4 704 Kč		4 704 Kč
2.3.14	Zesílení vyztužení na nároží - zdvojená síťovina	Ostění a nadpraží oken š. 2250 mm	LC-HRANA SIT	A	9 246 Kč		9 246 Kč
2.3.15	Zesílení vyztužení na nároží - zdvojená síťovina	Ostění a nadpraží otvorů balkónůch	LC-HRANA SIT	A	8 291 Kč		8 291 Kč
2.3.16	Zesílení vyztužení na nároží - zdvojená síťovina	Ostění a nadpraží oken na schodišti	LC-HRANA SIT	A	1 362 Kč		1 362 Kč

2.3.17	Zesílení vyztužení na nároží - zdvojená síťovina	Ostění a nadpraží dveří v hl. vstupech	LC-HRANA SIT	A	392 Kč	392 Kč
2.3.18	Zesílení vyztužení na nároží - zdvojená síťovina	Nároží objektu	LC-HRANA SIT	A	6 125 Kč	6 125 Kč
2.3.18	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a výplní otvorů	Ostění a nadpraží oken š. 1500 mm	LC-PASKA2-TMEL-f	A	11 040 Kč	11 040 Kč
2.3.20	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a výplní otvorů	Ostění a nadpraží oken š. 2250 mm	LC-PASKA2-TMEL-f	A	21 701 Kč	21 701 Kč
2.3.21	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a výplní otvorů	Ostění a nadpraží otvorů balkónů	LC-PASKA2-TMEL-f	A	19 456 Kč	19 456 Kč
2.3.22	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a výplní otvorů	Ostění a nadpraží oken na schodišti	LC-PASKA2-TMEL-f	A	3 174 Kč	3 174 Kč
2.3.23	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a výplní otvorů	Ostění a nadpraží dveří v hl. vstupech	LC-PASKA2-TMEL-f	A	920 Kč	920 Kč
2.3.24	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a klemp. kci	Spáry pod oplechováním atik	LC-PASKA2-TMEL-f	A	12 949 Kč	12 949 Kč
2.3.25	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a klemp. kci	Parapety oken š. 1500 mm	LC-PASKA2-TMEL-f	N	4 830 Kč	4 830 Kč
2.3.26	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a klemp. kci	Parapety oken š. 2250 mm	LC-PASKA2-TMEL-f	N	13 110 Kč	13 110 Kč
2.3.27	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a klemp. kci	Parapety oken na balkónech	LC-PASKA2-TMEL-f	N	5 786 Kč	5 786 Kč
2.3.28	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a klemp. kci	Parapety oken na schodišti	LC-PASKA2-TMEL-f	N	1 242 Kč	1 242 Kč
2.3.29	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a stávajících koř	Balkóny	LC-PASKA2-TMEL-f	A	16 560 Kč	16 560 Kč
2.3.30	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a stávajících koř	Stříškový vstup	LC-PASKA2-TMEL-f	A	1 564 Kč	1 564 Kč
2.3.31	Keramický sokl v napojení podlahy na obvod. stěny	Balkóny	LC-SOKL-KER	N	23 990 Kč	23 990 Kč
2.3.32	Výzdění nových konstrukcí, vnitřní povrch. úprava	Nové stěny ve schodištích	LC-ZD-YT-P4/200	N	30 150 Kč	30 150 Kč
2.3.33	Výměna větracích mřížek - kruhová mřížka 110 mm	Odvětrání bytů	LC-MŘÍŽKA-PL-P11	N	18 600 Kč	18 600 Kč
2.3.34	Povrchová úprava - penetrace + kamlínk. omítka	Stěny 1.PP - sokl	LC-OM-KAM+PEN	N	31 957 Kč	31 957 Kč
2.3.35	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, kamlínk. om., příprav.	Stěny 1.PP - nad soklem	LC-PO-C-KAM	A	44 676 Kč	44 676 Kč
2.3.36	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, kamlínk. om., příprav.	Ostění a nadpraží oken 1.PP	LC-PO-C-KAM	A	21 734 Kč	21 734 Kč
2.3.37	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Parapety oken 1.PP	LC-PO-C-ARM	A	3 756 Kč	3 756 Kč
2.3.38	Zesílení vyztužení na nároží - zdvojená síťovina	Ostění a nadpraží oken 1.PP	LC-HRANA SIT	A	3 038 Kč	3 038 Kč
2.3.39	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a výplní otvorů	Ostění a nadpraží oken 1.PP	LC-PASKA2-TMEL-f	A	7 130 Kč	7 130 Kč
2.3.40	Utěsnění spár v návaznosti obkladu a klemp. kci	Parapety oken 1.PP	LC-PASKA2-TMEL-f	N	5 474 Kč	5 474 Kč
2.3.41	Povrchová úprava - TermoCEM Styrol, příprava podkladu	Římsa nad 4.NP	LC-PO-C	A	26 359 Kč	26 359 Kč
2.4	Klempířské konstrukce					
2.4.1	Demontáž oplechování RŠ do 500 mm	Par.oken v průč. a štítů š.1500 mm	LC-D/RŠ500	N	570 Kč	570 Kč
2.4.2	Demontáž oplechování RŠ do 500 mm	Parapety oken v průčelí š. 2250 mm	LC-D/RŠ500	N	1 710 Kč	1 710 Kč
2.4.3	Demontáž oplechování RŠ do 500 mm	Parapety oken a dveří na balkónech	LC-D/RŠ500	N	1 026 Kč	1 026 Kč
2.4.4	Demontáž oplechování RŠ do 500 mm	Parapety oken na schodišti	LC-D/RŠ500	N	160 Kč	160 Kč
2.4.5	Demontáž oplechování RŠ do 500 mm	Parapety oken v 1.PP	LC-D/RŠ500	N	817 Kč	817 Kč
2.4.6	Demontáž oplechování RŠ od 500 do 1000 mm	Stříšky nad vstupy	LC-D/RŠ1000	N	166 Kč	166 Kč
2.4.7	Příprava podkladu pro oplech. - vyrovnání, spádov.	Par.oken v průč. a štítů š.1500 mm	LC-PŘP-PARAPET	N	1 845 Kč	1 845 Kč
2.4.8	Příprava podkladu pro oplech. - vyrovnání, spádov.	Parapety oken v průčelí š. 2250 mm	LC-PŘP-PARAPET	N	5 535 Kč	5 535 Kč
2.4.9	Příprava podkladu pro oplech. - vyrovnání, spádov.	Parapety oken a dveří na balkónech	LC-PŘP-PARAPET	N	3 321 Kč	3 321 Kč
2.4.10	Příprava podkladu pro oplech. - vyrovnání, spádov.	Parapety oken na schodišti	LC-PŘP-PARAPET	N	258 Kč	258 Kč
2.4.11	Příprava podkladu pro oplech. - vyrovnání, spádov.	Parapety oken v 1.PP	LC-PŘP-PARAPET	N	3 444 Kč	3 444 Kč
2.4.12	Příprava podkladu pro oplech. - vyrovnání, spádov.	Stříšky nad vstupy	LC-PŘP-ŘÍMSA	N	1 418 Kč	1 418 Kč

