01/2025

STŘECHA

Informační bulletin pro majitele domů v České republice

hlavní téma

Krizové situace v domech



OSMD
Občanské sdružení majitelů domů v ČR
www.osmd.cz

CHUŤ A RYCHLÉ JEDNÁNÍ

KUPOVAT
ČINŽÁKY
POZEMKY
PROJEKTY
KANCELÁŘE

Za tip, který povede ke koupi nemovitosti, vás odměníme!

+420 778 403 590

akvizice@psn.cz

PSN

psnkupuje.cz

STŘECHA 01/2025

AKTUALITY
Komu se platí nájemné při změně vlastníka nemovitosti? 3
Lidé budou muset prodávat své domy, protože nebudou mít peníze na splnění požadavků EU 3
Konference OSMD – UIPI Renovation Tour 2025 4
Máte projektovou dokumentaci k domu? 5
HLAVNÍ TÉMA
Právní rámec mimořádných událostí 6
INTERVIEW
Vybavit domy přenosným defibrilátorem by bylo ideální 14
PRÁVO
Datové schránky – k čemu mohou pronajímateli sloužit – díl 2 18
PŘIPOMÍNKUJEME
K rozvoji bydlení v České republice chce přispět i Grémium ministra pro místní rozvoj 25
ČLENOVÉ ČLENŮM
Jste připraveni na zásah složek IZS? 28
TECHNICKÁ SPRÁVA
Požární bezpečnost bytových domů aneb co dělat, aby nehořelo 30
FINANCE
Dotační příležitosti pro bytové domy a přehled použitelných energeticky úsporných systémů 34
NOVINKY Z EVROPY 38
KALENDÁŘ 40
O NÁS – KONTAKTY, INFORMACE 41

Občanské sdružení majitelů domů v ČR
www.osmd.cz

STŘECHA / Informační bulletin Občanského sdružení majitelů domů v ČR, z. s. (OSMD), se sídlem Mánesova 69, Praha 2–Vinohrady / **Adresa redakce:** OSMD v ČR, Mánesova 69, Praha 2, 120 00 / **Šéfredaktorka:** Ing. Marcela Alföldi Šperkerová / **Redakční rada:** PhDr. Eva Tlapáková, CSc., Mgr. Eliška Baloghová, Ing. Helena Vařejková / **Inzerce:** Ing. Aneta Bém / **Obálka:** Pexels / **Sazba:** Karel Zahradník / **Tisk:** Tiskárna Daniel s.r.o. / **Redakční uzávěrka:** 3. 3. 2025 / **Počet výtisků:** 2 800 ks / Registrováno Ministerstvem kultury ČR pod č. E10943 / ISSN 2464-4641 / Rozesílá SEND Předplatné, spol. s r.o. / Členům sdružení zasílán zdarma.

Milé členky a milí členové OSMD,

v tomto vydání Střechy jsme se zaměřili na to, jak se připravit na krizové situace, které mohou v domě nastat. Protože prevence a připravenost ve finále vždy ušetří ztráty na zdraví a uspoří peníze.

Ale hlavně vám chceme připomenout termín výroční konference UIPI Renovation Tour 2025, který se kvapem blíží: již 20. března v Praze. A ještě jednu pozvánku byste rozhodně neměli minout: na 10. dubna svolává správní rada OSMD do Prahy valnou hromadu.

V tématu časopisu náš dvorní autor, advokát Jiří Odehnal, rozebral Právní rámec mimořádných událostí. Zajímavé pro vás zejména bude, za jakých okolností máte nárok na náhradu škody způsobenou např. policejním zásahem u vás v domě.

S autorem se v této Střeše setkáte ještě jednou, vydali jsme totiž druhý díl článku o datových schránkách. Tentokrát se zaměřuje zejména na praktické problémy s datovými schránkami a vyvrací některé mýty ohledně nich.

Hned za úvodním rozsáhlým článkem si můžete přečíst rozhovor s prezidentem Asociace zdravotních záchranných služeb ČR Markem Slabým. Ten vám předestře pár jednoduchých požadavků jako třeba dobře označený a osvětlený vchod do domu. Rozhovor velmi dobře doplňuje zkušenost, kterou vám sepsal jeden z vás, tedy Karel Koliš, v článku Jste připraveni na zásah složek IZS?

Téma krizových situací v domě doplňuje článek Požární bezpečnost bytových domů aneb co dělat, aby nehořelo. Odborník na PO a BOZP Radek Hrach vás seznámí s pravidly požární bezpečnosti.

V rubrice Připomínkujeme vás informujeme o vzkříšené platformě Grémium ministra pro místní rozvoj pro oblast bydlení.

A konečně v rubrice Finance přehledně sepsal Radovan Šejvl, kterého můžete znát z brněnské přednášky, jaké jsou dotační příležitosti pro bytové domy.

V Novinkách z Evropy doporučuji vaší pozornosti zejména řecký postup, jak dostat na nájemní trh prázdné domy a byty. Námět přitom vzešel přímo z Helénské federace vlastníků nemovitostí a prosadil se v řeckém parlamentu.

A to už je vše. Doufám, že vás články zaujmou a třeba se i něco nového dozvíte.

Hezké jaro přeji!



Marcela Alföldi Šperkerová
redakce@osmd.cz

PŘIPRAVUJEME

V příštím vydání, tedy ve Střeše 2/2025, chceme rozebrat, jak má majitel či správce domu přistupovat k osaměle žijícímu nájemníkovi.

Pokud máte k tomuto tématu jakékoliv náměty, budeme rádi, když nám o nich napíšete na výše uvedený email redakce.

Komu se platí nájemné při změně vlastníka nemovitosti?



Povinnost nájemce hradit nájemné nabyvateli vlastnického práva k předmětu nájmu nastupuje až v okamžiku, kdy mu změnu vlastnictví oznámí původní vlastník nebo kdy mu ji prokáže nabyvatel (rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 270/2019).

Placením nájemného původnímu pronajímateli po změně vlastnictví dochází k bezdůvodnému obohacení prodávajícího a kupující jako nový pronajímatel nemůže takto zaplacené nájemné žádat znovu od nájemce, ale musí požadovat jeho vydání od prodávajícího.

Nový vlastník nemovitosti také nemá právo na nájemné, které bylo dopředu zaplaceno předchozímu pronajímateli, bez ohledu na to, zda jako kupující o předplacení věděl (rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 513/2024).

Neuplatní se zde ochrana nabyvatele (§ 2221 odst. 2 oz), podle které nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o povinnostech pronajímatele, které zákon nestanoví, ledaže nabyvatel o těchto ujednáních věděl.

Citované ustanovení se týká povinností pronajímatele sjednaných nad rámec zákona a nevztahuje se proto na základní zákonnou povinnost k úhradě nájemného.

Předplacené nájemné, které zahrnuje i dobu vlastnictví kupujícího, tak nemusí nájemce hradit znovu, ale má vůči novému pronajímateli „řádně zaplaceno“, stačí mu jen prokázat samotnou platbu.

Lidé budou muset prodávat své domy, protože nebudou mít peníze na splnění požadavků EU

Do nákladů na bydlení v blízké budoucnosti zřejmě výrazně zasáhne evropská iniciativa Green Deal. Co nám přinese snaha snížit emise budov? Jak bude nakonec vypadat aplikace nové směrnice o energetické úspornosti budov v naší republice? Co přinese, či spíše odnese majitelům domů, bytů i komerčních prostorů? Půjdeme zase celé Evropě příkladem tak, že zatížíme naše občany, kteří vlastní nevyhovující nemovitosti, emisními povolenkami? Co tato opatření udělají s cenami nemovitostí? O těchto tématech vyšel rozhovor na Rádiu Universum s předsedkyní odborné sekce Územního a regionálního rozvoje Hospodářské komory České republiky, paní Hanou Landovou.

Hana Landová hned v úvodu rozhovoru varuje, že budovy čeká bezemisní revoluce, která „bude investičně i provozně – z pohledu nákladů pro vlastníky budov, potažmo pro kohokoliv, kdo v nich bude fungovat i na základě nájemních smluv – velmi bolestivá“.

Rozhovor si můžete poslechnout na tomto odkazu: *https://www.radiouniversum.cz/landova-hana-1d--lide-budou-muset-prodavat-sve-domy-protoze--nebudou-mit-penize-na-splneni-pozadavku-eu/*.

Ve druhém díle rozhovoru s titulkem: Musíme jasně říct, že nechceme směrnici EU ohrožující náš majetek, a přinutit politiky, aby nepodléhali Bruselu (*najdete na stejné webové stránce s datem 9. 2., pozn. red.*) uvádí Hana Landová: „My Češi se snažíme být ještě hujerštější, než pan Hujer, a švestičky z naší zahrádky nosíme do Bruselu s nadšením.“ (*o rozhovoru se zmiňuje i autor článku Dotační příležitosti pro bytové domy a přehled použitelných energeticky úsporných systémů v rubrice FINANCE, pozn. red.*)

Konference OSMD – UIPI Renovation Tour 2025

20. března, 9.30–17.30, ČVUT, Praha,
Jugoslávských partyzánů 1580/3, 160 00 Praha 6 – Dejvice

Renovace historických budov jako cesta k udržitelnému rozvoji!
Sejděte se s předními odborníky, politiky a inovátory z oblasti nemovitostí a stavebnictví.

Hlavním řečníkem bude **Mgr. Ondřej Krutílek, poslanec Evropského parlamentu**, který se o úvodní slovo podělí s **Mgr. Nathalií Markovou, ředitelkou odboru energetické účinnosti a úspor na Ministerstvu průmyslu a obchodu**.

Dopolední blok se zaměří na politické diskuse. Zástupci různých úrovní správy (EU, regionální a místní) představí aktuální politiky v oblasti renovace a dekarbonizace a otevřou prostor pro konstruktivní dialog.

Odpolední blok bude prakticky orientovaný – nabídne konkrétní inovativní řešení, která usnadňují renovaci budov. Představeny budou jak lokální iniciativy, tak evropské projekty jako Craft, BuildUPspeed a Condoreno. Účastníci také získají informace o dostupných finančních podporách a poradenství při provádění renovací.

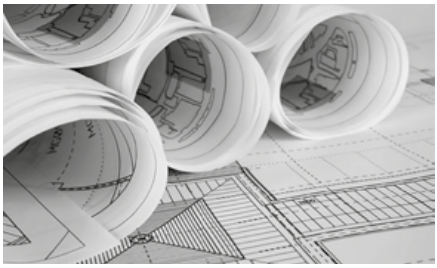
Vstup po registraci zdarma!
Kapacita je omezena – registrujte se co nejdříve na *www.osmd.cz*.
Pozor: Vstup do prostor je možný pouze po schodech.



UIPI International Union of Property Owners · OSMD · CONDO RENO · CrAFt · BuildUPspeed · Co-funded by the European Union

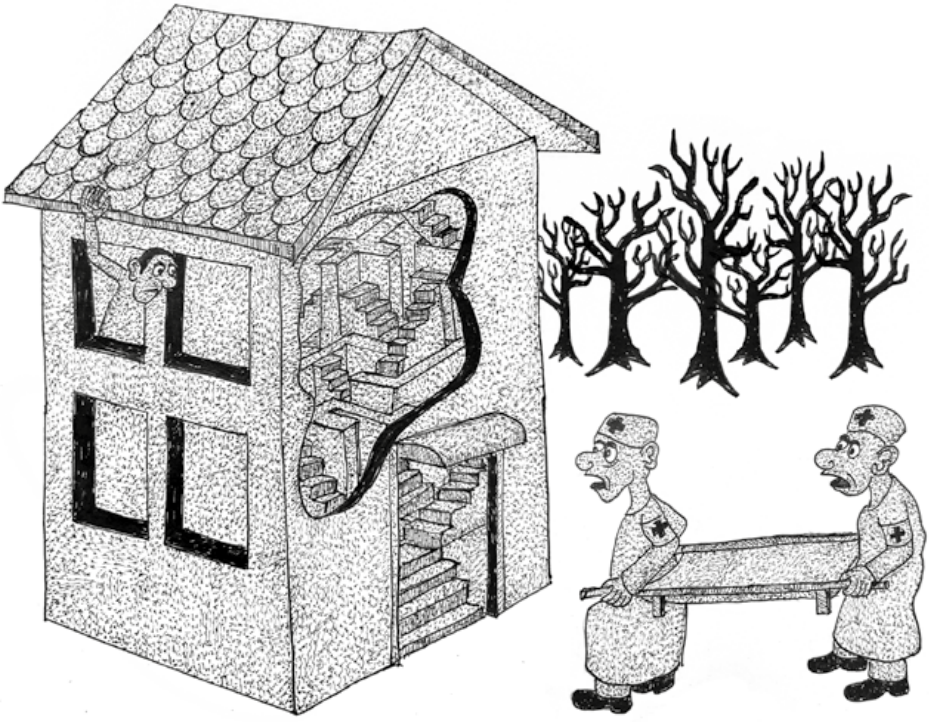
Máte projektovou dokumentaci k domu?

Nový stavební zákon kromě jiného zavedl i sankce za to, že vlastník k domu nemá projektovou dokumentaci anebo ji sice má, ale je zastaralá a neaktuální. Stavební úřad totiž může v takovém případě uložit pokutu až 400 tisíc korun. Podle zjištění MF DNES se tento problém týká zhruba poloviny všech majitelů nemovitostí v Česku. A první pokuty už začaly padat. Většina lidí přitom o povinnosti neví.



Detailnější právní rozbor přináší článek JUDr. Odehnala v členské zóně webu – https://www.osmd.cz/clenska-zona/na-tema-stavebni-dokumentace/

ILUSTRACE ČÍSLA autor: Tomáš Polák





Právní rámec mimořádných událostí

Ani za mimořádných událostí nejsou osoby zbaveny svých práv a mohou mít nárok na náhradu vzniklé škody.



Jiří Odehnal
advokát v Brně a člen OSMD

Pro přiblížení problematiky je nutné seznámit se s právními základy mimořádných událostí a jejich definicí.

Mimořádnou událost lze odvrátit běžnou činností orgánů veřejné moci, ozbrojených sil a ozbrojených bezpečnostních sborů, záchranných sborů, havarijních a jiných služeb a právnických a fyzických osob, za využití jejich pravomocí daných jim speciálními zákony.

Pokud je k odvrácení mimořádné události potřeba využít zvláštních pravomocí, jedná se o **krizovou situaci** spojenou s vyhlášením některého z krizových stavů.

Podle § 2 písm. b) ***zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému (ZIZS)****, se mimořádnou událostí rozumí škodlivé působení sil a jevů vyvolaných činností člověka, přírodními vlivy, a také havárie, které ohrožují život, zdraví,*

majetek nebo životní prostředí a vyžadují provedení záchranných a likvidačních prací.

Práva a povinnosti fyzických osob při vzniku mimořádné události upravuje § 25 ZIZS. Osoba pobývající na území České republiky má právo na informace o opatřeních k zabezpečení ochrany obyvatelstva a na poskytnutí instruktáže a školení ke své činnosti při mimořádných událostech.

Fyzická osoba musí strpět omezení ze stanovených opatření, podřídit se nařízené evakuaci a opustit místo zásahu nebo na výzvu starosty obce nebo velitele zásahu poskytnout osobní nebo věcnou pomoc a plnit další povinnosti, ledaže by tím ohrozila život nebo zdraví vlastní nebo jiných osob anebo pokud jí v tom objektivně brání důležité okolnosti. Od pomoci jsou osvobozeny osoby ve věku do 18 let a od 62 let, osoby zdravotně nezpůsobilé a například osoby s diplomatickou imunitou nebo poslanci, senátoři a členové vlády.

Co je krizová situace

Podle § 2 písm. b) ***zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení (ZKŘ)****, krizový zákon, se krizovou situací rozumí mimořádná událost podle zákona o integrovaném záchranném systému, narušení kritické infrastruktury nebo jiné nebezpečí, při nichž je vyhlášen stav nebezpečí, nouzový stav nebo stav ohrožení státu.*

Mimořádné události a krizové situace lze obecně rozdělit dle příčiny vzniku:

- Antropogenní = zapříčiněné člověkem. Sem patří nejrůznější havárie a nehody („neštěstí“) a další společenské, sociální a ekonomické krize různého rozsahu.
- Přírodní = způsobené přírodními vlivy. Tyto situace mají dvě podkategorie, živelní pohromy (požár, záplava, povodeň…) a hromadné nákazy (Covid 19…).

Základní informace k prevenci a zvládání krizové situace jsou dostupné na obecním úřadě nebo u hasičského záchranného sboru v místě bydliště, včetně kontaktů na složky integrovaného záchranného systému (hasiče, policii a záchrannou službu) a důležité havarijní služby.

Orgány České republiky mohou v reakci na mimořádnou (krizovou) událost vyhlásit stav nebezpečí, případně vyšší stupně jako nouzový stav, stav ohrožení státu a válečný stav.

Stav nebezpečí vyhlašuje hejtman kraje, respektive primátor Prahy, přitom může zejména

- rozhodnout o ukládání pracovní výpomoci nebo povinnosti poskytnout věcné prostředky;
- nařídit bezodkladné provádění a odstraňování staveb, stavebních prací, terénních úprav;
- nařídit hlášení přechodné změny pobytu osob, výkon péče o děti a mládež, zajistit přednostní zásobování dětských a zdravotnických zařízení a záchranných sborů;
- nařídit evakuaci obyvatelstva a zakázat vstup, pobyt a pohyb osob na místě nebo území.

