

V Jičíně dne 22. října 2025

Informace pro samosprávy, SVJ a BD

1. Členské schůze samospráv a shromáždění vlastníků jednotek

Ve vazbě na platné stanovy družstva žádá představenstvo výbory samospráv a společenství vlastníků, aby zajistily vykonání podzimních členských schůzí samospráv a shromáždění vlastníků jednotek, a to v termínu do **30. listopadu 2025**. Na těchto schůzích je nutné projednat běžné potřeby samospráv a společenství vlastníků, zejména v oblasti zajištění potřebné údržby domů v roce 2026. Dále je třeba seznámit členskou základnu s níže uvedenými informacemi. Zápisy z členských schůzí, resp. shromáždění vlastníků jednotek, zašlete na družstvo nejpozději do **10. prosince 2025**.

2. Odečty měřičů na teplou užitkovou vodu, studenou vodu a měřičů tepla

S ukončením zúčtovacího období roku 2025 bude nutné provést odečet všech měřidel v bytě. Pro odečet vodoměrů na teplou užitkovou vodu a studenou vodu obdrží předsedové samospráv počátkem prosince tiskopisy, do kterých zapíší stavy bytových vodoměrů a hlavního domovního vodoměru na studenou vodu. Bytové domy s vodoměry s dálkovým odečtem obdrží pouze tiskopis na odečet hlavního domovního vodoměru. Termín vlastního odečtu vodoměrů je třeba oznámit 8 dní předem na vývěsce v domovních vchodech. Pro včasné a bezchybné rozúčtování nákladů je nezbytné předat na bytové družstvo odpočtové listy včas a úplně vyplněné. Upozorňujeme předsedy samospráv a předsedy výborů společenství vlastníků, aby vždy při odečtu stavu bytových vodoměrů prováděli kontrolu funkce těchto měřidel a dále i kontrolu neporušenosti plomby.

Odečet měřičů tepla budou provádět pracovníci firmy TECHEM. V domech, kde ještě nejsou namontovány měřiče s dálkovým odečtem, bude v předstihu vyvěšen rozpis odečtu v jednotlivých bytech.

3. Ceny energií pro rok 2026.

Cena elektřiny bez DPH a distribuce pro společné prostory v domech pro srovnání od roku 2024:

rok 2024	4 507 Kč/ MWh (fix. ceny)
rok 2025	3 560 Kč/ MWh, (fix. ceny)
rok 2026	2 735 Kč/ MWh, (fix. cena)
Dodavatel :	PRE a.s.

Cena plynu bez DPH a distribuce pro domovní kotelny pro srovnání od roku 2024:

rok 2024	730 Kč/MWh, teplo 470 Kč/GJ (fixace ceny)
rok 2025	1 209 Kč/MWh, teplo Kč/GJ (fixace ceny)
rok 2026	1 009 Kč/MWh, (fix. cena)
Dodavatel Innogy a.s.	

Předpokládané ceny tepla a TUV z centrálního zdroje pro rok 2026 ve srovnání s rokem 2024 a 2025 :

	Jičín	Nová Paka	Hořice	Hořice – Čížek
Cena tepla 2024	1 051 Kč/GJ	1 080 Kč/GJ	1 050 Kč/GJ	972 Kč/GJ
Cena tepla 2025	904 Kč/GJ	845 Kč/GJ	998 Kč/GJ	1 000 Kč/GJ
Cena tepla 2026	cca 950 Kč/GJ	cca 750 Kč/GJ	cca 950 Kč/GJ	Nezjištěno

Cena TUV 2024	1 039 Kč/GJ	976 Kč/GJ	1 050 Kč/GJ	972 Kč/GJ
Cena TUV 2025	890 Kč/GJ	756 Kč/GJ	998 Kč/GJ	980 Kč/GJ
Cena TUV 2026	cca 920 Kč/GJ	cca 700 Kč/GJ	cca 950 Kč/GJ	Nezjištěno

4. Co předložit družstvu při změně vlastníka

Převod vlastnického bytu probíhá výhradně na katastru nemovitostí s tím, že je společenství vlastníků a družstvo následně (tj. nabyvatelem vlastnického práva) informováno o tomto převodu. Zde je důležité vědět, že bytové družstvo není státní institucí a tudíž není automaticky katastrem nemovitostí informováno o jakémkoliv změně jiného vlastnictví. Nabyvatel vlastnického práva tak má vůči společenství vlastníků a družstvu, jako správci domu, povinnost informovat o provedených změnách v katastru nemovitostí. Toto oznámení je nutné provést neprodleně. Potřebné údaje o vlastnictví a právní účinky vkladu se dokládají „Vyrozuměním o provedeném vkladu“ nebo „Výpisem z katastru nemovitostí“ na bytovou jednotku. Informativní náhled na bytovou jednotku přes www.cuzk.cz, kde po změnách v přístupu je vidět pouze jméno aktuálního vlastníka, eventuálně informace, že u nemovitosti je vedeno řízení o změně není bohužel dostačující.