2.4.14	Oplech, parap. - PZn, š 350 mm - systémové lak.	Parapety oken v průčelí š. 2250 mm	LC-PIŠ350-S-PZn-L	N	75 690 Kč	75 690 Kč
2.4.15	Oplech, parap. - PZn, š 350 mm - systémové lak.	Parapety oken na balkónech	LC-PIŠ350-S-PZn-L	N	45 414 Kč	45 414 Kč
2.4.16	Oplech, parap. - PZn, š 200 mm - systémové lak.	Parapety oken na schodišti	LC-PIŠ200-S-PZn-L	N	5 082 Kč	5 082 Kč
2.4.17	Parapet - keramická dlažba	Parapety oken v 1.PP	LC-PI/MAPI	N	13 726 Kč	13 726 Kč
2.4.18	Oplech, střídačky - TiZn, RŠ 1000 + 166 mm	Střídačky nad vstupy	LC-S/RŠ1000+166-Ti	N	11 386 Kč	11 386 Kč
2.4.19	Ukončovací TiZn lišta pod atikou RŠ 330 mm	Atika objektu	LC-L/RŠ330-TiZn	N	73 821 Kč	73 821 Kč
2.4.20	Demontáž kameninového svodu	Okapní svody	LC-DEMONT SVOU	N	360 Kč	360 Kč
2.4.21	Nový svod z podokap. žlabu pr. 120 mm - TiZn	Okapní svody	LC-S2/pr120-TiZn	N	3 042 Kč	3 042 Kč
2.4.22	Překotvení svodů z podokapních žlabů	Okapní svody	LC-PŘEKOTVENÍ-Ti	N	10 350 Kč	10 350 Kč
2.5	Ostatní stavební práce					
2.5.1	Demont. a mont. svodů hromosv., výměna úchytek	Obvodové stěny v průběh	LC-HROM-OP	N	10 800 Kč	10 800 Kč
2.5.2	Revize hromosvodu po zpětné montáži	Objekt	LC-HROM-REV	N	1 592 Kč	1 592 Kč
2.5.3	Vybourání stávající konstrukce, ekol. likvidace	Sklobet, kce schodišť	LC-DEM-KCE	N	24 884 Kč	24 884 Kč
2.5.4	Sejmutí stávajících tepelné izolace - obkladů stěn FA7	Severovýchodní štít	LC-SEJ-TI-ST FA7	N	26 297 Kč	26 297 Kč
2.6.	Tepelné izolace					
2.6.1	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 140 mm	Průčelní stěny nadzemních podlaží vč. atik	LC-EPS 140	A	350 870 Kč	350 870 Kč
2.6.2	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 140 mm	Štítové stěny nadzemních podlaží vč. atik	LC-EPS 140	A	112 731 Kč	112 731 Kč
2.6.3	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Ostění a nadpraží oken š. 1500 mm	LC-EPS 30x	A	7 603 Kč	7 603 Kč
2.6.4	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Ostění a nadpraží oken š. 2250 mm	LC-EPS 30x	A	17 582 Kč	17 582 Kč
2.6.5	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Ostění a nadpraží otvorů balkónůch	LC-EPS 30x	A	13 401 Kč	13 401 Kč
2.6.6	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Ostění a nadpraží oken na schodišti	LC-EPS 30x	A	1 457 Kč	1 457 Kč
2.6.7	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Ostění a nadpraží dveří v hl. vstupech	LC-EPS 30x	A	634 Kč	634 Kč
2.6.8	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Parapety oken š. 1500 mm	LC-EPS 30x	A	2 376 Kč	2 376 Kč
2.6.9	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Parapety oken š. 2250 mm	LC-EPS 30x	A	7 128 Kč	7 128 Kč
2.6.10	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Parapety otvorů na schodišti	LC-EPS 30x	A	4 277 Kč	4 277 Kč
2.6.11	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Parapety otvorů nad garážovými vraty	LC-EPS 30x	A	333 Kč	333 Kč
2.6.12	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 100 mm	Prvky balkonových dveří	LC-XPS 100	A	6 084 Kč	6 084 Kč
2.6.13	Tepelná izolace - Rockwool Fasrock tl. 140 mm	Požární pruh nad garážovými vraty	LC-MIN 140	A	6 455 Kč	6 455 Kč
2.6.14	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 140 mm	Stěny 1.PP - nad soklem	LC-EPS 140	A	31 141 Kč	31 141 Kč
2.6.15	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Ostění a nadpraží oken 1.PP	LC-EPS 30x	A	7 366 Kč	7 366 Kč
2.6.16	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 30 mm	Ostění a nadpraží garážových vrat	LC-EPS 30x	A	467 Kč	467 Kč
2.6.17	Soklové lišty pro tloušťku tepelné izolace 140 mm	Založení obkladu na průčelích a štítech	LC-SOKL-140	A	17 722 Kč	17 722 Kč
2.6.18	Tepelná izolace - EPS 70 F tl. 40 mm	Rímisa nad 4.NP	LC-EPS 40	A	13 516 Kč	13 516 Kč
					544 954 Kč	1 952 175 Kč
3.	Opravy střešních konstrukcí					
3.1	Statické zajištění					
3.2	Opravy střešního pláště					
3.3	Klempířské konstrukce					
3.4	Ostatní stavební práce					
3.5	Tepelné izolace					