Nouzový stav vyhlašuje vláda nebo předseda vlády při vzniku živelních pohrom, ekologických nebo průmyslových havárií, nehod, pandemií nebo jiného nebezpečí, které ve značném rozsahu ohrožují životy, zdraví nebo majetkové hodnoty anebo

ZÁKLADNÍ INFORMACE K PREVENCI A ZVLÁDÁNÍ KRIZOVÉ SITUACE JSOU DOSTUPNÉ NA OBECNÍM ÚŘADĚ NEBO U HASIČSKÉHO ZÁCHRANNÉHO SBORU V MÍSTĚ BYDLIŠTĚ.

vnitřní pořádek a bezpečnost, pokud nelze vzniklý krizový stav překonat v rámci nižšího stupně krizového stavu (stavu nebezpečí).

Nouzový stav může být vyhlášen pro celé území státu, nebo pro vymezené území (např. kraje nebo správní obvody obcí s rozšířenou působností). Bez souhlasu Poslanecké sněmovny může být vyhlášen nejvýše na 30 dnů.

Stav ohrožení státu má striktně politický charakter a může být vyhlášen v případě bezprostředního ohrožení svrchovanosti a územní celistvosti státu nebo jeho demokratických zásad. Za existence České republiky nebyl dosud vyhlášen, stejně jako **válečný stav**.

Z podaného přehledu vyplývá, že za mimořádné události, respektive krizové situace, může docházet k omezení práv osob, případně jsou ukládány povinnosti, což je logické a pochopitelné. Ani v těchto případech nejsou občané zbaveni právní ochrany a práva na náhradu za některá uložená omezení, případně za jim způsobenou škodu. Problematiku lze přiblížit na ilustrativních judikátech a kazuistice.

---

1 Náhrada škody způsobené policií vlastníkovi nemovitosti v souvislosti se zákrokem vyvolaným nájemcem (Usnesení ÚS ze dne 22.01.2020 sp. zn. IV. ÚS 3819/18)

Jedná se o případ z roku 2017, kdy byla vyslána zásahová jednotka k zadržení nájemce bytu podezřelého ze závažné trestné činnosti. Ke vstupu do objektu v časných ranních hodinách, kdy na učiněné výzvy nikdo nereagoval, bylo použito násilí a došlo k poškození vstupních dveří do domu i do bytu, přičemž náklady na opravu činily 11 716 Kč. Poškozený pronajímatel se s požadavkem na náhradu obrátil na Policii České republiky, ta věc postoupila Ministerstvu vnitra, po němž se pronajímatel domáhal zaplacení žalobou.

Podle soudu byl ve věci rozhodný § 95 odst. 1 zákona č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, jenž stanoví objektivní odpovědnost státu za škodu způsobenou Policií České republiky v souvislosti s plněním jejích úkolů. Ustanovení obecně upravuje odpovědnost policie za škodu způsobenou jakýmkoli postupem (legálním i nelegálním) při plnění jejích úkolů. Protože nájemce nebyl vlastníkem obou poškozených dveří a vůči pronajímateli ani neporušil žádnou svou povinnost vyplývající z nájemní smlouvy, soud žalobě vyhověl v plném rozsahu.

Odvolací soud naopak žalobu zamítl s tím, že vůči nájemci proběhl oprávněný a přiměřený zákrok policie. Podle **§ 2256 odst. 2 občanského zákoníku** je **nájemce povinen dodržovat** po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů (zásady občanského soužití), což zahrnuje i nepoškozování cizího majetku v domě. Oprávněné násilí ze strany policie bylo použito „v důsledku chování nájemce“, což vyústilo ve škodu. Nájemce tak odpovídá za vzniklou škodu vůči pronajímateli, který měl v souladu s § 2254 odst. (2) občanského zákoníku možnost použít k uspokojení pohledávky složenou jistotu ve výši 18 000 Kč, a náhradu škody započíst.

Pronajímatel podal ústavní stížnost pro porušení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 1 Listiny. Ačkoli zákrok policie nesměřoval vůči němu, došlo ke škodě právě na jeho majetku. Soud podle jeho názoru zprostil stát povinnosti k náhradě škody a tuto povinnost přenesl na soukromou osobu, která k plnění neměla sebemenší důvod a jejíž složená jistota byla navíc dávno vypořádána. Namítal novátorské nahlížení ministerstva na instituty vlastnického práva, držby a detence,

podle něhož škoda poškozením vstupních dveří domu i bytu vlastně nevznikla vlastníkovi domu, ale nájemníkovi, na něhož byla nájemní smlouvou převedena držba.

Ministerstvo vnitra argumentovalo rozhodovací praxí Nejvyššího soudu, podle které může být nárok na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem podle § 13 zákona č. 82/1998 Sb. úspěšně uplatněn vůči státu pouze tehdy, jestliže by poškozený nedosáhl své pohledávky vůči tomu, kdo by k ní byl jinak povinen (primárně odpovědná osoba). Stejný výklad by se měl podle ministerstva analogicky uplatnit i v případech, kdy nejde o nesprávný úřední postup, tedy pokud policie naopak postupuje řádně v mezích zákona.

Ústavní soud shledal nedostatky v právním hodnocení odvolacího soudu v několika směrech. Stěžovateli vznikla škoda poškozením obou dveří, které svým jednáním způsobila policie. Tím není vyloučeno, že odpovědnost za takto vzniklou škodu má i nájemce bytu, ať už by vznikla v důsledku porušení povinnosti z nájemní smlouvy, nebo z jiného právního důvodu. V rozsudku již ale není uvedeno, zda možnost stěžovatele domáhat se náhrady škody vůči nájemci bytu zcela vylučuje jeho nárok vůči státu nebo zda by takový nárok mohl vzniknout jen za určitých podmínek, například pokud by se stěžovatel vůči nájemci žádné náhrady škody nedomohl. Nepřesvědčivým shledal také poukázání na povinnost nájemce podle § 2256 odst. (2) občanského zákoníku dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě, protože toto ustanovení zjevně nemíří na povinnost nájemce strpět vstup policie do obydlí, jsou-li k tomu dány zákonem stanovené důvody.

Přes uvedené výtky Ústavní soud nezpochybnil výsledek řízení jako celek a stížnost **odmítnul**. Potvrdil, že pronajímateli vznikl nárok na náhradu škody primárně vůči nájemci bytu, přinejmenším s ohledem na **obecnou povinnost nájemce** podle **§ 2213 občanského zákoníku** užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému. Také schválil posouzení městského soudu, „byť to v jeho rozsudku není výslovně vyjádřeno“, že nárok vlastníka bytu není dán, jestliže bylo mj. prokázáno, že „měl také reálnou možnost domoci se uspokojení tohoto nároku započtením své pohledávky proti pohledávce plynoucí z povinnosti předmětnou jistotu vrátit podle § 2254 odst. 2 občanského zákoníku“. Závěrem Ústavní soud zdůraznil, že závěr o ústavnosti posuzovaného řízení „nezavazuje obecné soudy v možnosti zaujmout v budoucnu odlišný výklad relevantních zákonných ustanovení a podrobněji se vypořádat s právními otázkami, které při použití § 95 odst. 1 zákona o Policii České republiky vyvstávají“. Tedy i případný jiný výklad provedený obecnými soudy může být ústavně konformní.

---

2 **Náhrada škody způsobené osobě, u níž se koná domovní prohlídka** (usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 4066/2018, ze dne 29. 4. 2020 – právní věta)

„Odpovědnost státu za újmu způsobenou činností policejního orgánu coby orgánu činného v trestním řízení se řídí ustanovením § 95 odst. 1 zákona č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, jen tehdy, je-li újma způsobena osobě, která není zamýšleným adresátem výkonu veřejné moci, ani se jinak trestního řízení neúčastní v postavení jeho subjektu, v ostatních případech se odpovědnost státu posuzuje podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.“

V řízení o náhradě újmy **dotčené osoby** v souvislosti s úkony Policie České republiky v trestním řízení jedná Ministerstvo spravedlnosti (z. č. 82/1998 Sb.), v ostatních případech, při **újmě nezúčastněné osoby**, je to Ministerstvo vnitra (z. č. 273/2008 Sb.).

3 Syn krátil daně, policie rozbila dveře domu rodičů. Ministerstvo uhradilo škodu. (Rozhodnutí trestního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1083/2022 z 13. 12. 2023)

Jde o případ z roku 2016, kdy v rámci nařízené domovní prohlídky byla zadržena osoba podezřelá z krácení daně. Při násilném vstupu došlo poškozením branky a vstupních dveří domu ke škodě ve výši 110 602 Kč. Majitelé domu zažalovali o náhradu Ministerstvo vnitra.

Soud prvního stupně poté, co jeho první zamítavý rozsudek byl k odvolání žalobců zrušen odvolacím soudem, žalobě v plném rozsahu vyhověl podle § 95 odst. 1 zákona č. 273/2008 Sb. o Policii České republiky s tím, že majitelé nutnost domovní prohlídky nezavinili a aplikace liberačního (zprošťujícího) důvodu (protiprávní jednání poškozených) je proto vyloučena.

Odvolací soud připomněl, že za stát je v dané věci příslušné Ministerstvo vnitra, nikoliv Ministerstvo spravedlnosti, a že se nárok poškozených řídí zákonem o policii, nikoliv zákonem č. 82/1998 Sb. o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci. Žalobci ani žádný odpovědnostní titul dle zákona č. 82/1998 Sb. netvrdili a svůj nárok dovozují z násilného překonání vstupních dveří při domovní prohlídce. Pouze přímé neuposlechnutí výzvy policie zadrženému synovi žalobců ke zpřístupnění domu by znamenala jeho výlučnou odpovědnost za škodu, což prokázáno nebylo, a předchozí výzva ke vstupu učiněna nebyla.

Úvahu ministerstva o „lehkovážném“ jednání poškozených, že svůj dům dali k užívání „osobě podílející se od roku 2012 na závažné trestné činnosti“, nebyla oprávněná (poškození nevěděli, že jejich syn možná páchal trestnou činnost), a na umožnění bydlení potomku ve vlastní nemovitosti odvolací soud nic lehkovážného neshledal.

Dovolání ministerstva projednalo trestní kolegium Nejvyššího soudu a k **zamítnutí** přijalo právní větu. *„Skutečnost, že vlastník domu, který nebyl zamýšleným adresátem výkonu veřejné moci, ani se jinak trestního řízení neúčastnil v postavení jeho subjektu, přenechal dům do užívání jiné osobě, vůči níž byl následně veden oprávněný a přiměřený služební zákrok Policie České republiky (domovní prohlídka), nepředstavuje liberační (zprošťující) důvod podle § 95 odst. 1 věta za středníkem zákona o Policii České republiky, na základě kterého by se mohl stát zprostit odpovědnosti za škodu způsobenou při domovní prohlídce vlastníkovi domu.“*

4 Nález letecké pumy v areálu chemického závodu v srpnu 2024 (náhrada nákladů a škody vyvolaných činností IZS)

Po nálezu a při odpalu nalezené letecké pumy v Záluží na Mostecku vznikly mimořádné náklady třetím osobám a došlo k menším škodám na majetku, kterým objektivně nešlo zabránit. Zvládnutí podobné situace vyžaduje koncepční přístup, důkladnou přípravu a jednotné velení. V takových případech je odpovědným za činnost a řízení jednotek integrovaného záchranného systému (IZS) velitel zásahu, zpravidla velitel jednotky požární ochrany nebo funkcionář hasičského záchranného sboru.

K pravomocím velitele zásahu patří oprávnění vykázat, zakázat nebo omezit vstup osob na

místo zásahu, nařídit evakuaci osob, bezodkladné provádění nebo odstraňování staveb či terénních úprav a oprávnění vyzvat osoby k poskytnutí osobní nebo věcné pomoci, popřípadě stanovit jiná omezení k ochraně života, zdraví, majetku a životního prostředí.

Za omezení vlastnického či užívacího práva dotčených osob vzniká **nárok na náhradu**, přitom se nejedná o nárok v režimu **náhrady škody**. Příslušný k výplatě je krajský úřad, v jehož územním obvodu se mimořádná událost vyskytla. Kromě toho náleží dotčeným osobám i náhrada škody vzniklé v příčinné souvislosti se záchrannými a likvidačními pracemi, případně cvičeními, včetně nemajetkové újmy.

Při poskytování náhrady za věcnou škodu se postupuje dle občanského zákoníku, opět prostřednictvím krajského úřadu. Za stát ve věcech náhrady škody dle zákona (ZIZS) vystupuje Ministerstvo vnitra. Povinnost státu nahradit škodu je výslovně vázána k provádění prací podle ZIZS, nikoli k činnosti samotného hasičského záchranného sboru či některé jiné složky integrovaného záchranného systému.

5 Mimořádná opatření vydaná dle § 69 zákona o ochraně veřejného zdraví (rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 1101/2024, ze dne 13. 11. 2024 – právní věta)

*„**Mimořádná opatření** vydaná Ministerstvem zdravotnictví dle § 69 zákona o ochraně veřejného zdraví ve spojení s § 9 odst. 4 písm. b) krizového zákona (tj. v době krizového stavu za účelem řešení krizové situace, příp. odstranění jejích následků) je třeba považovat za **krizová opatření** podle krizového zákona, neboť každé rozhodnutí správního orgánu (v posuzovaném případě opatření obecné povahy) je třeba vykládat materiálně, nikoliv formálně, a není tak rozhodné, jak je označeno, jakou má formu či strukturu, nýbrž zda je způsobilé negativně zasáhnout právní sféru žalobce…. Jinými slovy řečeno, stát se nemůže zprostit své odpovědnosti za škodu dle § 36 krizového zákona pouze tím, že posuzované mimořádné opatření označí jako opatření vydávané dle § 69 zákona o ochraně veřejného zdraví, ačkoliv tak fakticky činí ve spojení s § 9 odst. 4 písm. b) krizového zákona.“*

V souvislosti s mimořádnými opatřeními Ministerstva zdravotnictví vydanými k zamezení vzniku, šíření a negativních dopadů pandemie COVID-19 došlo opakovaně k omezení, resp. k uzavření sportovně rekreačního centra. Jeho majitelka uplatnila vůči státu náhradu škody představující ušlý zisk, celkem 632 516 Kč, žalobou proti Ministerstvu zdravotnictví.

Soudy obou stupňů posuzovaly uplatněný nárok v režimu zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem s tím, že z takových mimořádných opatření **odpovědnost státu za škodu nevznikla** z důvodu neexistence individuálního rozhodnutí (posuzovaná mimořádná opatření byla opatřeními obecné povahy), a žalobu zamítly.

Nejvyšší soud připustil dovolání žalobkyně pro posouzení aplikovatelnosti § 36 ZKŘ (krizového zákona) na náhradu škody vzniklé v souvislosti s opatřeními vydanými Ministerstvem zdravotnictví ohledně pandemie COVID-19 podle zákona o ochraně veřejného zdraví (dle § 36 odst. 1 ZKŘ je stát povinen nahradit způsobenou škodu v příčinné souvislosti s krizovými opatřeními podle tohoto zákona; odpovědnosti se zprostí jen tehdy, pokud si poškozený způsobil škodu sám).

Soud již dříve potvrdil (rozsudek NS sp. zn. 25 Cdo 1649/2007), že institut odpovědnosti za škodu vzniklou v příčinné souvislosti s krizovým

opatřením je speciální normou obsahující zvláštní skutkovou podstatu odpovědnosti státu za škodu, která se řídí krizovým zákonem, nikoliv zákonem č. 82/1998 Sb. či obecným předpisem. Připomněl, že orgánem krizového řízení je kromě vlády a dalších subjektů také Ministerstvo zdravotnictví, a uzavřel, že předmětná mimořádná opatření Ministerstva zdravotnictví v době krizového stavu za účelem řešení krizové situace, příp. odstranění jejích následků, je nutno považovat za krizová opatření podle krizového zákona.

Proto **dovolání vyhověl** a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení, který bude jednat s patřičnou organizační složkou státu (bez ohledu na orgán, který krizové opatření vydal, je v těchto věcech oprávněno za stát vystupovat Ministerstvo vnitra).



Shrnutí: kdo, kdy a jak odpovídá za škodu

Policie má objektivní odpovědnost za škodu, kterou lidem či firmám způsobí. Podle § 95 odst. 1 zákona o Policii stát obecně odpovídá za škodu způsobenou Policií ČR, jestliže vznikla v souvislosti s plněním jejích úkolů, a to i když policie postupovala v souladu se zákonem. Objektivní odpovědnost tedy nastupuje bez zavinění, i když policie nic neporušila. **Z objektivní odpovědnosti je výjimka, když škoda vznikla osobě, která zákrok policie vyvolala** (svým protiprávním jednáním).

Příklady:

- Škoda na cizích vozidlech a jiném majetku při dopravně bezpečnostních akcích (pronásledování podezřelých vozidel); může dojít i k újmě na životě a zdraví.
- Škoda na majetku třetích osob při domovní prohlídce (pokud není škoda přičitatelná osobě, vůči které je prohlídka vykonávána).

Hasiči odpovídají za újmu osob činných při zdolávání požáru.

Podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, má fyzická osoba právo na náhradu škody, která jí vznikla **při pomoci** poskytnuté při zdolávání požáru. Právnické nebo fyzické osobě se nahrazuje také škoda, která jí vznikla v **důsledku opatření** nutných ke zdolání požáru, zamezení jeho šíření, nebo při záchranných pracích provedených na příkaz velitele zásahu nebo velitele jednotky požární ochrany nebo při cvičení jednotky požární ochrany. To neplatí, jestliže škoda vznikla použitím hasicích látek v souvislosti se zdoláváním požáru.

Náhradu poskytuje a rozhoduje o ní hasičský záchranný sbor kraje. Náhradu škody při zdolávání požáru na výzvu obce poskytuje a rozhoduje o ní obec.

Příklady:

- Proplacení oděvu poškozeného při pomoci se zdoláním požáru.
- Proplacení pohonných hmot vozidla použitého k přepravě ohrožených osob po výzvě velitele zásahu.

Odpovědnost složek IZS (jeho základními složkami jsou hasiči, poskytovatelé zdravotnické záchranné služby a Policie České republiky) společně

upravuje zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, ZIZS.

Podle § 29 ZIZS se poskytuje peněžní náhrada za omezení vlastnického nebo užívacího práva a za poskytnutí věcné a osobní pomoci. Náhradu poskytuje **krajský úřad**, v jehož územním obvodu byla pomoc poskytována. Peněžní náhrada se vyplácí do 6 měsíců od ukončení záchranných nebo likvidačních prací. Za omezení výkonu vlastnického práva k nemovitosti se jejímu vlastníku poskytne adekvátní náhrada podle občanského zákoníku.

Za vykonání osobní pomoci, u níž nelze určit výši náhrady dohodou nebo postupem podle občanského zákoníku, se stanoví náhrada ve výši obvyklé mzdy za stejné či podobné práce nebo služby. Podnikající fyzické osobě, která má příjmy pouze ze samostatné činnosti, se za osobní pomoc na výzvu velitele zásahu poskytuje náhrada ušlého výdělku. **Za škodu** způsobenou osobám v příčinné souvislosti se záchrannými a likvidačními pracemi a cvičeními prováděnými podle ZIZS **odpovídá stát**, ledaže si poškozený způsobil škodu sám nebo způsobil událost/havárii, která byla předmětem zásahu. Škoda se uplatňuje u krajského úřadu.

Poučení na závěr

Situace, které život přináší, jsou natolik pestré a jedinečné, že je nelze postihnout v sebelepší právní úpravě. Často je nejlepším rádcem selský rozum a přiměřená opatrnost spojená s přijetím vhodných preventivních opatření. Takto lze minimalizovat možnost vzniku mimořádných situací, havárií a jiných krizí, které mohou vyústit ve značné (nejen) majetkové škody. A evidovat, dokumentovat a podchycovat vše, co s takovými událostmi souvisí.

Malým příkladem vhodné předběžné opatrnosti je (ne)přijetí „**osoby nebezpečných vlastností**“ do domácnosti, nebo jako nájemce do bytu a domu – **§ 2923 OZ**. Kdo se takové osoby vědomě ujme, riskuje, že bude muset spolu s ní

SITUACE, KTERÉ ŽIVOT PŘINÁŠÍ, JSOU NATOLIK PESTRÉ A JEDINEČNÉ, ŽE JE NELZE POSTIHNOUT V SEBELEPŠÍ PRÁVNÍ ÚPRAVĚ.

nahradit někomu jinému škodu způsobenou „nebezpečnou povahou takové osoby“ (např. kriminálně závadové osoby – viz příklady výše). **Lze apelovat na pečlivý výběr nájemce, včetně referencí z předchozího pobytu.**

Také se připomíná **pandemie COVID-19** a omezení s dopadem do majetkové sféry podnikatelů, pronajímatelů a dalších. Zde se milníkem v soudní praxi stal až rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. **30 Cdo 63/2023** ze dne 31. 8. 2023, který změnil výklad rozhodné právní úpravy a částečně otevřel cestu k náhradě škody těm podnikatelům, kteří svůj nárok uplatnili v zákonem stanovené lhůtě. Podobně i výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. **30 Cdo 1101/2024** ze dne 13. 11. 2024.

Krizový zákon však stanoví prekluzivní (propadné) lhůty k náhradě škody. Odůvodněný nárok na náhradu škody je nutno uplatnit u Ministerstva vnitra ve lhůtě 6 měsíců od doby, kdy se poškozený o škodě dozvěděl, nejdéle však do 5 let od jejího vzniku, jinak právo zaniká. K zamyšlení je skutečnost, že Nejvyšší soud takto rozhodl až ve chvíli, kdy většina podnikatelů, kteří svůj nárok ve lhůtách neuplatnili, na náhradu škody za krizová opatření v době pandemie již nedosáhnou. Na druhé straně by plošné odškodnění přijatých krizových opatření nutně vedlo k destabilizaci veřejných rozpočtů a ohrožení základních funkcí státu a takto pojatá odpovědnost by stát od přijetí krizových opatření spíše odradila (jejich efektivita není předmětem článku).

Vybavit domy přenosným defibrilátorem by bylo ideální

Nejdůležitější pro nás je, když máme zabezpečený volný průjezd ke vchodu do domu, zdůrazňuje prezident Asociace zdravotních záchranných služeb ČR Marek Slabý.

Marcela Alföldi Šperkerová



Co mohou majitelé či správci bytových domů udělat pro co nejhladší přístup záchranářů do domu?

Především je důležité, aby zamezili parkování před domem a zajistili volný průjezd ke vchodu. Říká se tomu nástupní plocha pro vozidla IZS. Pak potřebujeme, aby bylo zřetelně označené číslo popisné. A stejně tak zřetelně označený vchod, který je hlavní. V některých domech je totiž více vchodů a těžko se v nich vyznává.

Dále uvítáme funkční osvětlení zvonků a vchodu, protože ve vchodu občas s pacientem

provádíme různé manipulace, ještě než ho přemístíme do sanitky. A pochopitelně potřebujeme i zvonky, díky nimž lze vchodové dveře otevřít z bytu, zevnitř domu. To ještě stále často v domech nebývá.

Je vhodné v bytových domech provést nějaké stavebně-technické úpravy, aby se usnadnil přístup záchranářům?
Těžko můžeme po majitelích či správcích starších bytových domů požadovat, aby provedli nějaké stavební zásahy. Není to technicky možné, taková opatření jsou jen zbožným přáním. Úplně nejvíc nám vyhovuje bezbariérový vstup, ale ten je těžké v řadě domů realizovat. Nové domy se již staví podle nových norem, a proto jsou vnitřní a společné prostory uzpůsobené zásahům integrovaného záchranného systému (IZS).

ZÁCHRANÁŘI MOHOU DO BYTU VSTOUPIT, ALE MUSÍ JIM HO NĚKDO OTEVŘÍT. VYRAZIT NEBO ODEMKNOUT DVEŘE MOHOU POUZE HASIČI A POLICISTÉ.

Žijí-li v domě osamocení starší či nemocní lidé, co by měl správce domu o takovém člověku vědět, znát, připravit, když je třeba volat záchranku?
V těchto případech asi není nutné, aby měl takové informace zrovna správce domu. Je důležité, aby záchranku kontaktoval kdokoliv z domu. Jestliže v domě žije osamělý starší či nemocný člověk, je vhodné, aby některý ze sousedů nebo správce domu, kterému tento člověk věří, měl náhradní klíče od jeho bytu. A také by měl tušit, jakými nemocemi tento člověk trpí. Pády osamělých starších lidí jsou totiž poměrně časté a je pak složité, když se musí volat hasiči, aby vyrazili dveře do bytu. Ale bohužel ne vždy osamělý starší člověk má v domě takovou spřízněnou duši.

Je vhodné, aby správce domu shromažďoval nějaké informace apod. o chronicky nemocných (diabeticích apod.)?
To vhodné není.

Jak postupovat v případě, že osaměle žijící nájemník zřejmě zkolaboval, nelze se spojit s rodinou (nebo ji nemá) a nelze vstoupit do bytu?
Do bytu mohou vstoupit jedině hasiči za asistence policie. Záchranáři mohou do bytu vstoupit, ale musí jim ho někdo otevřít. Vyrazit nebo odemknout dveře mohou pouze hasiči a policisté.

Pokud tedy volající na záchranku řekne, že pacient zřejmě leží hned za dveřmi do bytu, tak dispečerka sama kontaktuje hasiče a policii?
Ano, samozřejmě, dispečerka vstup zajistí. Všechny složky IZS se navzájem informují a asistují si. Takže nejlepší je zavolat záchranku.

Jak se správně zachovat, pokud nájemník jeví známky psychického kolapsu, agresivity, zmatenosti či jiné náhlé duševní poruchy?
Opět vytočit 155, říct, že se člověk chová zmateně, je možná pod vlivem léků a jiných látek, hrozí násilí nebo agrese, a my už si s tím poradíme. Dispečerka si vezme od vás výzvu a okamžitě uvědomuje policii a posílá ji současně s naší výjezdovou posádkou. Když dotyčný vyhrožuje, má v ruce zbraň a jiné nebezpečné předměty apod.,

je nejlepší rovnou volat policii. A oni pak zase kontaktují nás.

Jaké kontakty a informace pro nájemníky je vhodné vystavit v domě ve společných prostorách na viditelném místě?
Určitě kontakty na všechny tři tísňové linky: 150, 155, 158.

Čím je vhodné vybavit dům ve společných nebo nájemníkům přístupných prostorách (lékárnička, přenosný defibrilátor)?
S lékárničkou by asi byla trochu potíž, brzo by se z ní poztrácely věci, nikdo by ji nekontroloval, jestli je vše v odpovídajícím stavu. Jsou jistě domy, kde je jen pár bytů, dohodnou se tak a jsou schopni o lékárničku pečovat, držet ji zamčenou apod. To ale není běžné. Pokud už by někdo takovou lékárničku chtěl v domě provozovat, vybaví ji podobně jako autolékárničku, léky tam nechávat nelze.

Pokud by se nájemníci byli schopni v domě dohodnout a investovat peníze, je výbava automatickým externím defibrilátorem ideální. A umístit ho nejlépe vedle hasicího přístroje. Ale stojí 30 až 50 tisíc korun a musí se pravidelně servisovat. A je třeba, aby se našel někdo, kdo ho bude chtít použít.

Na druhou stranu, pokud zavoláte, že někdo má zástavu oběhu, nedýchá, vypadá to, že nemá akci srdeční, operátor vám okamžitě začne říkat, co máte dělat.

A s automatickým externím defibrilátorem jsou schopni pracovat i úplní laici?
Ano, přístroj je i pro lidi absolutně problematiky neznalé. Detailně je navádí, jak mají postupovat. Stačí umět přístroj otevřít a pak už sám navádí zachránce, co má dělat.

Jak postupovat, pokud je podezření na akutní týrání dítěte či domácí násilí?
Tyto případy je třeba nahlásit policii nebo OSPODu (orgán sociálně-právní ochrany dětí). Záchranka pochopitelně přijede na jejich výzvu.

Bylo by dobré se nějak zapojit (motivovat nájemníky) do systému first responderů z řad laiků?
Tento systém zatím v Česku moc nevyužíváme. Do zásahů zapojujeme státní i dobrovolné hasiče, městské i státní policisty, vodní či horskou službu. Víme, že když je oslovíme, okamžitě vyrazí. A takto je to organizačně zvládnutelné. First respondery máme většinou v odlehlejších oblastech, kde posádka není nebo je tam jedna (a ta může zrovna zasahovat jinde), nebo v hůře dostupných regionech. ■

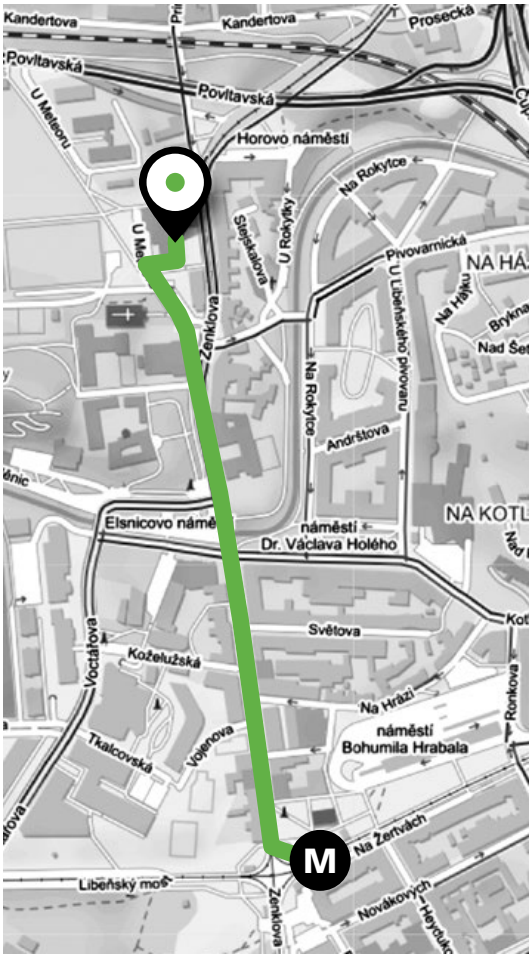


FIRST RESPONDER
Pojmem se označuje člověk, který je schopen rychle zasáhnout u člověka v přímém ohrožení života, ještě před příjezdem profesionální pomoci. Jde o dobrovolníky, kteří jsou automaticky kontaktováni prostřednictvím speciální aplikace záchranné služby v případě život ohrožujících stavů. Dobrovolníci jsou vyškoleni.

Správní rada OSMD V ČR svolává VALNOU HROMADU

KDY čtvrtek 10. dubna 2025 od 16.30 hodin KDE „Bílý dům“ v Libni, U Meteoru 6, Praha 8 (budova Úřadu městské části Praha 8, kde se konají i pražské přednášky OSMD). Na mapce je označena trasa od metra Palmovka k Bílému domu.
REGISTRACE ČLENŮ 15.30–16.30

Nezapomeňte prosím, že ke vstupu na VH je zapotřebí prokázat svou totožnost platným občanským průkazem. V případě zastupování člena OSMD je třeba předložit úředně ověřenou plnou moc.



PROGRAM

- Zahájení VH
- Schválení zapisovatelů a skrutátorů
- Seznámení s programem VH
- Zpráva o činnosti spolku + vize 2025 a dál
- Zpráva o hospodaření za rok 2024
- Zpráva revizní komise za rok 2024
- Schválení zprávy o hospodaření a revizní zprávy
- Schválení účetní závěrky OSMD 2024
- Návrh rozpočtu na rok 2025
- Schválení rozpočtu na rok 2025
- Informace k aktuálním tématům
- Diskuse

Datové schránky – k čemu mohou pronajímateli sloužit – díl 2

Datové schránky s sebou nesou celou řadu užitečných funkcí, které usnadňují život či práci. Ovšem je třeba také dávat si pozor na několik rizik.



Jiří Odehnal
advokát v Brně a člen OSMD

Vysvětlivky

DZ datová zpráva
DS datová schránka, „datovka“ (nezaměňovat s programem Datovka)
IDDS identifikátor datové schránky („název DS“, 7 alfanumerických znaků)
ISDS informační systém datových schránek (webový portál – internetová přístupová stránka), systém pro přenos datových zpráv mezi datovými schránkami (nikoli mezi osobami)
FO, PFO, PO – fyzická osoba, podnikající fyzická osoba, právnická osoba
OVM orgán veřejné moci
DS FO, DS PFO, DS PO, DS OVM – datová schránka příslušného držitele
PDZ poštovní datová zpráva – placená služba pro zasílání mezi soukromými osobami, obdoba doporučeného dopisu s dodejkou/doručenkou
ZEÚ zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů

Parametry ISDS

Podstatnou součástí systému jsou, podobně jako u listovní pošty, **elektronická dodejka a doručenka**, potvrzující dodání zprávy do datové schránky adresáta, respektive její doručení. V doručence jsou vygenerovány a trvale logovány všechny podstatné údaje – čas dodání do datové schránky adresáta, zda si ji adresát přečetl nebo zda uplynula lhůta pro zákonnou fikci doručení. Doručenka je také používána k označení souboru (s pečetí správce ISDS) s daty, staženými z ISDS. Doručenku lze získat k přijaté i odeslané zprávě (pro odesílatele má větší význam) a má stejnou váhu jako u klasické listovní pošty.

– **Závaznost** – právní váha úkonu pomocí datové schránky je stejná, jako kdyby byl učiněn písemně do vlastních rukou.
– Úkon oprávněné osoby učiněné datovou schránkou **vůči orgánu veřejné moci** má až na malé výjimky stejné účinky jako **úkon učiněný písemně a podepsaný**. Každý OVM proto musí takový úkon považovat za pravý

a nesmí požadovat další potvrzování, ani jinou formu dokumentu.