5. Instalace „balkonových“ FV panelů v bytovém domě

Solární panely na balkon mohou být poptávány uživateli bytů jako individuální zdroj obnovitelné energie. V reklamních materiálech firem, které tyto instalace nabízí, jsou tyto systémy nabízeny jako instalačně jednoduché řešení s přímým dopadem na snížení účtů za elektřinu. Jejich výkon samozřejmě není srovnatelný s plnohodnotnou fotovoltaikou na domě. Možnost a efektivita instalace je podmíněna vhodnou orientací balkonu/lodžie ke světovým stranám (jih, jihovýchod nebo jihozápad) a nezastíněný výhledem.

Typy systémů

- Plug-and-play fotovoltaický systém
- Mikro-FVE systémy pevně připojené přímo do bytového rozvodu

Plug-and-play fotovoltaický systém je malá mikro-FVE sestava určená pro balkony nebo lodžie, navržená tak, aby ji šlo snadno připojit přímo do běžné zásuvky bez složité elektroinstalace.

Typicky má výkon do 800 W a neumožňují přetoky do distribuční sítě.

Systém se skládá z:

- FV panel(y) – obvykle 1–2 kusy s výkonem 250–450 Wp každý
- Mikroměnič (microinverter) – převádí stejnosměrné napětí z panelů na střídavé 230 V
- Uchycení (držáky) – konstrukce pro zábradlí, rám balkonu nebo zátěžové bloky na podlahu
- Napájecí kabel se zásuvkovou vidlicí – vede ze střídače do běžné zásuvky v bytě
- (volitelně) chytrá zásuvka / měřič výroby – sleduje výrobu a spotřebu

Pozn.: Tyto sestavy se dodávají jako „kompletní balíčky“, které stačí smontovat, upevnit a zapojit.

Základní princip provozu

- Slunce svítí → panely vyrábí stejnosměrný proud
- Mikroměnič převádí proud na 230 V střídavý
- Elektřina jde přímo do zásuvky a *okamžitě pokrývá spotřebu bytu* (např. lednice, Wi-Fi, světla)
- Přebytek (pokud nějaký vznikne) se nesmí vracet do sítě – proto bývá výkon omezen na 800 W a měnič má funkci *bez přetoků*

Mikro-FVE systémy pevně připojené přímo do bytového rozvodu. Tyto systémy už nejsou „spotřebičem do zásuvky“, ale součástí elektroinstalace bytu.

- Mikroměnič (nebo klasický střídač) se zapojí do zásuvkového okruhu přímo přes jistič v bytovém rozvaděči.
- Instalace se chová jako výroba elektřiny — je součástí pevné elektroinstalace.
- Musí ji provést odborná firma, vyhotovit projektovou dokumentaci a výchozí revizi.
- Pokud je umožněn přetok do distribuční sítě, musí být zařízení registrováno u distributora a uzavřena smlouva o výkupu přebytků.
- Zvážit baterii (zvýší vlastní spotřebu a smysluplnost).
- Tento systém je z hlediska legality a bezpečnosti průchodnější ve větších výkonech, ale vyžaduje víc povolení a zásah do elektroinstalace.

Dva hlavní typy balkonových FVE podle způsobu připojení

Typ	Plug-and-play systém	Pevně připojený systém
Připojení	Do běžné zásuvky (230 V)	Do bytového rozvodu přes jistič v rozvaděči
Výkon	typicky 200–800 W	800 W až několik kWp
Potřeba revize	doporučená, ale ne vždy vyžadována	povinná výchozí revize
Zásah do instalace	žádný	zásah do rozvaděče, kabeláže
Možnost přetoků	obvykle bez přetoků	často s možností přetoků do sítě
Připojení k distribuční síti (ČEZ, PRE, EGD)	ne (pokud bez přetoků)	ano, nutné smluvní připojení jako výroba
Administrativa	minimální	vyřízení smluv, projekt, povolení
Typické použití	individuální byt, malá vlastní spotřeba	větší byty, rodinné domy, stálý vyšší odběr

Technická a bezpečnostní rizika

- Zatížení konstrukce balkonu – panely, konstrukce a případně i zátěžové bloky mohou překročit únosnost zábradlí nebo desky balkonu.
- Upevnění a stabilita – při větru či nárazech hrozí uvolnění a pád panelu (nebezpečí pro osoby pod domem). Je nutné odborné statické posouzení a bezpečné kotvení.
- Elektrická bezpečnost – riziko úrazu elektrickým proudem při špatném zapojení; musí být zajištěna ochrana proti přepětí, zkratu a přetížení.
- Požární riziko – FV panely i měniče mohou při poruše způsobit přehřátí nebo zkrat, proto je vyžadováno dodržení požárně-bezpečnostních předpisů a pravidelná revize.