7. Výplně otvorů						
7.1	Okna a balkonové dveře nadzemních podlaží					
7.1.1	Okno jednodílné 2křídla rám 5-6kom, U=1,2 W/m ² K	Okna ve schodišti 1400 x 1600 mm	LC-OKNA-1D2-140/	A	59 400 Kč	59 400 Kč
7.1.2	Montáž oken (obvod)	Okna ve schodišti 1400 x 1600 mm	LC-OKNA-MONT-D1	A	4 644 Kč	4 644 Kč
7.1.3	Začištění návaznosti okenního rámu na stěny (obvod)	Okna ve schodišti 1400 x 1600 mm	LC-OKNA-Z-D11b	A	7 920 Kč	7 920 Kč
7.1.4	Vnitřní plastový parapet Š 200 včetně přípravy podkladu	Okna ve schodišti 1400 x 1600 mm	LC-PAR-200	N	3 570 Kč	3 570 Kč
7.1.5	Okno jednodílné 2křídla rám 5-6kom, U=1,2 W/m ² K	Okna 1500 x 1650 mm	LC-OKNA-1D2-150/	A	60 900 Kč	60 900 Kč
7.1.6	Demontáž oken (obvod)	Okna 1500 x 1650 mm	LC-OKNA-DEMONT	N	3 213 Kč	3 213 Kč
7.1.7	Montáž oken (obvod)	Okna 1500 x 1650 mm	LC-OKNA-MONT-D1	A	4 876 Kč	4 876 Kč
7.1.8	Začištění návaznosti okenního rámu na stěny (obvod)	Okna 1500 x 1650 mm	LC-OKNA-Z-D11b	A	8 316 Kč	8 316 Kč
7.1.9	Vnitřní plastový parapet Š 200 včetně přípravy podkladu	Okna 1500 x 1650 mm	LC-PAR-200	N	3 825 Kč	3 825 Kč
7.1.10	Okno dvoudílné 3křídla rám 5-6kom, U=1,2 W/m ² K	Okna 2250 x 1650 mm	LC-OKNA-2D3-225/	A	170 000 Kč	170 000 Kč
7.1.11	Demontáž oken (obvod)	Okna 2250 x 1650 mm	LC-OKNA-DEMONT	N	8 630 Kč	8 630 Kč
7.1.12	Montáž oken (obvod)	Okna 2250 x 1650 mm	LC-OKNA-MONT-D1	A	10 062 Kč	10 062 Kč
7.1.13	Začištění návaznosti okenního rámu na stěny (obvod)	Okna 2250 x 1650 mm	LC-OKNA-Z-D11b	A	17 180 Kč	17 180 Kč
7.1.14	Vnitřní plastový parapet Š 200 včetně přípravy podkladu	Okna 2250 x 1650 mm	LC-PAR-200	N	9 563 Kč	9 563 Kč
7.2	Vstupní stěny a dveře					
7.2.1	Výměna vstupních dveří - hliník, U = 1,8 W/m ² K	Dveře hlavních vstupů	LC-DVEŘE-VÝM1	A	128 000 Kč	128 000 Kč
7.2.2	Demontáž původních výplní otvorů	Dveře hlavních vstupů	LC-DVEŘE-DEM	N	1 258 Kč	1 258 Kč
7.2.3	Montáž nových výplní otvorů	Dveře hlavních vstupů	LC-DVEŘE-MONT	A	6 930 Kč	6 930 Kč
7.2.4	Vnitřní olistování nadpraží a ostění - hlučkové ostění	Dveře hlavních vstupů	LC-DV-LIŠTY 2	A	6 423 Kč	6 423 Kč
7.2.5	Poštovní schránky do křídla vstupních dveří	Dveře hlavních vstupů	LC-POŠT-SCHR	A	43 080 Kč	43 080 Kč
7.3	Okna a dveře v 1. PP					
7.3.1	Výměna oken v 1. PP - plast, U=1,3 W/m ² K	Okna v 1. PP 1500 x 750 mm	OKNA-1D1-1,5x0,75	A	30 360 Kč	30 360 Kč
7.3.2	Demontáž původních výplní otvorů	Okna v 1. PP 1500 x 750 mm	OKNA-DEMONT	N	2 187 Kč	2 187 Kč
7.3.3	Montáž nových výplní otvorů	Okna v 1. PP 1500 x 750 mm	OKNA-MONT-D11b	A	3 483 Kč	3 483 Kč
7.3.4	Vnitřní olistování nadpraží a ostění - hlučkové ostění	Okna v 1. PP 1500 x 750 mm	OKNA-Z-D11b	A	5 940 Kč	5 940 Kč
7.3.5	Výměna oken v 1. PP - plast, U=1,3 W/m ² K	Okna v 1. PP 1000 x 750 mm	OKNA-1D1-1,0x0,75	A	40 500 Kč	40 500 Kč
7.3.6	Demontáž původních výplní otvorů	Okna v 1. PP 1000 x 750 mm	OKNA-DEMONT	N	3 402 Kč	3 402 Kč
7.3.7	Montáž nových výplní otvorů	Okna v 1. PP 1000 x 750 mm	OKNA-MONT-D11b	A	5 418 Kč	5 418 Kč
7.3.8	Vnitřní olistování nadpraží a ostění - hlučkové ostění	Okna v 1. PP 1000 x 750 mm	OKNA-Z-D11b	A	9 240 Kč	9 240 Kč
7.3.9	Náter stávkací konstrukce	Garážová vrata	LC-VRATA-NÁT	N	7 018 Kč	7 018 Kč
7.4	Výplně otvorů na střeše a na strojovných výtahů					
					622 652 Kč	663 318 Kč
					40 866 Kč	