- **Garantované doručení** – za doručení se považuje okamžik, kdy se do datové schránky adresáta přihlásí oprávněná osoba (uživatel s oprávněním číst zprávu), bez ohledu na to, zda datovou zprávu vůbec otevřel. Všechny datové zprávy jsou evidovány a jejich přenosy logovány.
- **Právní fikce doručení** – pokud se do 10 dnů adresát do schránky nepřihlásí, zpráva je uplynutím této lhůty považována za doručenou, aniž ji příjemce otevřel, pokud nejde o úkon, u nějž náhradní doručení speciální zákon vylučuje. Pokud ve vyzvednutí zprávy bránila adresátovi překážka, může požádat o prominutí zmeškání úkonu. Není to žádné specifikum datových schránek, totožná desetidenní fikce doručení od OVM existuje i v tradičním „analogovém" světě. Stejné pravidlo se od roku 2022 uplatňuje i pro komunikaci mezi soukromými osobami (FO, PFO, PO), tedy nejen v oficiální komunikaci se soudy a úřady. Tím se sjednotil okamžik doručení veřejnoprávních a soukromoprávních dokumentů a zamezilo se obstrukcím při doručování soukromých dokumentů, kdy se adresát záměrně nepřihlašoval do DS (obdoba nepřebírání listovní pošty). Fikce se neuplatní u soukromé schránky FO se zakázaným příjmem PDZ.

Fikce doručení se počítá podle správního řádu den následující po upozornění adresáta a nastává **desátý den** poté. Od 1. ledna 2023 se upravilo pravidlo týkající se fikce doručení. Pokud desátý den doručení připadá na **sobotu, neděli či státní svátky**, pak nedojde k automatickému doručení datových zpráv, které si uživatel dosud neotevřel, a dnem fikce doručení bude **nejbližší následující pracovní den**.

Výjimkou z pravidla fikce doručení je **doručení do nepříslušné schránky**. Má-li fyzická osoba zřízeno více datových schránek (např. DS FO a DS PFO, nebo advokát schránku PFO – advokáta, ale třeba také PFO – insolvenčního správce nebo PFO – daňového poradce či dokonce další soukromou schránku FO), je třeba jí doručovat písemné vyhotovení rozhodnutí, jiných úkonů a dalších písemností do té datové schránky, která odpovídá povaze doručované písemnosti. U datové schránky účastníka zřízené pro jinou činnost (roli), než v rámci jaké vystupuje v daném řízení nebo právním vztahu, bude doručena až okamžikem přihlášení oprávněné osoby do datové schránky. Fikce doručení proto nepřichází v případě doručování písemnosti do nepříslušné datové schránky v úvahu.

Nepříslušné doručování lze nepochybně využít v soukromoprávních vztazích v případech, kdy adresát není držitelem soukromé schránky FO (nebo v ní zakázal příjem PDZ), ale má ze zákona zřízenou „podnikatelskou" schránku PFO. Pak je taková zpráva (např. upomínka, výzva k vyklizení nebo zaplacení apod.) doručena sice až okamžikem přihlášení oprávněné osoby, nicméně tento moment jednou určitě nastane (s výjimkou těch opravdu nedbalých uživatelů, kteří si schránku PFO vůbec nevybírají).

Praktické problémy a některé mýty

Úřad měl doručit dokument příslušnou datovou schránkou, ale doručil ho poštou

Úřady (OVM) ne vždy postupují přesně podle zákona a nerespektují pravidlo o přednostním doručování do datové schránky; namísto toho doručují postaru listovní poštou. Pokud však adresát dokument fyzicky převezme, považuje se za řádně doručený a chyba doručování je zhojena, jak potvrzuje ustálená judikatura. Nenechte si proto např. uplynout lhůtu k odvolání

proti rozhodnutí jen kvůli domněnce, že převzaté rozhodnutí neplatí kvůli chybě při doručování. Eventuální fikce doručení nepřevzaté pošty je v tomto případě pochopitelně vyloučena. Také je vhodné odesílající orgán upozornit, aby napříště doručoval výhradně do datové schránky.

Může nastat opačný problém – dokument nesprávně zaslaný listovní poštou z různých důvodů nepřevezmete, ale úřad ho přesto bude považovat za doručený (nevšimli si, že máte přidělenou DS), navíc s jeho doručením budou spojeny právní důsledky (například bude vymáhána udělená pokuta). Tehdy je nutno úřad (OVM), který rozhodnutí vydal, požádat o jeho zrušení, a současně tvrdit a prokázat, že jste se s rozhodnutím nemohli seznámit (nedošlo k převzetí a kvůli vadě doručování nemohlo dojít ani k doručení fikcí). Je pak možné u příslušného ministerstva uplatnit nárok na náhradu škody, pokud vám tímto způsobem vznikla.

Doručování do nepříslušné datové schránky

Nepříslušná schránka v širším smyslu je jakákoli schránka jiné osoby, než pro kterou byla datová schránka zřízena. S ohledem na povahu datové schránky není možné komunikovat s adresátem prostřednictvím datové schránky jiné osoby (ledaže taková osoba stěžovatele v řízení prokazatelně zastupuje). Datovou schránku tedy není možné využívat pro doručování písemností jiné osobě, než pro kterou byla zřízena (usnesení NSS ze dne 24.11.2016, č.j. 9 Azs 255/2016-24).

Nepříslušná schránka v užším smyslu je jakákoli další schránka stejné osoby, ale v jiné „roli“, než pro kterou byla zřízena. Má-li fyzická osoba zřízeno více datových schránek, je třeba jí doručovat dokumenty do té datové schránky, která odpovídá povaze doručované písemnosti. Účinky doručení však nastanou i jejím doručením do „nepříslušné” datové schránky téže fyzické osoby v okamžiku, kdy se do datové schránky přihlásí oprávněná osoba (usnesení NS ze dne 6.9.2016, sp. zn. 23 Cdo 1850/2015, stanovisko pléna NS ze dne 05.01.2017, sp. zn. Plsn 1/2015).

> Při doručování do „příslušné“ DS se uplatní také doručení fikcí. U „nepříslušné“ DS se fikce neuplatní a doručeno je až okamžikem, kdy (pokud vůbec) se přihlásí oprávněná osoba. To platí pro doručování ve veřejné, ale i v soukromé sféře (PDZ).

Pokud osoba se zpřístupněnou DS preferuje univerzální doručování do jedné DS, může sdělit konkrétnímu OVM (např. správci daně), že žádá, aby jí byly veškeré písemnosti doručovány do jediné datové schránky, a to i nepříslušné (obdobně to platí pro určení, do které ze dvou či více jí zřízených DS mají být písemnosti výhradně doručovány). Finanční správa toto umožňuje.

Fikce podpisu neplatí mezi soukromými osobami

Úkon (dokument) odeslaný datovou zprávou orgánu veřejné moci nemusí být podepsaný. Odesílatel se může spolehnout na **fikci podpisu** podle § 18 odst. 2 ZEÚ. Datová schránka nahrazuje jak elektronický, tak i vlastnoruční podpis – úkon učiněný datovou schránkou vůči OVM má proto stejné účinky jako úkon učiněný písemně a podepsaný. Je-li držitelem DS právnická osoba, má úkon učiněný z DS vůči OVM stejné účinky jako úkon, který za právnickou osobu písemně učiní a podepíše osoba oprávněná jednat za právnickou osobu.

To neplatí pro právní jednání zasílané mezi osobami soukromého práva, kterým zákon fikci podpisu nezavádí. Odesílatel soukromé datové zprávy by proto měl dokument podepsat v případech, kde je podle zákona nebo smlouvy nutná

písemná forma právního jednání. Jelikož datová schránka představuje vysoce zabezpečený komunikační prostředek garantující identitu odesílatele i integritu zprávy, stačí podle převažujícího názoru praxe tzv. prostý elektronický podpis (čl. 3 odst. 10 nařízení eIDAS). Prostý elektronický podpis, který nevyužívá technologii digitálního podpisu, není zaručený a je mu přisuzována nejnižší důvěryhodnost a důkazní síla. Jde například o sken vlastnoručního podpisu, grafickou parafu nebo pouhé jméno odesílatele.

Jiné názory tvrdí, že právní jednání odeslané datovou zprávou dodržuje požadavky na písemnou formu i bez podpisu odesílatele (viz § 562 odst. 1 OZ, podle kterého *je písemná forma zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby*). Judikatura k tomu zatím spíše mlčí.

Podle § 7 zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, má i pouhý „prostý" elektronický podpis stejné účinky jako vlastnoruční podpis. Jinak řečeno, **prosté napsání jména a příjmení v textu elektronického dokumentu je postaveno naroveň podpisu vlastnoručnímu**. Vždy však musí být příslušné jednání spojeno s „vůlí podepsat", což např. automaticky přednastavený podpis nesplňuje. Pro případy, kdy elektronická komunikace zachycuje právní jednání, lze proto doporučit vyšší formy identifikace podepisujícího, jako zaručený elektronický podpis a kvalifikovaný elektronický podpis.

Problém datovek právnických osob a oprávnění k přihlášení a odesílání

Typicky jde o obchodní společnosti, společenství vlastníků jednotek, spolky a další PO, kde přístupové údaje k datovce obdrželo více lidí, často bez ohledu na stanovy. Například u SVJ obdrží přístup do DS kompletní výbor bez ohledu na to, kdo z nich má oprávnění za PO jednat.

Provozovatele DS totiž stanovy nezajímají (ani nemohou). Jakmile se do schránky přihlásí některý ze statutárů, zpráva je tím okamžikem doručena. Může se stát, že oprávněný funkcionář datovku otevře až po uplynutí 90 dnů od chvíle, co jeho kolega pouhým přihlášením způsobil doručení, aniž zprávu četl, natož stáhl. Pokud nemají aktivovaný Datový trezor, tuto zprávu už v datovce nenajdou. Stále zůstává možnost zjistit z historie doručování, jakou zprávu promeškali, včetně jejího předmětu a odesílatele.

S výše uvedeným úzce souvisí otázka, zda **oprávnění odesílat z datové schránky** (jako pověřená osoba, administrátor, prostřednictvím spisové služby apod.) znamená udělení generální plné moci ke všem úkonům, které lze realizovat skrze datovou schránku. Odpověď zřejmě přineslo **Stanovisko pléna Nejvyššího soudu Plsn 1/2015**. Zjednodušeně říká, že rozhoduje, ze které datové schránky pochází dokument či právní jednání, a naopak nezáleží na konkrétním odesílateli. Účinky dopadají přímo na držitele datové schránky, proto oprávnění k manipulaci s DS fakticky znamená neomezenou generální plnou moc. Zdálo by se, že je to tak správně – je na držiteli datové schránky, koho oprávní k přístupu ke své datové schránce, a musí proto snášet rizika z toho vyplývající. To však neřeší situaci právnických osob s rozsáhlejší agendou, ani fyzických osob, které z různých praktických důvodů pověří zástupce k manipulaci se schránkou (například drobným živnostníkům to typicky zajišťuje jejich účetní).

V klasickém „analogovém" světě jsou pečlivě upraveny a odstupňovány podmínky zastoupení. Dokonce vznikl Registr zastupování (REZA), dostupný na adrese *https://reza-ais.egon.gov.cz/*, kam se nejrůznější druhy zmocnění (pro jednání

vůči veřejné správě) zapisují, a který definuje strukturu oprávnění k zastupování (viz jednotlivé vzory – šablony). Tedy zcela jiný koncept, než je tomu v prostředí datových schránek. Pro připomenutí: u schránek fyzických osob (DS FO a DS PFO) je jen jedna oprávněná osoba, shodná s držitelem. U datových schránek právnických osob (DS PO) jsou oprávněni všichni statutáři (jednatelé, členové představenstva nebo výboru atd.), ale počet pověřených osob a administrátorů u všech typů schránek není zákonem nijak omezen.

Mýtus o mizení zpráv po 30/90 dnech

Jde o nejrozšířenější blud, podporovaný i některými publicisty, že nepřečtené zprávy z datovky po třiceti, eventuálně devadesáti dnech zmizí. Devadesátidenní lhůta začíná ve skutečnosti běžet až okamžikem, kdy se do DS přihlásí oprávněná osoba. Pozor, stačí se do schránky jen přihlásit, zpráva nemusí být rozkliknuta, natož přečtena. Zapomenuté zprávy v datovce, kterou nikdo nekontroluje, tam budou čekat na své vyzvednutí nejméně 3 roky. Teprve pak budou vymazány, aniž by adresát měl šanci se s nimi vůbec seznámit.

Po devadesáti dnech, respektive třech letech, v systému zůstane (zřejmě trvale) obálka zprávy s metadaty, která si lze zobrazit v klientském portálu v části Historie, nebo si stáhnout doručenku s čerstvou pečetí a časovým razítkem.

Musíme vždy používat datovou schránku, jakmile je jednou zřízena?

Zjednodušená tisková prohlášení (např. že datovou schránku musí používat všichni živnostníci a právnické osoby) vytvářejí dojem, že dotyční musí nejen strpět doručování do své datovky, ale také stejně jednat opačným směrem, vůči OVM. Tato reciprocita však není úplná – například držitelé povinně zřizovaných DS musí vůči finanční správě **činit podání pouze elektronicky** v xml formátu (ale nikoliv výhradně datovou schránkou). Povinnost výhradně elektronické komunikace se zde posuzuje k okamžiku učinění podání ve vztahu ke konkrétnímu podateli. Např. pokud byla DS daňovému subjektu zřízena ze zákona 20. 2. 2023 a k jejímu zpřístupnění došlo dne 27. 2. 2023, tak daňové přiznání už musel v březnu 2023 podat výhradně elektronicky. Do 27. 2. 2023 mohl ještě podat přiznání v listinné podobě.

Obecně lze na úřady (kromě finančního) zajít osobně a provést úkon do protokolu, poslat e-mail se zaručeným elektronickým podpisem nebo odeslat papírové podání klasickou poštou.

Je pravda, že propadlé časové razítko na došlé zprávě není třeba obnovovat?

Problém se týká platnosti elektronického podpisu a časového razítka na datové zprávě a nutnosti je průběžně obnovovat (validovat, resp. re-validovat) takzvaným přerazítkováním. Před účinností evropského nařízení eIDAS platila judikatura, že neplatnost časového razítka k okamžiku jeho ověření způsobuje neplatnost elektronického podpisu. Nařízení eIDAS (č. 910/2014, o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce) jednoznačně stanoví ověřování elektronického podpisu zpětně k okamžiku učinění podpisu (čl. 32 nařízení), nikoli k aktuálnímu datu ověřování. Takže jednou elektronicky podepsaný dokument i s exspirovaným podpisem i exspirovaným časovým razítkem bude (z pohledu eIDAS) vždy platně podepsaným dokumentem. Je otázkou, až třeba katastrální úřad soukromou listinu s exspirovaným elektronickým zabezpečením odmítne, jak o tom po letech rozhodne justice – judikát vrcholných soudů zatím chybí.

Řešením je „ruční“ přerazítkování datové zprávy přes webové rozhraní ISDS v okně

s načtenou datovou zprávou (volba Další možnosti – Přerazítkovat). Přidané archivní razítko prodlouží digitální platnost vždy o několik let. Nový stažený soubor bude mít název např. zprava_xxxxxx_platiDo_RRRR_MM_DD.zfo, kde RRRR_MM_DD je rok, měsíc a den nové platnosti.

Pokud zprávu nelze přerazítkovat, je buď příliš „čerstvá“ (stažená před méně než 24 hodinami), nebo natolik stará, že vypršelo poslední archivní razítko v podpisu, a přidávat další je proto bezpředmětné.

Dříve bylo také možné použít externí program LongTermValidator od společnosti Dignita, který přerazítkování ZFO souborů umožňoval. Tento program již není nabízen a podporován systémem.

Aktuálně lze doporučit **Projekt Datovka**, což je bezplatná multiplatformní desktopová a mobilní aplikace pro přístup k datovým schránkám a k trvalému uchovávání datových zpráv v lokální databázi, vyvíjená sdružením CZ.NIC (provozují registr jmen domén .CZ). Informace a stažení jsou dostupné na adrese *https://www.datovka.cz/cs/*.

Program Datovka umožňuje pracovat i s větším počtem datových schránek, pohodlně přistupovat k obsahu DS, provádět různé operace nad/s datovými zprávami a vytvářet a odesílat nové datové zprávy. Datovka uchovává datové zprávy starší 90 dnů, které již byly na serveru ISDS odstraněny, jako lokální kopie, dokud si je uživatel sám nevymaže z lokální databáze. Také nabízí autentizaci odesláním originální datové zprávy na server ISDS s ověřením platnosti a nahráním nových (validovaných) dat zpátky do databáze DZ.

Nejvyšší míru jistoty a pohodlí zajišťuje Datový trezor. Automaticky uložené zprávy zde nezestárnou a zůstanou platné a průkazné navěky (dokud bude držitel schránky za službu platit).

Výhody a rizika datových zpráv

Mít datovku znamená, že stát je povinen s vámi komunikovat pouze elektronicky, až na nepatrné výjimky (utajované informace, dokumenty v nepodporovaném datovém formátu, listiny opatřené pečetí apod.). Naproti tomu občan a podnikatel ve většině případů (kromě finanční správy) nemusí s OVM komunikovat jen přes datovku, i když je to zdarma, a stále jim může posílat dopisy listovní poštou nebo mailem. Přes datovou schránku snadno podáte třeba daňové přiznání, zažádáte o vydání nového občanského průkazu, cestovního pasu nebo o rodičovský příspěvek. **Neplatí se** za vystavení papírových dokumentů a výpisy z registrů (registr obyvatel, bodové konto řidiče, trestní, insolvenční, živnostenský rejstřík…), v informačních systémech sociální i finanční správy lze sledovat stav svých účtů důchodového a sociálního pojištění a daňových povinností. Ve spojení s „hlídacím psem katastru“ lze dostávat oznámení přímo do DS, což je bezpečnější, jistější a prokazatelnější, než pouhá neprůkazná notifikace na mail nebo SMS.