Příloha C – Program Nový panel

Program na podporu oprav a modernizací bytových domů (NOVÝ PANEL)

(ve znění platném od 15. 3. 2010)

Poskytovatel podpory: Státní fond rozvoje bydlení (pro dotace na úhradu úroků)
Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s. (pro bankovní záruky)

1. Předmět a účel podpory

Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny (dále jen „banka“) usnadnit financování oprav a modernizace (dále jen „oprava“) bytových domů¹ (dále jen „dům“).

2. Vymezení příjemců podpory

- a) fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu,
- b) fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v domě podle zákona o vlastnictví bytů,
- c) společenství vlastníků jednotek vzniklé v domě podle zákona o vlastnictví bytů.

3. Podmínky programu

3.1. Podporu mohou příjemci podpory získat k úvěru poskytnutému bankou na financování oprav domu (dále též „podporovaný úvěr“)

3.2. K získání podpory je nutno splnit tyto podmínky:

- a) dům musí být na území České republiky,
- b) předmětem opravy domu musí být vždy nejméně činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 tohoto programu; to neplatí, jestliže stav domu provedení těchto oprav prokazatelně nevyžaduje,
- c) v případě žádosti o podporu formou zvýhodněné záruky za úvěr musí rozpočtové náklady na financování oprav dle částí A, B, C a D přílohy č. 2 programu činit nejméně 50 % z výše úvěru, ke kterému je žádána podpora,
- d) žádost o podporu musí být podána:
 - da) před zahájením stavebních prací,

¹ Bytovým domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení a která není rodinným domem, případně soubory bytových domů. Rodinným domem je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

db)před uzavřením smluv o dodávkách strojů a zařízení (vč. smlouvy o smlouvě budoucí či závazné objednávky),

3.3. Pokud jsou současně nebo postupně podávány žádosti o obě formy podpory, musí být podmínka dle bodu 3.2.d) splněna u obou žádostí.

3.4. Nedílnou součástí žádosti je prohlášení žadatele, že oprava domu je prováděna v souladu s platnými právními předpisy a že nemá závazky po lhůtě splatnosti ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu, zdravotní pojišťovně, kraji, obci, svazku obcí nebo bance. Dohoda o posečkání s úhradou závazků či o úhradě závazků se považují za vypořádané závazky.

3.5. K žádosti o podporu musí být ke dni jejího podání vždy přiloženy:

- a) výpis z katastru nemovitostí,
- b) příloha k žádosti vyplněná úvěrující bankou nebo uzavřená úvěrová smlouva (k žádosti o zvýhodněnou záruku za úvěr),
- c) uzavřená úvěrová smlouva (k žádosti o dotaci na úhradu úroků),
- d) stanovisko poradenského a informačního střediska (dále jen „středisko“) k poskytnutí podpory.

3.6. Seznam fyzických a právnických osob pověřených výkonem činnosti středisek zveřejňuje Ministerstvo průmyslu a obchodu v Obchodním věstníku. Stanovisko střediska k žádosti bude vydáno do 30 dnů od předložení úplných dokladů.

3.7. Středisko vydá stanovisko poté, co mu příjemce podpory předloží:²

- a) projektovou dokumentaci navrhované opravy domu,
- b) položkový rozpočet, ve kterém musí být zvlášť uvedeny položky nákladů na činnosti, které jsou v rámci programu podporovány (příloha č. 2 programu),
- c) doklad o podlahové ploše bytů v domě, na jehož opravu byl poskytnut úvěr,
- d) v případě domů postavených v některé z typizovaných konstrukčních soustav (viz příloha č. 1 programu), u kterých je oprava prováděna změnou stavby podle stavebního zákona nebo větší změnou dokončené budovy podle zákona upravujícího hospodaření s energií, též zprávu o energetickém auditu a průkaz energetické náročnosti budovy.