Do soukromých datových schránek lze cestou PDZ posílat faktury, vyúčtování, reklamace, smluvní dokumentaci, předžalobní výzvy a mnohé další, bezpečněji než e-mailem a levněji než Českou poštou (od 79 Kč a s příplatky za dodejku, doručení do vlastních rukou a avízo o doručení).

Obsah datové zprávy není třeba dokazovat, předpokládá se jeho správnost i pravost (II. ÚS 3643/11, II. ÚS 3518/11). Při zasílání soukromé pošty (PDZ) platí pro schránku PFO a PO fikce doručení 10 dnů po dodání, totéž platí pro schránku FO, která schránku zpřístupní pro PDZ.

Pokud má adresát více datových schránek, je potřeba doručovat PDZ do té správné podle charakteru zprávy, jinak se nelze spolehnout na fikci doručení a doručeno je až přihlášením. Obsah PDZ, který je právním jednáním, musí odesílatel

podepsat. Nájemcům bytů lze **povinnost zřídit si DS uložit ve smlouvě** (i pod sankcí smluvní pokuty), včetně trvalého zpřístupnění schránky pro příjem PDZ (rozhodně nejde o uložení zjevně nepřiměřené povinnosti, viz § 2239 OZ).

Upozornění:
Občanský soudní řád po novelizaci od 1. 7. 2024 nově připouští **fikci doručení u platebních rozkazů**, včetně elektronických platebních rozkazů, při jejich doručování žalovanému **do příslušné datové schránky**. Pravidlo neplatí pro evropský platební rozkaz a směnečný platební rozkaz, u kterých zůstává náhradní doručení i nadále vyloučeno. Novinka usnadní vymáhání peněžitých pohledávek ve zkráceném rozkazním řízení, ale zvyšuje nároky na dohled a kontrolu datové schránky. U doručování platebních rozkazů jinými způsoby zůstává náhradní doručení nadále vyloučeno. Lze očekávat značný dopad na dlužníky, kteří mají povinně zřízenou datovou schránku, reálně ji ale nevyužívají. Zde je vážné riziko, že se tito držitelé o případném platebním rozkazu nedozví a dočkají se rovnou exekutora. K tomu stejná novela zrušila dosavadní limit milion Kč a nově je možné vydat platební rozkaz na neomezeně vysokou částku.

Článek je pokusem o shrnutí hlavních principů, možností, výhod a některých rizik datové schránky, která je s námi už celých 15 let, od podzimu 2009. České datové schránky zatím nejsou kvalifikovanou službou doporučeného elektronického doručování podle unijního nařízení eIDAS (přitom v EU jich je aktuálně už 50). Jsou jen tím, co říká jejich název – přenáší datové zprávy mezi schránkami a ne mezi osobami, jak předpokládá eIDAS. Dá se proto předpokládat další vývoj a lze očekávat, že elektronická komunikace včetně datových zpráv bude stále více preferována, **proto se jí nebojme**.

Text ani zdaleka neobsahuje kompletní návod, natož úplný výčet technických možností, specifikací a záludností. Čtenář se zájmem o bližší seznámení s problematikou se může ponořit do záplavy zdrojů na internetu, jen musí počítat s rizikem protichůdných, zastaralých nebo výslovně nepravdivých informací, bohužel i na některých veřejnoprávních stránkách (kdo by také dohlížel na mazání a aktualizace).

Autor se předem omlouvá poučeným čtenářům z oblasti ICT za laický jazyk nutný k přiblížení problematiky i za chyby, kterých se nutně musel dopustit. Z četných použitých zdrojů vyzdvihuje a děkuje Ing. Jiřímu Peterkovi za jeho články na serveru *Lupa.cz*.



K rozvoji bydlení v České republice chce přispět i Grémium ministra pro místní rozvoj

Předkládáme vám společnou tiskovou zprávu OSMD se Sdružením nájemníků ČR a Asociací nájemního bydlení.

Praha, 30. ledna 2025 – Státní politika bydlení se po letech stagnace dostává opět mezi vládní priority. Důležitou a prospěšnou platformou umožňující otvírat a řešit výzvy spojené s bydlením v Česku je Grémium ministra pro místní rozvoj pro oblast bydlení, jehož vznik v roce 2021 iniciovaly Sdružení nájemníků ČR (SON), Asociace nájemního bydlení (ANB) a Občanské sdružení majitelů domů ČR (OSMD). Po období minimální aktivity byla díky úsilí a přístupu ministra pro místní rozvoj Petra Kulhánka činnost Grémia obnovena s cílem systematicky pracovat na rozvoji bydlení v ČR.

V posledních letech bohužel pravidelná spolupráce ministerstva pro místní rozvoj v rámci Grémia přestala fungovat, ze strany bývalého ministra nebyl o formu konstruktivního dialogu přímo s relevantními zástupci z praxe přiměřený zájem. Ministr Petr Kulhánek práci Grémia obnovil na společném zasedání 27. ledna.

„Jsem potěšena, že jedním z důležitých bodů jednání Grémia byla otázka dlouhodobých, stabilních a předvídatelných nájemních vztahů. Je to jedna z priorit našeho sdružení. Konstruktivní dialog a vzájemný respekt může vést k řešení celé řady výzev, které před námi všemi v oblasti bydlení stojí,“ uvedla Lenka Veselá, předsedkyně Sdružení nájemníků ČR. Podle jejích slov Grémium dostalo novou dynamiku, sdružení je společně s ministerstvem připraveno na rozvoji systematicky pracovat a poskytnout své know-how i praktické zkušenosti svých členů.

Jakub Vysocký, prezident Asociace nájemního bydlení, na jednání Grémia představil Strategii rozvoje nájemního bydlení 2025+ (*strategii vypracovali odborníci z ANB, pozn. red.*). *„Strategie popisuje 20 zcela konkrétních úkolů včetně časového horizontu jejich plnění. Samotná realizace pak povede k větší motivaci majitelů bytů pronajímat, k efektivnějšímu využití stávajícího bytového fondu v majetku municipalit i k rychlejší výstavbě nájemního bydlení a celkové kultivaci trhu,“* řekl Jakub Vysocký.

Milan Krček, předseda Občanského sdružení majitelů domů v ČR, k tomu dodal: *„Obnovení ministerského Grémia pro bydlení vítáme jako důležitý krok k otevřenému dialogu mezi klíčovými aktéry na trhu s nájemním bydlením. Považujeme za nezbytné, aby jakékoliv kroky v oblasti bytové politiky respektovaly fungující tržní principy. Neuvážené zásahy by vedly jen k demotivaci pronajímatelů, nežádoucímu úbytku bytů nabízených k pronájmu, případně k růstu cen nájmů. OSMD proto podporuje taková opatření, která posílí stabilitu trhu a podpoří jeho další rozvoj ve prospěch všech účastníků.“*

Zlepšení bytové politiky v České republice je složitý proces, který vyžaduje spolupráci na úrovni státní správy, měst, obcí a řady dalších institucí. Grémium ministra pro místní rozvoj pro oblast bydlení se bude snažit být jeho hybnou silou.

Chytrá správa bytových domů: Jak digitalizace usnadňuje povinnosti majitelů

Správa bytového domu dnes už neznamená jen zajištění údržby a administrativy. S příchodem nových technologií a legislativních změn se do popředí dostává digitalizace, která nejen zjednodušuje správu nemovitostí, ale zároveň pomáhá majitelům domů splnit jejich zákonné povinnosti. Jaké změny přináší digitalizace správy domů a jak mohou vlastníci nemovitostí využít moderní nástroje ke zvýšení efektivity?

Povinné dálkové odečty: Co to znamená pro majitele domů?

Jednou z klíčových legislativních změn je povinnost instalace měřidel s možností dálkového odečtu. Podle aktuálních předpisů musí být od 1. ledna 2027 všechna měřidla spotřeby vody a tepla v bytových domech dálkově odečitatelná. Už od ledna 2024 navíc musí vlastníci nemovitostí vybavených těmito měřidly poskytovat nájemníkům měsíční informace o jejich spotřebě. Tyto změny mají přímý dopad na správu domů – od nutnosti včasné výměny měřidel až po zavedení systému pravidelného sdílení dat s nájemníky. Pro majitele domů, kteří dosud spoléhali na ruční odečty a roční vyúčtování, to znamená výraznou změnu v přístupu ke správě spotřeby energií.

Digitalizace správy jako klíč k efektivitě

Vedle splnění zákonných požadavků přináší digitalizace správy domů i další výhody. Moderní technologie umožňují automatizaci mnoha procesů, od účetnictví přes komunikaci s nájemníky až po plánování revizí a údržby.

Mezi hlavní přínosy patří:

✓ Transparentnost a kontrola – Online přehled o spotřebě energií, finančních tocích a důležitých termínech.

✓ Úspora času – Automatizace dálkových odečtů a eliminace nutnosti fyzických návštěv jednotlivých bytů.

✓ Snížení chybovosti – Přesné a aktuální údaje o spotřebě minimalizují nepřesnosti ve vyúčtování.

✓ Pohodlí pro majitele i nájemníky – sdílení dat přes mobilní nebo webovou aplikaci.

Komplexní správa domů: Technická i administrativní podpora

Pravidelná údržba, revize a opravy jsou nezbytné pro zajištění dlouhodobé hodnoty domu a bezpečnosti jeho obyvatel. Efektivní správa by měla zahrnovat:

✓ Monitoring a plánování revizí – Automatické hlídání termínů povinných kontrol (elektro, plyn, kotelna, výtahy atd.).

✓ Technickou údržbu a opravy – Zajištění pravidelných servisních kontrol a řešení havarijních stavů.

✓ Ekonomickou správu – Evidence nákladů, správa záloh a efektivní rozúčtování služeb.

✓ Administrativní služby – Správa dokumentace, komunikace s úřady i jednotlivými vlastníky bytových jednotek.

Moderní správa domu na klíč

Zavádění digitálních řešení a plnění legislativních požadavků může být pro majitele domů časově i administrativně náročné. Proto stále více vlastníků nemovitostí využívá služeb profesionálních správcovských společností, které se specializují na komplexní správu bytových domů a zajištění všech souvisejících povinností. Společnost Bureš & partneři s.r.o. nabízí majitelům nemovitostí nejen digitalizaci správy domu a výměnu měřidel, ale také kompletní technickou, ekonomickou i administrativní podporu.

Nemovitosti NA INVESTICE BUREŠ & PARTNEŘI

Zajistíme dálkové odečty i digitalizaci: efektivní správa domů bez kompromisů!

CHYTRÁ SPRÁVA BYTOVÝCH DOMŮ

- ✓ Digitalizace nemovitostí
- ✓ Technická správa domů
- ✓ Povinné revize
- ✓ Ekonomická správa
- ✓ Roční vyúčtování
- ✓ Administrativní správa



+420 605 526 482 www.buresapartneri.cz/chytra-sprava



Jste připraveni na zásah složek IZS?

Stačí několik drobných úkonů a zásah hasičů či záchranářů zvládnete ve svém domě lépe.

Karel Koliš
člen OSMD

K napsání tohoto článku mě „inspirovala“ zkušenost z posledních 10 let provozu činžovního domu. Možná, že jsme měli „smůlu“” na zásah téměř všech složek integrovaného záchranného systému, tedy IZS (hasičů, policie a rychlé záchranné služby), možná je to už statisticky dostatečně dlouhá doba na to, aby se v domě vyskytly události, které zásah složek IZS vyžadují.

Cílem článku není stanovit úplný výčet činností, které musíte zajistit, abyste byli připraveni. Spíš se snaží poukázat, že každá drobnost, kterou připravíte předem, se počítá.

Zásah hasičů

Na Nový rok odpoledne, asi před 7 lety, mi zavolali nájemníci, že v domě, přes roh k našemu, hoří. Plameny v 5. patře šlehaly z oken, hasiči zatím nikde. Zavolal jsem 112, kde jsem se dozvěděl, že požár už byl nahlášený a hasiči už jedou (od Centrální hasičské stanice je náš dům vzdálený několik set metrů).

Co se nám osvědčilo?

– Varovat nájemníky: osvědčilo se mi **mít v telefonu připravený aktuální seznam všech nájemníků**. První varování po SMS, že ve vedlejším domě hoří, a pokud jsou v domě, ať jsou připraveni na případnou evakuaci. Poté jsme celý dům obešli ještě osobně – to už dorazili hasiči a profesionálně požár zlikvidovali – a žádná evakuace u nás naštěstí nebyla potřeba.

Jak vytvořit seznam nájemníků pro hromadné kontaktování?
Pokud máte mobilní telefon se systémem Android, je to snadné – označte si všechny nájemníky společným štítkem, například „nájemníci“. Na mobilním telefonu s operačním systémem iOS (iPhone) je to složitější. Je potřeba udržovat skupinu kontaktů v aplikaci zprávy a v případě změn je potřeba udělat skupinu novou. Pokud si ale například do pole „firma“ napíšete jméno vašeho domu, můžete si takové kontakty snadno vyfiltrovat a kliknutím přidat do nové zprávy.

– U mnoha domů v okolí vidím zamykání vchodových dveří. Nejenže to nejspíš odporuje zákonu a požárním normám, bezpečnost osob v domě je mnohem důležitější, než ochrana před osobami zvenčí. Přitom řešení existuje: samozamykací zámek, který jde zevnitř otevřít bez klíče. V našem domě toto naštěstí problém nebyl. Jednak nakonec nebyla evakuace potřeba, navíc jsme už nějakou dobu měli nový samozamykací zámek.

Zásah záchranářů
O několik let později se jedné z nájemnic udělalo nevolno a byl nutný zásah záchranné služby. I při této příležitosti jsem si připomněl, jak je důležité nepodceňovat jinak zbytečné úkony v domě.
– Popsané a fungující zvonky: zní to jako zbytečnost, ale správně popsané a fungující zvonky šetří cenné vteřiny při zásahu ZZS (zdravotnické záchranné služby).
– Fungující vzdálené odemykání dveří: s dálkovým odemykáním jsme bojovali několik let. Nájemníci pouštěli do domu neznámé lidi, prodejce i distributory letáků. Vzdálené odemykání má ale i svou světlou stránku – v nouzové situaci snáz vpustíte do domu ZZS.
– Označené byty (jménem, nebo aspoň číslem) a patra: za stoletou existenci domu existovalo několik označení bytů. I číslo podlaží nebo patra může být zavádějící. Je proto dobré mít jednoznačné označení jednotlivých bytů a pater, klidně jen číselně.

V našem případě dopadly výše zmíněné zásahy dobře, nicméně nás donutily se zamyslet, co bychom pro takové krizové situace mohli ještě zlepšit. Snad jsme si zásahy „statisticky“ odbyli a nyní se nám vyhnou, ale vždycky je lepší „těžko na cvičišti, lehko na bojišti“. ■

INZERCE



Požární bezpečnost bytových domů aneb co dělat, aby nehořelo

Všechny objekty musí splňovat zákonem dané předpisy, jednou z povinností je i pravidelná preventivní požární prohlídka.



Radek Hrach
osoba odborně způsobilá v požární ochraně a v prevenci rizik BOZP, *www.servisbozppo.cz*



Tento článek nemá být detailním rozborem povinností na úseku požární ochrany. Jeho cílem je seznámit provozovatele bytových domů v obecné rovině s povinnostmi, které jsou stanoveny v legislativě, která se požární bezpečností bytových domů zabývá.

Všechny objekty v České republice musí splňovat pravidla požární bezpečnosti daná zákonem o požární ochraně a dalšími navazujícími předpisy. U nových objektů jsou tato pravidla stanovená projektovou dokumentací a požárně bezpečnostním řešením stavby. Po celou dobu užívání objektu musí být tato pravidla dodržována a objekt užíván v souladu s kolaudačním rozhodnutím.

Pokud nastanou změny, jako například instalace nového výtahu, přístavba bytů v posledním nadzemním podlaží, změna užívání dříve zkolaudovaných prostor k novému účelu, instalace fotovoltaických systémů, zřizování nabíjecích míst pro auta a kola a podobně, musí být všechny opětovně vyhodnoceny a musí být stanoveny nové podmínky požární bezpečnosti pro celý objekt. Zásadou je, že úroveň požární bezpečnosti musí být minimálně taková jako v době jeho uvedení do provozu s přihlédnutím k nově platným předpisům.

U starších objektů je samozřejmě úroveň požární bezpečnosti daleko nižší než u objektů, které byly vyprojektovány v době nedávné. Například v objektu pro bydlení z padesátých let minulého století jsou téměř vždy pouze nechráněné únikové cesty, není dělen do požárních úseků, odvětrávání únikových cest je řešeno pomocí oken nebo balkonových dveří na chodbách, není instalováno žádné nouzové osvětlení.

Oproti tomu v nových objektech, které jsou již bez výjimky děleny do požárních úseků a mají zřízeny chráněné únikové cesty, jsou dále standardně instalovány moderní prvky požární bezpečnosti, jako je například přetlakové větrání únikových cest, zařízení pro odvod kouře a tepla nebo elektrická požární signalizace pro včasnou detekci požáru.

Všechny objekty musí bez výjimky splňovat základní požadavky požární bezpečnosti, které jsou stanoveny v zákoně o požární ochraně a navazujících předpisech. Zde jsou uvedeny ty nejdůležitější.

Únikové cesty

Všechny únikové cesty z objektu, tedy zejména schodiště a chodby, musí být trvalé volné a průchozí. Nesmí zde být umístěny žádné zařizovací předměty, jako jsou květiny, botníky a podobně, které by jakýmkoliv způsobem omezovaly unikající osoby.

Ve starších domech, kde jsou zřízeny nechráněné únikové cesty, mohou být umístěny zařizovací předměty, ale nesmí zasahovat do profilu únikové cesty, vytvářet jakoukoliv potenciální překážku a musí být zajištěny proti převalení do profilu únikové cesty, aby byla trvale volná.

V novějších domech jsou téměř standardně projektovány únikové cesty jako chráněné. V těchto únikových cestách nesmí být až na drobné výjimky umístěny žádné překážky a hořlavé materiály.

Dveře na únikových cestách

Dveře, které jsou na únikových cestách instalovány, musí být trvale průchozí a otevíratelné bez dalších opatření. V minulosti se pro otevření zamčených dveří, které vedly z objektu, používalo například řešení v podobě klíčové schránky s klíčem, která byla instalována v těsné blízkosti dveří. V současné době se tento způsob zajištění únikových cest, respektive dveří na únikových cestách, již nepovoluje. Pro zajištění průchodnosti dveří z bytových domů je ideálním řešením například použití samozamykacího zámku s funkcí panikového kování. Dveře jsou při vstupu zvenčí bezpečně zajištěny proti vloupání a při úniku z domu vždy průchozí.

Požární a bezpečnostní značení

Ve všech prostorách únikových cest musí být instalovány značky s vyznačením směru úniku z objektu. Pokud není souběžně instalováno i nouzové osvětlení, musí být tyto značky z fotoluminiscenčních materiálů.

Při instalaci je nutné dodržet princip vzájemné viditelnosti od značky ke značce. Značky směru úniku musí být instalovány i z prostor sklepů.

Označení a přístupnost uzávěrů médií

Již u vstupu do objektu musí být ihned jasné, kde jsou umístěny hlavní uzávěry vody, plynu a topení a kde je umístěn hlavní vypínač elektrické energie. Proto v přízemí bytových domů mají být instalovány značky, aby bylo poznat, kde jsou tyto uzávěry a vypínače umístěny.

Jestliže jsou například uzávěry umístěny ve složitě přístupných prostorách (druhé podzemní podlaží, sklepní kóje apod.), musí se toto směrové značení jejich umístění instalovat tak, aby zasahující jednotky hasičského záchranného sboru mohly jejich umístění bez problémů zjistit. Také vlastní uzávěry a vypínače musí být jednoznačně označeny.

Přístupnost těchto uzávěrů je samozřejmě podmínkou.

Revize a kontroly

Je povinností všech uživatelů bytových domů provádět v prostorách ve svém užívání kontroly a revize instalovaných zařízení podle návodu k použití těchto zařízení nebo platných norem. To se týká i jednotlivých fyzických osob, které mají ve vlastnictví bytové jednotky. Také na ně pamatuje zákon o požární ochraně a zcela jednoznačně jim určuje jejich povinnosti. Typicky je to například pravidelná kontrola plynových spotřebičů.

Pro právnické osoby, jako jsou SVJ, bytová družstva, ale i přímí majitelé domů, dále platí,

TERMÍNY REVIZÍ JSOU PEVNĚ STANOVENY. VŠECHNA TATO ZAŘÍZENÍ MUSÍ BÝT KONTROLOVÁNA MINIMÁLNĚ JEDNOU ROČNĚ.

že jsou povinny provádět revize a kontroly všech zařízení, která jsou ve společných prostorách objektu nebo na objektu instalována. Ve většině objektů se jedná o kontroly komínů a kouřovodů, revize elektroinstalace, hromosvodů, pokud je instalováno plynové zařízení, tak i kontroly a revize tohoto zařízení. V novějších objektech mohou být instalována další zařízení. Zpravidla se jedná o elektrickou požární signalizaci, nouzové osvětlení, systém požárního odvětrání únikových cest, požární klapky a další.

Termíny revizí jsou pevně stanoveny. Všechna tato zařízení musí být kontrolována minimálně jednou ročně. Pokud jsou součástí stavby například nástupní místa pro požární techniku nebo venkovní hydranty na vlastním pozemku, je povinností rovněž je udržovat ve způsobilém stavu.

Vnitřní požární vodovody a hasicí přístroje

Hasicí přístroje a vnitřní požární vodovody jsou určeny pro prvotní hasební zásah, který mohou provést přítomné osoby, které zpozorují požár.

Zatímco vnitřní požární vodovody nemusí být instalovány v každém objektu, hasicí přístroje musí být umístěny v objektu vždy. V novějších objektech jejich počty a umístění určuje projektová dokumentace stavby.

Pokud počet a umístění není například u starších objektů projektovou dokumentací stanoven, je základním pravidlem, že na každých započatých 200 m² půdorysné plochy podlaží objektu má být umístěn jeden hasicí přístroj. Do této plochy se nezapočítávají plochy bytů.

Hasicí přístroje musí být volně přístupné, snadno viditelné a nesmí být instalované ve větší výšce než 150 centimetrů nad podlahou. Jeden hasicí přístroj má být umístěn u strojovny výtahu, jeden hasicí přístroj má být umístěn u hlavního domovního rozvaděče elektrické energie. Ve sklepích a prostorách, kde se skladuje materiál, má být umístěn jeden hasicí přístroj na každých 100 m² půdorysné plochy podlaží. Pokud je v objektu například plynová kotelna nebo garáže, instalují se hasicí přístroje i pro tyto prostory.

U hasicích přístrojů je nutné zvažovat též jejich dostupnost. Hasicí přístroj za zamčenými dveřmi nebo umístěný o čtyři patra níže je pro okamžité použití při likvidaci začínajícího požáru prakticky nepoužitelný.

Požární poplachové směrnice

V každém objektu mají být ve společných prostorách zveřejněna telefonní čísla na operační střediska

- hasičského záchranného sboru,
- policie,
- zdravotnické záchranné služby,
- telefonní čísla havarijních linek poskytovatelů médií.

Doporučuji instalaci těchto údajů formou požární poplachové směrnice, kde je dále například uvedena adresa daného objektu, případně je zde možné uvést i přesné umístění uzávěrů médií, pokud jsou například umístěny mimo vlastní objekt.

A proč se vlastně tohle všechno dělá?

Pokud nastane mimořádná událost, typicky například požár v domě, zvyšuje se díky výše

uvedeným opatřením šance na rychlé zvládnutí problému ještě před příjezdem hasičů.

Budou-li v objektu dostupné hasicí přístroje, existuje poměrně velká pravděpodobnost, že se případný začínající požár podaří uhasit ještě před příjezdem hasičů.

Díky dodržení zásad pro zajištění únikových cest a zabezpečení jejich průchodnosti bude možné objekt bezpečně a včas opustit. Úniková cesta z objektu zajistí bezproblémovou evakuaci pouze v případě, že na ní nebudou umístěny zařizovací předměty, které mohou při vlastním úniku z domu způsobit poměrně velké komplikace. Stejně tak zasahující hasiči, kteří únikovou cestu používají jako zásahovou cestu, nebudou muset řešit různé překážky, které je budou zdržovat.

Je potřeba si uvědomit, že v případě požáru v objektu může být úniková, a tedy i zásahová cesta zakouřená a pohyb v ní bude v případě umístění různých skříněk, botníků nebo nepotřebných částí nábytku velmi problematický.

Pokud budou v objektu v případě požáru nebo třeba úniku plynu zasahovat hasiči, potřebují se v něm co nejrychleji zorientovat.

Když budou místa uzávěrů plynu, vody a vypínače elektrické energie řádně označeny, mohou hasiči přívody těchto médií uzavřít. Při zásahu pak mají jistotu, že nedojde například k výbuchu plynu z důvodu poškození jeho přívodu ke spotřebiči při požáru bytu.

Nesmíme zapomínat ani na situace, kdy mohou být ze svých bytů v důsledku různých zdravotních potíží transportovány nemocné nebo zraněné osoby. Poměrně často jsou hasiči žádáni k transportu těchto osob za pomoci nosítek. Jestliže objekt není vybaven výtahem, do kterého se nosítka vejdou, transport osoby probíhá po únikové cestě a veškerý materiál, který je na ní umístěn, situaci poměrně významně komplikuje.

Vzhledem k tomu že povinností, které stanovuje zákon o požární ochraně, je poměrně hodně, a ne vždy je jednoduché je správně interpretovat a splnit, doporučil bych obrátit se vždy na osobu odborně způsobilou v požární ochraně, která stav objektu v rámci povinné preventivní požární prohlídky vyhodnotí a navrhne optimální řešení v případě zjištění neshody s požárními předpisy.

Preventivní požární prohlídka je jednou z povinností, které musí být v souvislosti s provozem objektu plněny. V bytových domech se provádí nejméně jedenkrát ročně, ale například v domech, které jsou začleněny do kategorie s vysokým požárním nebezpečím, již musí být tato preventivní požární prohlídka prováděna jednou za tři měsíce.

INZERCE

ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE NEMOVITOSTÍ

Profese: elektrikář, zedník, obkladač, sádrokartonář, podlahář, malíř, lakýrník, sklenář ● **Špičková renovace dřevěných oken a dveří, fládrování ● Originální designová řešení interierů ● Vyklízecí práce ● Hodinový manžel**
Spolupráce: instalatér, topenář, plynař.

Pavel Lejnar a syn, praxe 35 let, kvalita, spolehlivost.
tel. 777 775 798, e-mail: pavel.lejnar@seznam.cz
www.facebook.com/Rekonstrukcepraha10

Dotační příležitosti pro bytové domy a přehled použitelných energeticky úsporných systémů

NZÚ pro bytové domy stále funguje. Letos se očekává masivní renovační vlna v oblasti zateplení, na kterou se připravují další dotační tituly.



Radovan Šejvl
technické poradenství v energetice a autor vzdělávacího projektu Energis 24

Můj pracovní svět je energetika. Celý profesní život se zabývám navrhováním energeticky úsporných projektů. Téměř 20 let jsem provozoval Energetické konzultační a informační středisko EKIS, zpracovávám posudky pro dotace z programu Nová zelená úsporám Light, zabývám se lektorskou a přednáškovou činností.

Loni v listopadu jsem přednášel i pro brněnskou pobočku OSMD. Zaměřil jsem se na dotační příležitosti pro bytové domy a přehled použitelných topných systémů s úvodem do komunitní energetiky. Moji prezentaci, přílohy a záznam přednášky najdete na členské části webu OSMD v kategorii Přednášky – 2024.

V úvodu prvního bloku o dotačních příležitostech zazněla informace o dotačním titulu Nová zelená úsporám Light pro výměnu oken u nízkopříjmových obyvatel, ze kterého od letošního roku nová okna pro majitele bytů financovat nejdou.

Dotační titul Nová zelená úsporám pro bytové domy, který je zaměřený na zateplení, výměnu oken a dveří, stínicí techniku, výměnu zdrojů tepla, řízené větrání s rekuperací, zelené střechy, elektromobilitu, FV systémy (fotovoltaické systémy), přípravu teplé vody, solární ohřev, využití tepla z odpadní vody, dešťovou a odpadní vodu a dotační bonusy, zůstává dál v platnosti.

Dotační titul Nová zelená úsporám pro bytové domy

O dotaci je možné požádat výhradně elektronicky pomocí Agendového informačního systému Státního fondu životního prostředí AIS – SFŽP. Žádat můžete před zahájením, v průběhu nebo po dokončení prací. Podrobné podmínky poskytnutí dotace jsou uvedeny v Závazných pokynech pro žadatele – SVJ a bytová družstva. Všechny potřebné dokumenty a formuláře najdete na stránce Dokumenty pro bytové domy. Dotaci lze využít i na památkově chráněné budovy.

Dotaci lze uplatnit u budov s datem žádosti o stavební povolení výhradně do 1. 7. 2013, protože později postavené budovy již splňují aktuální požadavky na tepelnou ochranu budov a dotaci nepotřebují.

Žádat může společenství vlastníků bytových jednotek, bytové družstvo i majitelé bytových domů ve vlastnictví fyzických a právnických osob.

Získat můžete zhruba 30 % z celkových způsobilých výdajů v závislosti na rozsahu rekonstrukce, ploše zateplované konstrukce a dosažených energetických parametrech budovy. Na projektovou dokumentaci můžete získat až 50 000 Kč. **Nově lze finanční prostředky čerpat zálohově a předem.**

nová zelená úsporám

Financováno Evropskou unií NextGenerationEU

Výše podpory – zateplení

Typ konstrukce	Dotace (Kč/m²)		
	Dílčí	Základ	Komplex
Obvodové stěny Střešní konstrukce Ostatní konstrukce	700	900	1150
Výplně stavebních otvorů	2200	3000	3800
Konstrukce k zemině	800	1050	1300
Statické zajištění a příprava podkladu	200	200	200
Eliminace TM u balkonů a lodžií	3500	3500	3500

Výše podpory – výstavba

Podoblast podpory	Popis	Dotace (Kč/b.j.)
Pasív	Dům s velmi nízkou energetickou náročností s důrazem na použití OZE	150 000

Některé druhy dotací

Výměna zdrojů tepla

Zálohová dotace je použitelná na výměnu neekologických kotlů a lokálních topidel na pevná paliva nebo plyn a elektrického vytápění za kotel na biomasu či tepelné čerpadlo. Výsledná výše dotace závisí na typu zdroje a počtu bytových jednotek (b.j.) napojených na zdroj.

Výše dotace:
35 000 Kč/b.j. – kotel na biomasu vč. akumulační nádrže s ruční nebo samočinnou dodávkou paliva
35 000 Kč/b.j. – lokální zdroj na biomasu se samočinnou dodávkou paliva, sálavé, teplovzdušné nebo s teplovodním výměníkem
25 000 Kč/b.j. – tepelné čerpadlo vzduch-vzduch
40 000 Kč/b.j. – tepelné čerpadlo vzduch-voda pro vytápění
50 000 Kč/b.j. – tepelné čerpadlo vzduch-voda pro vytápění s přípravou teplé vody
50 000 Kč/b.j. – tepelné čerpadlo země-voda, voda-voda pro vytápění
60 000 Kč/b.j. – tepelné čerpadlo země-voda, voda-voda pro vytápění s přípravou teplé vody
15 000 Kč/b.j. – napojení na soustavu zásobování teplem
35 000 Kč/b.j – kombinovaná výroba elektřiny a tepla

Nově je zařazená **dotace na kombinovanou výrobu elektrické energie a tepla** – kogenerace. Většinou se jedná o plynový motor nebo plynovou turbínu, ke které je připojen elektrický generátor. Obojí je na nosném rámu zapouzdřené protihlukovým krytem a vše se připojuje jako plynový kotel. Z protihlukového krytu vychází přípojka zemního plynu, vyvedení elektrického výkonu, výfukových plynů a tepelného výkonu, který se připojuje na sběrače a rozdělovače otopné soustavy.

Vzhledem k probíhající decentralizaci a dekarbonizaci naší elektrizační soustavy, kdy se z vývozce elektřiny staneme dovozcem, je toto řešení perspektivní. Vzhledem k vysokým měrným investičním nákladům je však použitelné pouze

tam, kde je výkon kogenerační jednotky využitelný celý rok, a to po dobu alespoň několika hodin denně v období nejvyšší výkupní ceny elektřiny a teplo se využije k ohřevu TUV. Předpokládá se ovšem, že teplá užitková voda se v bytovém domě ohřívá centrálně a pokud možno pomocí většího akumulačního zásobníku v technickém zázemí bytového domu. Výhoda tohoto systému spočívá v tom, že na rozdíl od FV a větrných elektráren, které pracují, jen pokud svítí slunce nebo fouká vítr, je, že jejich výkon je plánovatelný, což umožňuje dodávky do sítě rozvodných závodů nebo energetických společenství v době platnosti energetických špiček, kdy má elektřina mnohem vyšší cenu.

Naopak v době, kdy hodně svítí nebo fouká, kdy se rozvodná soustava potýká s přebytky energie a kdy jsou i drobní výrobci na úrovni mikrozdrojů do 10 kW pokutovaní za to, že přebytky dodávají, zákazníci na spotových cenách dostávají peníze za to, že elektrickou energii odebírají.

V roce 2024 tento stav trval 314 hodin, což bylo o 180 hodin víc než v roce 2023 (zdroj – článek Mařiče využívají skulinu v energetice a vydělávají. Distributorům se to nelíbí, *https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-finance-marice-vyuzivaji-skulinu-v-energetice-a-vydelavaji-distributorum-se-to-nelibi-268164*).

Na velikonoční pondělí v roce 2022, kdy slunce svítilo v celé Evropě a průmysl byl vlivem státního svátku zastavený, bylo tolik přebytků energie, které neměl kdo odebrat ani za peníze, že dispečink české přenosové soustavy musel poprvé ve své historii dálkově vypnout asi 440 MW FV panelů, což je výkon jednoho z bloků JE Dukovany.