3.8 Ve stanovisku střediska musí být v případě domů postavených v některé z typizovaných konstrukčních soustav uvedených v příloze č. 1 programu potvrzeno, že pokud dojde při opravě domu ke změně stavby podle stavebního zákona či k větší změně dokončené budovy podle zákona o hospodaření s energií, bude obvodový plášť budovy splňovat alespoň požadovanou hodnotu průměrného součinitele prostupu tepla U_{em} [$W/(m^2.K)$].

3.9. Pokud je zákonem k provedení opravy vyžadováno stavební povolení, musí nabýt právní moci nejpozději v den podání žádosti (platí jen pro žádost o dotaci). Tento doklad nebo ohlášení stavebnímu úřadu či nařízení stavebního úřadu k údržbě stavby či k nezbytným úpravám je žadatel povinen předložit jako součást žádosti, nejpozději však před rozhodnutím o poskytnutí podpory..

² Středisko si může vyžádat další podklady potvrzující, že stav domu/ů nevyžaduje některé typy oprav uvedených v příloze č. 2 programu

3.10. Žadatel musí též prokázat uzavření smlouvy s dodavatelem stavby, který má zaveden a certifikován systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001 nebo EN ISO 9001. Doklady týkající se dodavatele stavby mohou být v případě žádosti o záruku předloženy do 1 roku od poskytnutí podpory.

3.11. Po dobu poskytování podpory nesmí být provedena změna účelu užívání domu k jiným účelům než k bydlení.

3.12. Příjemce podpory je povinen do tří let od uzavření smlouvy o úvěru, ke kterému byla poskytnuta podpora, ukončit opravu domu a poté do šesti měsíců předložit Českomoravské záruční a rozvojové bance, a. s., poslední zápis o předání zhotoveného předmětu díla podepsaný zhotovitelem a příjemcem podpory.

3.13. Dotaci na úhradu úroků nelze poskytnout k té části úvěru, jenž byla či bude použita na činnosti, ke kterým již byla poskytnuta jiná dotace z prostředků státních a evropských fondů.

3.14. V rámci jedné žádosti může být poskytnuta dotace jen k jednomu úvěru.

3.15. Podpory jsou příjemcům poskytovány na základě smlouvy. Na poskytnutí podpory není právní nárok.

4. Druh a výše podpory

4.1. zvýhodněná záruka za úvěr

Příjemcům podpory lze poskytnout zvýhodněnou záruku za úvěr (dále jen „záruka“) 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 záruky³.

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. Kč⁴.

4.2. dotace na úhradu úroků

Podmínky a rozsah poskytování dotace na úhradu úroků (dále jen „dotace“) jsou upraveny nařízením vlády č. 299/2001 Sb. v platném znění (dále jen „nařízení vlády č. 299/2001 Sb.“).

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,

³ Tento typ záruky je v informacích uváděných na www.cmzrb.cz označován jako P-záruka v programu PANEL (poznámka vložena ČMZRB, a. s.)

⁴ Tento typ záruky je v informacích uváděných na www.cmzrb.cz označován jako M-záruka v programu PANEL (poznámka vložena ČMZRB, a. s.)

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.

Jestliže stav domu provedení některé z činností uvedených v příloze č. 2 části A, B a C prokazatelně nevyžaduje, má se pro účely přiznání dotace za to, že činnost uvedená pod příslušnou položkou předmětem opravy je.

Postup výpočtu dotace stanoví nařízení vlády č. 299/2001 Sb.

Dotace se poskytuje pouze k části úvěru určené na financování činností stanovených v příloze č. 2 tohoto programu při současném splnění podmínky, uvedené v bodě 3.13.

Výše podpořené části úvěru nesmí překročit částku 5 500 Kč na 1 m² podlahové plochy bytů v opravovaném domě.

Pokud je oprava realizována na základě více žádostí, vztahuje se toto omezení na souhrn všech úvěrů, ke kterým je žádána podpora.

Dotace bude vyplácena postupně v pololetních splátkách po celou dobu splácení úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data podání žádosti o dotaci.

V případě, že úvěr nebude do dvou let od data uzavření smlouvy o úvěru vyčerpán do podporované výše, výše dotace se přepočte podle skutečné výše čerpání a o zjištěný rozdíl se sníží poslední splátka nebo splátky dotace.

4.3. Omezení výše veřejné podpory

Na vlastníky domů a příjemce podpory v programu NOVÝ PANEL je pohlíženo jako na podnikatele, a to bez ohledu na to, jak jejich postavení vymezuje právní řád České republiky.

Z těchto důvodů jsou pro poskytované podpory platná omezení, která se týkají absolutní či relativní výše poskytované veřejné podpory. Pro účely příslušných propočtů je dotace či záruka přepočtena na hrubý ekvivalent podpory vyjádřený v Kč postupem uvedeným v příloze č. 3.