Pro takové případy je vhodné zapnout nebo nainstalovat elektrický kotel, který pracuje jako mařič přebytečné energie. Tedy likviduje přebytečnou energii, za což dostává zaplaceno, a vyrobené teplo alespoň zůstane v objektu. Tyto mařiče se využívají, protože pomáhají vyrovnat výkon v síti a stabilizovat rozvodnou soustavu. Geometrickou řadou v ní totiž přibývá nestabilních zdrojů: souhrnný příkon a žádosti o připojení dalších mařičů energie v ČR představují již téměř 1000 MW, což je obrovské číslo reprezentující výkon 1 bloku JE Temelín.

Zbytečně neplánovaně vyrobená elektřina se ale musí od výrobny k mařiči přenést, za to si distributor naúčtuje distribuční poplatek, který v poplatcích za distribuci a systémové služby pochopitelně zaplatí každý z nás. S efektivitou výroby a přenosu energie to bohužel nemá nic společného.

Výměna plynového vytápění bude podpořena jen u bytových domů, které splňují požadavky na energetickou náročnost budovy (třída A–D). Pozor, výměnu zdroje nelze podpořit opakovaně, pokud předchozí podpořená výměna proběhla po 1. lednu 2009.

Příprava teplé vody, solární ohřev

Podporovanými systémy pro přípravu teplé vody jsou solární panely nebo tepelné čerpadlo. Solární panely mohou být fotovoltaické i fototermické.

Výše dotace:
13 000 Kč/kW – solární termický ohřev teplé vody s volitelnou možností přitápění
13 000 Kč/kW – solární fotovoltaický ohřev teplé vody
20 000 Kč/kW – ohřev teplé užitkové vody tepelným čerpadlem, fixní částka za každou napojenou bytovou jednotku

Ohřev vody pomocí **tepelného čerpadla** je zajímavá a energeticky úsporná technologie. Jde o tepelné čerpadlo vzduch – voda, která odebírá použitý vzduch z interiéru. Vzduch z koupelny, chodby, záchodu a dalších nebytových prostor se nasává do tepelného čerpadla a jakmile své teplo odevzdá ohřívanému médiu, je pomocí vzduchotechnického potrubí vyveden ven z objektu. Tím,

že se jako vstupní médium pro ohřev TUV používá již předehřátý vzduch o teplotě cca 15–20 °C, tepelné čerpadlo pracuje s mnohem vyšší efektivitou a topným faktorem než při využití nízkopotencionálního tepla z exteriéru.

Tepelné čerpadlo pro ohřev TUV je použitelné jako základ větrací vzduchotechnické jednotky nuceného větrání. Výhodou tohoto systému je, že se dá použít centrálně, ale i v jednotlivých bytech, kde se teplá voda ohřívá pomocí akumulačního zásobníku.

Základním prvkem **systému řízeného větrání se zpětným získáváním tepla** je centrální rekuperační jednotka řízeného větrání. Jejím prostřednictvím se odsávají kuchyně, koupelny a záchody a čerstvým vzduchem zásobují obytné místnosti. Dostat můžete dotaci ve výši 35 000 Kč na každou bytovou jednotku. Systém řízeného větrání se zpětným získáváním tepla je důležitý i jako následné opatření po zateplení a výměně oken, které utěsní stavební konstrukci, což může způsobit výskyt plísní.

Tepelná čerpadla (TČ) se doporučují instalovat hlavně tam, kde je dostatečně zatepleno a kde je instalovaný nízkoteplotní topný systém, tedy podlahové topení, což ve starších bytových domech není.

Často také slýcháme reklamu na spojení TČ a FV systému. Před tímto spojením důrazně varuje Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků ČKAIT, která sdružuje velkou většinu energetických specialistů a poradců. Proč? Spojení FV a TČ je vhodné pro výrobce a prodejce elektrické energie a dodavatele TČ, ale ne vždy pro zákazníky, protože mezi potřebou tepla a produkcí energie z FV systému je velká časová disproporce. Meziročně se v roce 2024 prodej TČ v ČR propadl o téměř 50 %. Jedním z důvodů je výrazné zdražení distribučních poplatků za elektřinu, které se v roce 2024 pro domácnosti zvýšily o 60 % a pro průmysl o 200 %. V roce 2025 se očekává další zvýšení.

Jediná jistota je nejistota aneb čeká nás rok překotných změn

Celostátní síť bezplatných Energetických konzultačních a informačních středisek EKIS, kterou MPO (ministerstvo průmyslu a obchodu) provozovalo více než 25 let, přechází pod MŽP (ministerstvo životního prostředí), které předpokládá vyhlášení nových výzev na poradenství.

Podle dosavadních informací bude poradenství zaměřené na tepelnou ochranu budov a zpracování renovačních pasů, které kvantifikují potřebná energeticky úsporná opatření tak, aby každá budova splnila nároky, jež na ni klade EU.

Pro rok 2025 se očekává masivní renovační vlna v oblasti zateplení, na kterou se připravuji další dotační tituly.

Odborníci varují, že na tak velkou renovační a zateplovací vlnu nejsou kapacity u stavebních firem ani u výrobců materiálů, což povede k navýšení ceny dodávek. Dne 2. 2. 2025 na Radiu Universum zazněl první díl velice zajímavého rozhovoru s předsedkyní odborné sekce Územního a regionálního rozvoje Hospodářské komory České republiky, paní Hanou Landovou, který stojí za poslech či přečtení. Najdete ho zde: *https://www.radiouniversum.cz/landova-hana-1d-lide-budou-muset-prodavat-sve-domy-protoze-nebudou-mit-penize-na-splneni-pozadavku-eu/*.

„**Od roku 2026 musí mít všechny novostavby veřejných budov nulové emise. A do roku 2050 musí bezemisnost splňovat všechny domy s výjimkou památkově chráněných nebo vojenských objektů.** Co nám přinese snaha snížit emise budov? Jak bude nakonec vypadat aplikace nové směrnice o energetické úspornosti budov v naší republice? Co přinese, či spíše odnese majitelům domů, bytů i komerčních prostorů, protože nebudou mít peníze na splnění požadavků EU? Lidé budou muset prodávat své domy," říká ve zmíněném rozhovoru paní Hana Landová.

Řecko: Jak dostat na nájemní trh prázdné domy a byty

Stratos Paradias (bývalý president UIPI) se podělil o informaci o mimořádném legislativním úspěchu, který se mu podařil, jako předsedovi POMIDA (Helénské federace vlastníků nemovitostí), prosadit v řeckém parlamentu.

POMIDA totiž navrhla řecké vládě, aby zmírnila nedostatek bytů tím, že bude motivovat k uzavírání dlouhodobých nájemních smluv na prázdné domy a byty, kterých je v Řecku mnoho set tisíc, a také na byty či domy již etablované na platformách pro krátkodobý pronájem. Pobídkou by byla tříletá úleva na dani z příjmu z pronájmu.

Návrh vycházel z toho, že daňová ztráta státu by byla minimální, protože z prázdných/nepronajatých domů a z neúspěšného krátkodobého ubytování není moc co ztratit.

Řecký premiér Kyriakos Mitsotakis loni koncem léta oznámil, že vláda tento návrh přijme, a v prosinci řecký parlament odhlasoval zákon, který stanoví úplné osvobození příjmů z pronájmu od daně, aby povzbudil majitele nemovitostí k přesunu prázdných nebo krátkodobě pronajímaných domů na dlouhodobé pronájmy.

Podle nového zákona budou moci pronajímatelé pronajímající způsobilé nemovitosti využívat úplné osvobození od daně z příjmu z obdrženého nájemného po dobu až tří let.

Výjimka se vztahuje na nájemní smlouvy uzavřené mezi 8. zářím 2024 a 31. prosincem 2025. Majitelé nemovitostí pocítí dopad této daňové úlevy od daňového přiznání za rok 2025. Opatření je zaměřeno na domy, které jsou buď prázdné, nebo jsou využívány ke krátkodobým pronájmům, jako jsou například domy uvedené na Airbnb, a jsou přeměněny na dlouhodobé pronájmy.

Pro osvobození od daně musí být splněny následující podmínky:

- Velikost nemovitosti: Velikost obydlí musí mít hlavní plochu do 120 m².
- Délka pronájmu: pronájem musí být uzavřen na dobu nejméně tří let a musí být určen k bydlení.
- Dodržování daňových přiznání: Je vyžadováno včasné a přesné podání informací o nájmu a dani z příjmu.

Podmínky pro nemovitosti přecházející z krátkodobých pronájmů:

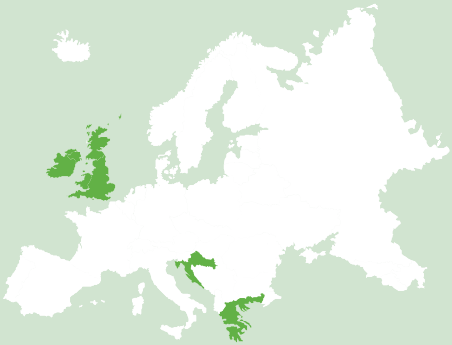
- Musí být v příslušném zdaňovacím období k dispozici výhradně pro krátkodobé pronájmy.
- Předchozí smlouvy o krátkodobém pronájmu musely být nahlášeny správci daně.

„Domnívám se, že se jedná o prvotřídní příklad, který by UIPI měla využít v nové bitvě týkající se bydlení, která probíhá v rámci Evropské komise, stejně jako všechny vaše organizace pro vaše národní bitvy, namísto zavádění systémů kontroly nájemného, které nevyhnutelně povedou k sociální katastrofě, jejíž první obětí budou nájemníci," uvedl Stratos Paradias.

Irsko: Ročně potřebuje 93 000 nových domovů

Nedávno zveřejněná zpráva odhaluje, že Irsko bude muset postavit 93 000 domů ročně až do roku 2031, aby uspokojilo svou poptávku po bydlení, což daleko překračuje vládní cíl 300 000 domů do roku 2030, a vyzývá k urychleným reformám bytové politiky a výstavby.

Celý článek v angličtině si můžete přečíst zde: https://www.rte.ie/news/business/



Velká Británie: Pronajímatele čekají vyšší náklady kvůli novým pravidlům energetické účinnosti

Vláda potvrdila svůj plán požadovat, aby všechny pronajímané nemovitosti splňovaly do roku 2030 certifikát energetické náročnosti (EPC) alespoň v úrovni C (ze současného EPC-E), což pro majitele domů znamená značná náklady. Obávají se také, že by mohly být neúměrně postiženy domy s nižší hodnotou. Poté, co vláda v srpnu loňského roku oznámila své záměry, chce nyní znát názory nájemníků a pronajímatelů na své návrhy, které předpokládají, že pronajímatelé začnou s vylepšováním energetické účinnosti pomocí opatření, jako je instalace dvojitých zasklení a izolace dutých stěn a podkroví či přechod na solární panely a baterie, pokud jejich nemovitosti stále nedosahují potřebné úrovně.

Vláda odhaduje, že pronajímatelé budou muset zaplatit 6 100 až 6 800 liber, aby vyhověli návrhům. Ministr energetiky Ed Miliband řekl: „Tyto nové změny by mohly nájemníkům ušetřit 240 liber ročně tím, že zvýší efektivitu domů a sníží náklady na účty."

Existují však také obavy, že pronajímatelé v některých regionech, kteří vlastní levnější domy, budou neúměrně ovlivněni finanční stránkou těchto vylepšení.

„Všichni chceme, aby nájemní domy byly energeticky co nejúčinnější, ale to vyžaduje realistický plán, jak toho dosáhnout," reagoval výkonný ředitel Národní asociace pronajímatelů bytů Ben Beadle. A dodal: „Je třeba řešit chronický nedostatek řemeslníků pro provádění prací v oblasti energetické účinnosti a také zároveň přijmout cílený finanční balíček na podporu investic do požadovaných prací."

Sean Hooker, vedoucí oddělení odškodnění ve společnosti Property Redress Scheme říká:

„Pronajímatelé a všichni realitní makléři by se měli zapojit do této diskuse, aby zajistili nejlepší výsledek, který bude pro toto odvětví fungovat a zároveň bude směřovat k dosažení nezbytných emisních cílů. Viděli jsme, že příliš mnoho předchozích iniciativ selhalo, protože v realitě nebyly proveditelné a byly příliš komplikované na to, abychom je splnili."

Celý článek v angličtině si můžete přečíst zde: https://www.landlordzone.co.uk/news/

Chorvatsko: Státem dotované úvěry na bydlení zvyšují ceny nemovitostí

Zvýhodněné úvěry na bydlení zavedené v roce 2017, které mají občanům pomoci s nákupem jejich prvního bydlení, vedly nechtěně k výraznému nárůstu cen nemovitostí a ve větších městech vyhnaly ceny až o 20 %.

Celý článek v chorvatštině si můžete přečíst zde: https://www.index.hr/vijesti/clanak/

PŘEDNÁŠKY OSMD

Termíny přednášek OSMD v Praze

čtvrtek 20. 3. 2025, 9.30–17.30
mezinárodní konference **Renovation Tour**
(více v Aktualitách)
čtvrtek 15. 5. 2025, 17.00–20.00
čtvrtek 18. 9. 2025, 17.00–20.00
čtvrtek 16. 10. 2025, 17.00–20.00
čtvrtek 20. 11. 2025, 17.00–20.00
Místo: v Bílém domě v Libni, U Meteoru 6, Praha 8

Termíny přednášek OSMD v Brně

čtvrtek 3. 4. 2025, 17.00–19.00
téma: **Dotace NZÚ – pořád něco nového, Energetické úspory v domě za téměř sto let**
čtvrtek 12. 6. 2025, 17.00–19.00
téma: **Centrum města aneb Na čem stojí nemovitosti v Brně a co si hlídat ve sklepě**
přednášející: ing. Aleš Svoboda
Středa 22. 10. 2025, 17.00–19.00
téma: **Stavební zákon**

Předběžné termíny
úterý 9. 9. 2025, 17.00–19.00
úterý 25. 11. 2025, 17.00–19.00
Místo: posluchárna A 138, FAST VUT Brno, Veveří 95, Brno
O tématech a přednášejících vás budeme včas informovat na webu.

Z důvodu růstu cen a inflace jsme nuceni s platností od září 2024 navýšit vstupné na pražské přednášky, a to na 100 Kč pro členy a 200 Kč pro veřejnost. Děkujeme za pochopení a těšíme se na setkávání s vámi. Správní rada OSMD

DANĚ

1. 4. Daň z příjmů – podání daňového přiznání a úhrada/doplatek (platí-li se zálohově) daně za rok 2024
2. 6. Daň z nemovitosti – 1. splátka daně, pokud její výše přesahuje 5000 korun, nebo celá splátka daně, pokud je částka do 5000 korun včetně
1.7. Daň z příjmů – podání daňového přiznání, podává-li ho daňový poradce
1. 12. Daň z nemovitosti – 2. splátka daně vyšší než 5000 korun

KONFERENCE

KDY 4. dubna 2025, 9.30–15.00
KDE Kongresový sál na výstavišti PVA EXPO PRAHA v Letňanech

Konference Kroky k udržitelnému stavebnictví 2025

Konference se zaměřuje na konkrétní projekty a technologie, které proměňují českou stavební praxi – od revitalizace brownfieldů a šetrného zacházení s vodou, přes administrativní dřevostavby, až po použití recyklovaných materiálů a způsoby, jak do staveb vnést víc zeleně i biodiverzity. Účastníci získají i konkrétní tipy pro bydlení.

Čekají vás inspirativní přednášky:
- Proměna Zbrojovky Brno v živou městskou čtvrť
- Jak využít zasakovací záhony pro zadržování dešťové vody a ochlazování ulic
- Osvědčené tipy z provozu udržitelné administrativní budovy (Projekt Otevřená zahrada)
- Novinky v oblasti legislativy, financování a certifikací (EPBD4, ESG, certifikace budov)
- Jak si rekonstruovat svůj byt nebo dům udržitelně
- Inspirace pro udržitelné rekonstrukce bytů, domů i celých bloků

Výstava materiálů a řešení pro stavebnictví, architekturu a interiéry
Součástí programu je i komentovaná prohlídka materiálů a výrobků, které vznikají z odpadního materiálu, recyklací nebo jako rostlinná alternativa neobnovitelným surovinám. Konopný beton, recyklát z kameniva, renovace parket, zasakovací dlažba nebo udržitelné materiály pro interiér.

Nenechte si ujít příležitost setkat se s odborníky, architekty i nadšenými inovátory, kteří mění podobu stavebnictví k lepšímu.

Konferenci pořádají stavební portály TZB-info, ESTAV.cz a estav.tv ve spolupráci se společností Rethink Architecture, která se zaměřuje na vzdělávání o udržitelné architektuře a stavebnictví.

Registrace na konferenci:
https://us.confea.net/cz/prihlaseni-na-konferenci
Více informací o konferenci:
https://konference.tzb-info.cz/cz/kroky-k-udrzitelnemu-stavebnictvi

Důležité informace pro členy OSMD

CENTRÁLNÍ KANCELÁŘ PRAHA:
Mánesova 1410/69, Praha 2, 120 00,
tel: 233 344 573, 774 976 233,
e-mail: osmd@osmd.cz, www.osmd.cz
IČO: 48132529
ID datové schránky: ux2wq9x

Telefonické konzultace:
pondělí, úterý a středa: od 15 do 17 hodin
Právní individuální porady:
V předem sjednaném termínu, který je závazný (bez omluvy nejméně 2 dny předem bude požadována úhrada 300 Kč).
Cena pro člena OSMD 100 Kč/30 min., maximálně 4× do roka. Nad rámec 4 návštěv pouze za „nečlenskou" cenu 300 Kč/30 min.
Daňové individuální porady:
V předem sjednaném termínu, který je závazný (bez omluvy nejméně 2 dny předem bude požadována úhrada 700 Kč).
Cena pro člena OSMD 300 Kč/30 min., maximálně jednou do roka
E-mailové poradenství: Členové mohou využívat daňové, právní poradenství e-mailem **(výhradně na e-mail: osmd@osmd.cz)**

BRNĚNSKÁ POBOČKA:
Táborská 921/193, 615 00 Brno
úterý: 16–18 hod.,
tel: 739 448 638,
e-mail: osmd.brno.kanc@volny.cz.

PLZEŇSKÁ POBOČKA:
Barrandova 19, 326 08 Plzeň - Petrohrad,
tel.: 602 828 812, právní porady výhradně po tel. objednání,
e-mail: markova@akmarkova.cz

Časopis Střecha: vychází 4× ročně, členům zasílán zdarma.
Členové jsou dle Stanov odpovědni za aktuálnost svých kontaktů vč. doručovací adresy!
Objednávka inzerce v časopisu STŘECHA:
Ing. Aneta Bém, tel.: 778 083 220, e-mailem: inzerce@osmd.cz, redakce si vyhrazuje právo rozhodnout o zařazení inzerátu do tisku.
Placení členských příspěvků: výše příspěvku:
min. 1 000 Kč / kalendářní rok.
Prosíme o uhrazení členství do do 31. ledna daného roku (platí pro stávající členy), bez včasné úhrady pozbydete výhod právoplatného členství (vč. vstupu do členské zóny webu).
Možnosti platby: převodem (podklady viz členská zóna/Nastavení účtu/Prodloužit členství) nebo složenkou

č. účtu: 2100052472/2010, variabilní symbol: Vaše členské číslo (max. pětimístné), specifický symbol: 2025

Nový člen: na www.osmd.cz levé menu Členství, přihláška, dále dle pokynů
Zrušení členství, změna příjmení či názvu firmy: pouze písemně nebo e-mailem s uvedením jména a členského čísla (osmd@osmd.cz)
Změna adresy (vč. e-mailové): členská zóna – „Nastavení účtu" nebo přes kancelář (uvést starou i novou adresu)
Kontakt se členy správní rady OSMD:
Výhradně prostřednictvím kanceláře.
Přednášky: Praha: termíny přednášek najdete v Kalendáři a na webu, adresa: tzv. Bílý dům v Libni, U Meteoru 6, Praha 8, téma bude zveřejněno na webu; Brno – sledujte datum a místo konání na webu. Přednášky jsou přístupné veřejnosti. Sledujte prosím aktuální termíny na www.osmd.cz – Kalendář událostí

OSMD je členem mezinárodní organizace vlastníků nemovitostí UIPI (Union Internationale de la Propriété Immobilière)

TEPELNÁ IZOLACE A SANACE BUDOV

TEPELNĚ IZOLAČNÍ PANELY EPATHERM

MOŽNOST VYUŽITÍ DOTACÍ, INSTALACE V INTERIÉRU BEZ ZÁSAHU DO FASÁDY

SANAČNÍ OMÍTKOVÝ SYSTÉM MINERALSANO PRO®

JEDINEČNÝ, DLOUHODOBĚ OSVĚDČENÝ SYSTÉM NA SANACI VLHKÉHO ZDIVA

ÚSPORA NA ENERGIÍCH 20–30%



VHODNÉ I PRO HISTORICKÉ A PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ STAVBY

ŠPIČKOVÁ NĚMECKÁ KVALITA OD ROKU 1957

SPOLEČNOST EPASIT GMBH BYLA PRVNÍM VÝROBCEM, KTERÝ ZÍSKAL CERTIFIKÁT WTA!

WTA®

(WTA = VĚDECKO-TECHNICKÁ SPOLEČNOST PRO SANACI STAVEB A PÉČI O PAMÁTKY).

DÁLE VÝROBKY EPASIT ŘEŠÍ:
SANACE PLÍSNÍ × NAPADENÍ SOLÍ × MINERÁLNÍ HYDROIZOLACE
VNITŘNÍ IZOLACE × RENOVACE PÍSKOVCE/CIHEL × FASÁDY

EPASIT S.R.O., HARTIGOVA 120, 130 00 PRAHA 3
WWW.EPASIT.CZ +420 774 422 717 EPASIT@EPASIT.CZ

epasit® SPEZIALBAUSTOFFE



VYŘEŠENÍ MOKRÉHO ZDIVA

30–40% ÚSPORA NA ENERGIÍCH

- ČINŽOVNÍ DOMY, RODINNÉ DOMY, BYTY, CHALUPY
- HISTORICKÉ OBJEKTY, KOMERČNÍ OBJEKTY
- DLOUHODOBÁ PROVĚŘENÁ ÚČINNOST

ZÁRUKA 10 LET

- CIHLA, KÁMEN, POROTHERM, YTONG, BETON...
- RYCHLÁ PROFESIONÁLNÍ APLIKACE
- NETOXICKÝ, ANTIBAKTERIÁLNÍ MATERIÁL



V Německu, Švýcarsku, Francii a dalších zemích touto technologií úspěšně řeší vlhké zdivo již více než 20 let. Působí dokonce i proti tlakové vodě.

BAUTECHNOLOGY a.s.

Hartigova 120
130 00 Praha 3
tel.: +420 724 878 800
e-mail: info@wetbrick.cz

www.wetbrick.cz

Advokátní kancelář Klára Samková s.r.o.
Strategické poradenství ve všem, co se týká nemovitostí.

LAWYERS.CZ

- převody nemovitostí
- nájemné a nájemní smlouvy
- dodavatelské smlouvy
- jsme členy OSMD, z.s.

lawyers@lawyers.cz
+420 224 239 390
Španělská 6, Praha 2
www.lawyers.cz

FASÁDY

pomocí horolezecké techniky, i z lešení,
záruka 7 let

–► *Fasády - opravy, zateplování*
–► *Světlíky - opravy a nátěry*
–► *Střechy - čištění nátěry, opravy*
–► *Okapy, svody - výměna, čištění, nátěry*
–► *Odstraňování sněhu a ledu ze střech*
–► *Opravy komínů*
–► *Spárování panelových domů*



Roman Vítek tel.: 607 97 27 57
e-mail: r-vitek@seznam.cz www.fasaservis.cz

PANS - správa nemovitostí

kompletní správa nemovitostí pro soukromé majitele a SVJ

vedení účetnictví - vyúčtování služeb - předpis nájemného a služeb
údržba a opravy - úklidové služby

PANS - správa nemovitostí
Ruská 40, Praha 10, tel.: 777 645 474
e-mail: pans1@email.cz

ARTCOLOR
S.R.O.

spolehlivá a prověřená rodinná firma specializovaná na:

RENOVACE OKEN A DVEŘÍ, MALOVÁNÍ POKOJŮ

Specializujeme se na lakování, fládrování, provádíme truhlářské, sklenářské a zámečnické práce, včetně výroby replik **historických oken a dveří**, montáží silikonového těsnění nebo aplikací dvojskel do původních okenních křídel.

Provádíme kompletní výmalby bytů a celých domů, včetně veškerých souvisejících prací, jako je např. odstraňování původní výmalby a stěrkování stěn a stropů.



JSME TU PRO VÁS JIŽ OD ROKU 1990

+420 605 102 451 artcolor@seznam.cz www.artcolor.cz

FASÁDY

OPRAVY A NÁTĚRY HISTORICKÝCH BUDOV - ZATEPLENÍ

STŘECHY

REKONSTRUKCE PLOCHÝCH STŘECH - ASFALTOVÉ PÁSY, PVC FÓLIE
ZATEPLENÍ STŘEŠNÍCH PLÁŠŤŮ
REKONSTRUKCE SEDLOVÝCH STŘECH - POKRÝVAČSKÉ, KLEMPÍŘSKÉ PRÁCE

TERASY - BALKÓNY

KOMPLETNÍ REKONSTRUKCE POCHOZÍCH PLOCH

KOMPLETNÍ REKONSTRUKCE BYTŮ

KOMPLETNÍ STAVEBNÍ ČINNOST + ÚDRŽBA BUDOV
OPRAVY A REKONSTRUKCE KOMÍNOVÝCH TĚLES
ZASTŘEŠENÍ SVĚTLÍKŮ - ZÁMEČNICKÉ PRÁCE
ZÁBRANY PROTI PTACTVU

PRACUJEME PRO VÁS 23 LET
30 LET STAVEBNÍCH ZKUŠENOSTÍ

MIROSLAV HACH
tel: 602 534 342

miroslav.hach@centrum.cz
www.miroslavhach.cz

ORIS plus



- KAMEROVÉ SYSTÉMY
- ALARMY
- POŽÁRNÍ SYSTÉMY
- PŘÍSTUPOVÉ SYSTÉMY

Provádíme
instalace a servis

ORIS PLUS Praha ▸ info@orisplus.cz, +420 271 73 23 83
ORIS PLUS Brno ▸ brno@orisplus.cz, + 420 545 53 42 13

www.orisplus.cz

ORIS PLUS | SECURITY SYSTEMS

VÝŠKOVÉ PRÁCE POMOCÍ HOROLEZECKÉ TECHNIKY

• Fasády–revize, opravy, nátěry • Komíny–opravy
• Střechy–čištění, nátěry • Svody–opravy, nátěry

Robert Zmetek, tel: 731 49 14 13

TOPHILL, s.r.o.

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ, REALITNÍ SLUŽBY

tradice • spolehlivost • kvalita • kompletní servis v oblasti nemovitostí

Zajistíme provoz vašeho domu včetně účetnictví, administrativy, technického dohledu, oprav i úklidu.

V Jámě 7, Praha 1 – www.tophill.eu – M: 608 950 001

Přemysl Davídek zal. 1996
úklid a údržba vašich nemovitostí

Úklidové práce
- Provádíme kvalitní úklid činžovních domů, pravidelné i mimořádné generální úklidy
- Uklízíme byty, kanceláře, jednorázově i pravidelně

Vyklízecí práce
- Provádíme vyklizení veškerého odpadu, vyklízíme byty, sklepy, půdy, dvorky – vše, co je třeba

Provádíme veškeré opravy, údržbářské práce, rekonstrukce bytů
- instalatérské opravy a výměny sprchových koutů, van, baterií, umyvadel, bojlerů apod.
- zámečnické práce – výměny a otevírání zámků, samozavíračů, svářecí práce apod.
- výmalba bytů, opravy omítek, štukování apod.
- provedeme kompletní rekonstrukci vašeho bytu

Nad Rokoskou 26, Praha 8, tel. 603 243 464,
e-mail. davidek@davidek.com www.davidek.com



Zeusreality

Do Vašich volných bytů, domů, vil i nebytových prostor v Praze
Vám zajistíme nájemce k dlouhodobému pronájmu.

e-mail: zeusreality@zeusreality.cz
telefon: 603 709 624, www.zeusreality.cz

Zeus, realitní kancelář, s.r.o. je na trhu již od roku 1998



PORTA INVEST
INVESTMENT & ADVISORY

Jak můžete prodat svůj činžovní dům bez stresu a starostí?

Prodejte ho nám.

+ 420 737 604 885
info@portainvest.cz
www.portainvest.cz

DVEŘE

vstupní, vnitřní,
repliky

OKNA

špaletová, zdvojená,
kopie původních,
v nejvyšší kvalitě,
kusově
i ve větším množství
vyrábí
od roku 1990

TRUHLÁŘSTVÍ PÁVEK
v Roztokách u Prahy
tel.: 603 963 006
www.jpavek.cz

KRAFT®
držitel normy kvality ISO 9001:2001 s certifikací

Úklidové služby, správa a údržba nemovitostí
- jednorázové úklidy objektů, kanceláří, provozoven a bytových jednotek, venkovních prostor
- pravidelné běžné úklidy
- autodoprava, stěhování
- denní úklidy ruční i strojové
- ceny hodinové, smluvní i paušální
- uplatňovaný systém slev pro stálé zákazníky
- zaručený diskrétní servis služeb
- malování, lakování a drobné stavební úpravy
- pokládání podlahových krytin
- údržba zeleně, zahradnické práce, sekání trávy
- vyklízení sklepů a půd
- sklenářské práce
- domovnické služby, vedení účetnictví
- ostraha objektů

Detektivní služby, ostraha objektu a osob
- hodinová sazba
- smluvní cena

Příjem objednávek:
Kraft, V zátočce 13/598, Praha 10, PSČ 100 00
tel./fax: 274 812 714, mob.: +420 728 054 414
+ 420 274 812 715
e-mail: kraft@volny.cz
kraft@kraft-praha.cz
http://www.kraft-praha.cz

BYTY S DUŠÍ

spolehlivá a prověřená rodinná firma specializovaná na

Kompletní rekonstrukce bytů na klíč

Co nabízíme: Zednické práce, instalatérské práce, elektrikářské práce, vše včetně revizí a tlakových zkoušek, lakýrnické a malířské práce, renovace dřevěných parketových podlah, sklenářské a zámečnické práce, topenářské práce. Vizualizace a grafické návrhy. Kominické práce. Zkrátka vše, co je třeba a co Vás napadne.

Naši zaměstnanci jsou prověřeni, spolehliví a na vysoké profesionální úrovni.





+420 605 102 451 bytysdusi@seznam.cz www.bytysdusi.cz

www.mhpraha.cz tel: 603 359 900

VÝŠKOVÉ A STAVEBNÍ PRÁCE

MH PRAHA

- OPRAVY A NÁTĚRY FASÁD
- ČIŠTĚNÍ ŽLABŮ A SVODŮ
- ZÁBRANY PROTI HOLUBŮM
- OPRAVY A NÁTĚRY KOMÍNŮ
- ODSTRANĚNÍ SNĚHU A LEDU

- REKONSTRUKCE BYTU
- VEŠKERÉ ZEDNICKÉ PRÁCE
- MALOVÁNÍ POKOJŮ
- VEŠKERÉ LAKÝRNICKÉ PRÁCE
- REKONSTRUKCE KOUPELEN

Přemysl Davídek zal. 1996
správa nemovitostí

Rodinná firma s bezmála třicetiletou zkušeností

- Spravujeme domy fyzických a právnických osob, spravujeme domy ve vlastnictví SVJ, spravujeme i administrativní budovy
- Zajistíme kompletní správu vaší nemovitosti včetně vedení účetnictví
- Zajistíme technickou správu vaší nemovitosti – revize, kontroly, vyúčtování
- Postaráme se Vám o opravy a údržbu vaší nemovitosti, zajistíme rekonstrukce, výběrová řízení
- Poskytneme vám kvalitní a vyzkoušené řemeslníky
- Pronajmeme vaše volné byty a nebytové prostory

Nad Rokoskou 26, Praha 8, tel. 603 243 464,
e-mail. davidek@davidek.com www.davidek.com

HOBBY ČASOPIS PRAKTIK

BYT magazín
PRÁVNÍ PŘÍLOHA





MĚSÍČNÍK PRO VŠECHNY TVOŘIVÉ LIDI PŘINÁŠÍ:

- rady, návody, postupy, nápady, novinky, zajímavosti, tipy, zábavu
- inspiraci pro domov, chataření, zahradu, dílnu, zdravý životní styl
- právní poradenství v oblasti vlastnického a nájemního bydlení

VYDAVATEL:
Pražská vydavatelská společnost, s. r. o.
Olšanská 3, Praha 3, 130 00

www.pvsp.cz

KONTAKTY PRO OBJEDNÁNÍ PŘEDPLATNÉHO:
tel.: 225 985 225, 777 333 370

www.casopisyprovas.cz

S NÁMI JE ŠIKOVNÝ KAŽDÝ! OPRAVDU KAŽDÝ!

Informace o časopisu, o možnostech zakoupení aktuálních i starších čísel nebo možnostech inzerování najdete na

www.casopispraktik.cz

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

Náš servis si může dovolit každý, tedy i Vy!

PRODÁNO

>100

- komerčních nemovitostí
- v celkové hodnotě 7,5 miliardy Kč
- za poslední 4 roky
- v Praze a Plzni

Řekněte si o bezplatný
odhad tržní hodnoty Vaší nemovitosti

E&V

+420 233 091 011

Janáčkovo nábřeží 1101/23, 150 00 Praha
www.engelvoelkers.com/Prague
PragueAndel@engelvoelkers.com

PROMĚŇTE NEVYUŽITÉ PROSTORY VE STAVEBNÍ INVESTICI, NEBO OKAMŽITÝ ZISK

Máte v činžovním domě nevyužité prostory, půdu, sklepy nebo stavby ve dvoře? Přenechte nám starost nad nimi a získejte financování stavebních úprav, nebo hotovost.



PRAŽSKÉ REZIDENCE NABÍZEJÍ FUNKČNÍ ŘEŠENÍ:

Směna, nebo odkup nevyužitých prostor

- Financování rekonstrukce, nebo směna, při které modernizujeme Váš dům (společné prostory, výtah, fasáda, střecha...)
- Vykoupení prostor za tržní ceny

Kontaktujte nás a zjistěte možnosti spolupráce!

Tel.: +420 241 407 318
www.PrazskeRezidence.cz

PRAŽSKÉ REZIDENCE