Podpora je poskytována ve dvou režimech:

- a) v případě oprav bytových domů postavených ve stavebních soustavách uvedených příloze č. 1 programu jako podpora vymezená intenzitou veřejné podpory, t.j. poměrem mezi hrubým ekvivalentem podpory a výší veškerých investičních nákladů na opravu domu. Hodnota tohoto ukazatele nesmí překročit 15 %. Pokud žadatel o podporu splňuje kritéria platná pro středního podnikatele, zvyšuje se hranice intenzity veřejné podpory na 25 %, v případě malého podnikatele na 35 %⁵.
- b) v případě oprav bytových domů, které nejsou postaveny ve stavebních soustavách uvedených příloze č. 1 programu, jako podpora malého rozsahu (de minimis).

Do konečného výpočtu výše podpory se promítne zákaz kumulace veřejných podpor a pravidla pro určování výše regionální podpory podle čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o založení Evropského společenství.

5. Sankce za nedodržení podmínek programu

5.1. u záruk

Pokud příjemce podpory do jednoho roku od poskytnutí záruky nepředloží programem požadované doklady o dodavateli stavby nebo do tří let od uzavření smlouvy o úvěru, ke kterému byla poskytnuta záruka, neukončí opravu domu a poté do šesti měsíců nepředloží zápis o předání zhotoveného předmětu díla nebo pokud bude provedena změna účelu užívání domu k jiným účelům než k bydlení, bude příjemce podpory povinen vrátit poměrnou část získané veřejné podpory, která připadá na období od data porušení podmínky programu, nebo od data zjištění porušení podmínky programu pokud nelze stanovit datum porušení podmínky programu, do data ukončení doby ručení stanovené při jejím sjednání. Pokud byla záruka získána na základě nesprávných nebo neúplných údajů týkajících se naplnění podmínek uvedených v bodě 3 programu a sdělených příjemcem podpory, je příjemce podpory povinen vrátit celou získanou veřejnou podporu.

Neposkytnutí informace nebo dokladu o naplnění podmínky je považováno za porušení podmínky.

Za prodlení s vrácením neoprávněně získané veřejné podpory je příjemce podpory povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 24 % p.a. z dlužné částky po splatnosti. Celková výše tohoto úroku z prodlení je omezena výší neoprávněně získané veřejné podpory.

5.2. u dotací

Pokud příjemce podpory do dvou let od uzavření smlouvy o úvěru, ke kterému byla poskytnuta dotace, nepředloží potvrzení banky o výši čerpání úvěru nebo do tří let od uzavření smlouvy o úvěru, ke kterému byla poskytnuta dotace, neukončí opravu domu a poté do šesti měsíců nepředloží zápis o předání zhotoveného předmětu díla anebo se zjistí, že dotace byla získána na základě nesprávných nebo neúplných údajů, další výplata dotace se zastavuje. Příslušný finanční úřad může v takových případech rozhodnout o sankci podle zákona č. 337/1999 Sb. v platném znění.

Příjemce dotace ztrácí nárok na její další výplaty, pokud:

- a) příjemce podpory bude po dobu delší šesti měsíců porušovat své závazky vůči bance hradit v plné výši splatné splátky jistiny a splatné úroky z úvěru k němuž je podpora čerpána,
- b) dojde ke změně účelu užívání domu k jiným účelům než k bydlení, a to dnem, kdy nabylo právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o změně účelu užívání stavby,
- c) bylo vydáno rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby (domu) na jejíž opravy byla dotace poskytnuta, a to dnem, kdy toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- d) došlo k úplnému splacení jistiny úvěru.

6. Účast v dalších programech

Účast v tomto programu nevylučuje možnost účasti v dalších českých i zahraničních programech, pokud je současně splněna podmínka uvedená v bodě 3.13.

7. Doba trvání programu

Program trvá po dobu účinnosti nařízení vlády č. 299/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

8. Náležitosti žádosti o poskytnutí podpory a způsob jejího předložení

Žádost o poskytnutí podpory obsahuje identifikační údaje žadatele, v případě právnických osob doklad o právní subjektivitě, výpis z katastru nemovitostí vztahující se k opravovanému domu, charakteristiku opravy, náklady na opravu a jejich financování a další doklady uvedené v části 3.4., 3.5., 3.9. a 3.10. textu programu.

Přílohou žádosti o záruku jsou též údaje o hospodaření žadatele a jeho závazcích, případně daňová přiznání.

Formuláře žádostí jsou k dispozici:

- a) na internetové stránce Českomoravské záruční a rozvojové banky, a. s.: <http://www.cmzrb.cz>,
- b) na internetové stránce Státního fondu rozvoje bydlení: <http://www.sfrb.cz>.

Žádosti přijímají od 4.5.2009 všechna pracoviště Českomoravské záruční a rozvojové banky, a. s. Žádost o záruku je nutné předložit osobně⁵, žádost o dotaci lze předat osobně nebo zaslat též poštou.

Neúplné žádosti o podporu mohou být po uplynutí 4 měsíců od data jejich podání poskytovatelem podpory zamítnuty.

Přílohy :

- č. 1: Seznam oprav a modernizací, na které lze poskytnout podporu
- č. 2: Stanovení hrubého ekvivalentu podpory a intenzity veřejné podpory

⁵ V případě M-záruk lze též poslat elektronicky (poznámka vložena ČMZRB)

Seznam oprav a modernizací, na které lze poskytnout podporu

Část A

Položka č.

- 1 Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby
- 2 Sanace statických poruch nosné konstrukce
- 3 Oprava obvodového pláště a reprofilace styků dílců obvodového pláště
- 4 Oprava lodžii nebo balkónů včetně zábradlí
- 5 Zateplení neprůsvitného obvodového pláště se současnou sanací obvodového pláště
- 6 Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály
- 7 Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, pergoly atd.
- 8 Vyregulování otopné soustavy
- 9 Oprava nebo výměna rozvodů zdravotních instalací a plynu

Část B

Položka č.

- 10 Výměna balkónů nebo oprava lodžii, balkonů včetně zábradlí
- 11 Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
- 12 Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy
- 13 Oprava nebo výměna výtahu včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
- 14 Oprava nebo výměna elektrických zařízení a rozvodů; silnoproud, slaboproud

Část C

Položka č.

- 15 Výměna vstupních stěn do objektů s uplatněním řešení, které zabezpečuje jejich ochranu před ničením vandaly
- 16 Repase nebo výměna vstupních dveří do bytů
- 17 Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody
- 18 Modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles
- 19 Oprava nebo modernizace bytového jádra včetně rozvodů elektřiny, zdravotních instalací a plynu
- 20 Oprava nebo modernizace vzduchotechniky
- 21 Zřízení nového výtahu anebo oprava nebo výměna výtahu včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
- 22 Oprava hromosvodů a protipožárních zařízení a konstrukcí

Část D

Položka č.

- 23 Instalace termosolárních panelů
- 24 Zasklení lodžii nebo balkónů
- 25 Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby
- 26 Oprava vnitřních stěn a stropů

- 27 Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah ve společných prostorách
- 28 Oprava komunikačních prostor
- 29 Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení
- 30 Měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby teplé užitkové vody, spotřeby studené vody
- 31 Náhrada rozvodů plynu pro vaření za rozvod elektriny
- 32 Modernizace rozvodu teplé užitkové vody, zejména pákové baterie, izolace stoupacího potrubí, bytový vodoměr teplé užitkové vody
- 33 Změny dispozičního řešení bytu
- 34 Bytové mezonetové nástavby při sloučení bytu v nejvyšším podlaží
- 35 Projektové práce, projektová dokumentace
- 36 Statický posudek
- 37 Revize technického zařízení budov
- 38 Získání průkazu splnění požadavků hospodárné spotřeby energie na vytápění

Stanovení hrubého ekvivalentu podpory a intenzity veřejné podpory

Intenzita veřejné podpory (I) se u jednotlivých podpořených projektů stanovuje pomocí následujícího vztahu:

$$\text{Intenzita (I) v \%} = \frac{\text{Hrubý ekvivalent podpory}}{\text{investice}} \times 100$$

Za investice se považují celkové náklady projektu uvedené v žádosti o podporu na opravu panelového domu, bez ohledu na to, z jakých zdrojů jsou financovány.

Hrubý ekvivalent podpory se pro dotaci na úhradu úroků rovná výši dotace.

Hrubý ekvivalent podpory se pro cenově zvýhodněnou záruku za úvěr rovná výši průměrného finančního zvýhodnění příjemce podpory, které získává snížením ceny za poskytnutou záruku. Výše tohoto zvýhodnění činí pro účely výpočtu hrubého ekvivalentu podpory 1,8 % p. a. z předpokládaného zůstatku záruky (1,2 % p. a. v případě záruky poskytnuté zjednodušeným způsobem).

V případě poskytnutí více podpor současně se pro účely stanovení intenzity veřejné podpory sčítají dílčí hrubé ekvivalenty podpory.

Podpora malého rozsahu (pravidlo de minimis)

Podle článku 2 nařízení Komise č. 1998/2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis nesmí příjemce podpory získat za jakákoliv tři po sobě jdoucí zdaňovací období podpory malého rozsahu přesahující v součtu částku 200 000 EUR. Pro přepočet do korun českých se použije kurz vyhlášený Evropskou centrální bankou pro poslední pracovní den měsíce předcházejícího měsíci, kdy byla/je každá jednotlivá podpora poskytnuta.

Při výpočtu hrubých ekvivalentů záruky a dotace se postupuje podle stejných zásad jako při provádění propočtu intenzity veřejné podpory.

Příloha D - Výše podpory programu Zelená úsporám pro bytové domy

Bytové domy

- A - Úspory energie na vytápění
- B - Podpora novostaveb v pasivním energetickém standardu
- C.1, C.2 - Výměna neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb
- C.3 - Instalace solárně-termických kolektorů (pouze k přípravě teplé vody)
- C. 3 - Instalace solárně-termických kolektorů (pro přípravu teplé vody a přitápění)
- D - Dotační bonus

Výši podpory na přípravu a realizaci podporovaných opatření naleznete vždy na konci výčtu podpory v jednotlivých oblastech

Bytové domy

A - Úspory energie na vytápění

V oblasti A podporuje program Zelená úsporám opatření vedoucí k úsporám energií

na vytápění prostřednictvím celkového nebo dílčího zateplení bytových domů.

Podporované opatření	Výše podpory
A. 1 - Celkové zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla 30 kWh na m2	1500 Kč/m2 podlahové plochy, max. na 120 m2 na byt. jednotku
A. 1 - Celkové zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla 55 kWh na m2	1050 Kč/m2 podlahové plochy, max. na 120 m2 na byt. jednotku
A. 2 - Dílčí zateplení - snížení roční měrné potřeby tepla o 30 % a) vnějších stěn, b) střechy/stropu, c) podlahy, d) výměna oken a dveří, e) instalace nuceného větrání s rekuperací alespoň jedno z opatření a) - e)	600 Kč/m2 podlahové plochy, max. na 120 m2 na byt. jednotku
A. 2 - Dílčí zateplení - snížení roční měrné potřeby tepla o 20 % a) vnějších stěn, b) střechy/stropu, c) podlahy, d) výměna oken a dveří, e) instalace nuceného větrání s rekuperací alespoň jedno z opatření a) - e)	450 Kč/m2 vytápěné plochy, max. na 120 m2 na byt. jednotku

Program Zelená úsporám podporuje také zpracování projektů a výpočtů nezbytných při realizaci opatření. Tato podpora je podmíněna schválením žádosti o podporu investiční akce a bude poskytována do vyčerpání, maximálně však do 31. března 2010:

A - Dotace na výpočet úspory měrné potřeby tepla	15 000 Kč / BD
A - Dotace na projekt	2 000 Kč / byt. jednotka (maximálně 5 % z výše poskytnuté dotace)

B - Podpora novostaveb v pasivním energetickém standardu

V oblasti B podporuje program Zelená úsporám výstavbu nových bytových domů splňujících pasivní energetický standard. Podporována je i změna stavby stávajících bytových domů na energeticky pasivní bytové domy.

Podporované opatření	Výše podpory
B - Nový BD v pasivním standardu	150 000 Kč / byt. jednotka

Program Zelená úsporám podporuje také zpracování projektů a výpočtů nezbytných při realizaci opatření. Tato podpora je podmíněna schválením žádosti o podporu investiční akce a bude poskytována do vyčerpání, maximálně však do 31. března 2010:

B - Dotace na pořízení projektu na výstavbu BD	40 000 Kč
---	------------------

C.1, C.2 - Výměna neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb

V oblasti C.1 a C.2 podporuje program Zelená úsporám výměnu stávajících neekologických zdrojů vytápění (uhlí, kapalná fosilní paliva, elektřina) za účinné nízkoemisní zdroje na biomasu a tepelná čerpadla vybraných technologií.

Podporované opatření	Výše podpory
C.1 - Výměna neekologického zdroje vytápění na tuhá, kapalná fosilní paliva a elektřinu za nízkoemisní zdroj na biomasu	25 000 Kč / byt. jednotka
C.2 - Instalace nízkoemisního zdroje vytápění do novostaveb	
C.1 - Výměna neekologického zdroje vytápění na tuhá, kapalná fosilní paliva a elektřinu	20 000 Kč / byt. jednotka

za tepelné čerpadlo země-voda, voda-voda	
C.2 - Instalace tepelného čerpadla země-voda, voda-voda do novostaveb	
C.1 - Výměna neekologického zdroje vytápění na tuhá, kapalná fosilní paliva a elektřinu za tepelné čerpadlo vzduch-voda	15 000 Kč / byt. jednotka
C.2 - Instalace tepelného čerpadla vzduch-voda do novostaveb	

Program Zelená úsporám podporuje také zpracování projektů a výpočtů nezbytných při realizaci opatření. Tato podpora je podmíněna schválením žádosti o podporu investiční akce a bude poskytována do vyčerpání, maximálně však do 31. března 2010:

C.1 / C.2 - Dotace na výpočet měrné potřeby tepla	15 000 Kč / BD
C.1 / C.2 - Dotace na projekt a opatření nutná k uvedení do provozu	15 000 Kč / BD

C.3 - Instalace solárně-termických kolektorů (pouze k přípravě teplé vody)

V oblasti C.3 podporuje program Zelená úsporám instalaci solárních kolektorů, a to buď pouze k přípravě teplé vody, nebo k přípravě teplé vody a vytápění.

Podporované opatření	Výše podpory
C.3 - Solární systém pro přípravu teplé vody	25 000 Kč / byt. jednotka

Program Zelená úsporám podporuje také zpracování projektu a opatření nutná pro uvedení do provozu. Tato podpora je podmíněna schválením žádosti o podporu investiční akce a bude poskytována do vyčerpání, maximálně však do 31. března 2010:

C.3 - Dotace na projekt a opatření nutná k uvedení do provozu	15 000 Kč
--	------------------

C.3 - Instalace solárně-termických kolektorů (pro ohřev teplé vody a přitápění)

V oblasti C.3 podporuje program Zelená úsporám instalaci solárních kolektorů, a to buď pouze k přípravě teplé vody, nebo k přípravě teplé vody a přitápění.

Podporované opatření	Výše podpory
C.3 - Solární systémy pro přípravu teplé vody a přitápění	35 000 Kč / byt. jednotka

Program Zelená úsporám podporuje také zpracování projektů a výpočtů nezbytných při realizaci opatření. Tato podpora je podmíněna schválením žádosti o podporu investiční akce a bude poskytována do vyčerpání, maximálně však do 31. března 2010:

C.3 - Dotace na výpočet úspory měrné potřeby tepla	15 000 Kč
C.3 - Dotace na projekt a opatření nutná k uvedení do provozu	15 000 Kč

D - Dotační bonus

Žadatele, který provede vybranou kombinaci opatření (např. celkové zateplení a instalaci ekologického zdroje vytápění, ocení program Zelená úsporám dotačním bonusem. Podmínkou je současné podání žádostí na jednotlivá opatření.

Kombinace opatření	Výše bonusu
A + C.1	50 000 Kč
A + C.3	50 000 Kč
B + C.3	50 000 Kč
C.2 + C.3	50 000 Kč