Právní a provozní rizika

- Změna vzhledu domu – instalace na balkon obvykle mění vzhled fasády, což podle občanského zákoníku a stavebního zákona vyžaduje souhlas SVJ (společenství vlastníků) nebo družstva.
- Porušení práv ostatních vlastníků – může dojít k zastínění sousedních bytů nebo omezení přístupu k balkonům (např. při opravách fasády).
- Legálnost připojení do sítě – při přetocích do distribuční sítě je nutné povolení distributora a uzavření smluv; jinak hrozí sankce a odpojení.
- Nedodržení norem – instalace musí splňovat ČSN (např. ČSN 33 2000 a ČSN 33 2130), jinak může být považována za „černou stavbu“ či nebezpečné zařízení.

Provozní a ekonomická rizika

- Nízký výkon kvůli stínu nebo orientaci – balkony často nejsou optimálně orientované, výkon může být výrazně nižší než očekávaný, čímž se prodlužuje návratnost.
- Obtížná údržba a čištění – přístup k panelům může být složitý, což snižuje životnost i účinnost systému.
- Riziko poškození – panely jsou vystaveny větru, krupobití a mechanickému poškození, vandalizmu, přičemž pojištění je často komplikované.

Postup instalace balkonových FV panelů v bytovém domě

- Získání souhlasu SVJ/družstva
- Písemně požádat výbor SVJ nebo představenstvo družstva.
- Přiložit základní popis zařízení (výkon, rozměry, způsob uchycení).
- Pokud zařízení zasahuje do vzhledu fasády, je to považováno za změnu společné části domu (§ 1206 OZ), je nutný souhlas shromáždění vlastníků.
- Zjištění požadavků stavebního úřadu – malé mikro-FVE obvykle nevyžadují stavební povolení, ale úřad může chtít ohlášení, pokud se mění vzhled budovy.
- Posouzení statiky balkonu, konzultace se statikem, zejména pokud budou použity zátěžové bloky nebo kotvení do konstrukce balkonu.

- Volba typu systému, Ideálně „plug-and-play“ mikro-FVE (mikroměnič, výkon 200–800 Wp) bez přetoků do sítě.
- Zajištění elektrické bezpečnosti
- Návrh zapojení v souladu s ČSN 33 2000 a ČSN 33 2130.
- Instalace přepěťové ochrany a proudového chrániče.
- Stanovení způsobu uchycení – zajistit bezpečné kotvení proti větru (statika) a současně přístup pro údržbu.
- Realizace
- Instalace odbornou firmou nebo kvalifikovanou osobou (důležité kvůli bezpečnosti i kvůli případným pojistným událostem).
- Revize elektro – po dokončení musí být vyhotovena výchozí revizní zpráva dle vyhlášky 50/1978 Sb. (resp. č. NV 194/2022 Sb.).
- Požární bezpečnostní opatření – větších výkonů posoudit požární rizika (PBR); malá mikro-FVE obvykle bez povinnosti PBR, ale doporučeno prověřit u požárního specialisty.
- Provoz a údržba
- Pojistné krytí – oznámit pojišťovně, že zařízení je instalováno, aby bylo kryto pro případ škody (např. krupobití, požár, pád panelu).

6. Změna hrazení pojistného na zdravotní pojištění u společenství vlastníků s účinností od 1. ledna 2026

Zákonem č. 289/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, byl provedena změna zákona o veřejném zdravotním pojištění, která s účinností od 1. ledna 2026 zásadně mění povinnost odvodu pojistného na zdravotní pojištění z odměn členů volených orgánů společenství vlastníků a bytových družstev. Tato změna vyplývá z nově vloženého bodu do ustanovení § 5 zákona o veřejném zdravotním pojištění.

S účinností od 1. ledna 2026 pojistné na veřejné zdravotní pojištění z odměny člena voleného orgánu společenství vlastníků bude tedy odváděno odlišně v závislosti na skutečnosti, zda člen voleného orgánu je, či není zároveň členem společenství vlastníků.

Odměna člena voleného orgánu společenství vlastníků, který je současně členem společenství vlastníků, jejíž výše nedosáhne započitatelného příjmu, kterým je rozhodný příjem podle zákona č. 187/2006 Sb., o nemocenském pojištění, ve znění pozdějších předpisů (pozn.: v roce 2025 tato rozhodná částka činí 4 500 Kč), nebude podléhat odvodu pojistného na zdravotní pojištění.

Odměna člena voleného orgánu společenství vlastníků, který je současně členem společenství vlastníků, jejíž výše dosáhne započitatelného příjmu, bude podléhat odvodu pojistného na zdravotní pojištění.

Z odměny člena voleného orgánu společenství vlastníků, který není členem tohoto společenství vlastníků, bude odváděno pojistné na zdravotní pojištění od jakékoliv výše odměny (tak jako v současné době), neboť tento člen není vyjmut z definice zaměstnance pro účely zákona o veřejném zdravotním pojištění.

7. Schůze nájemců a vlastníků na domech

V úvodu je zapotřebí říci, že schůze jsou klíčovou součástí správy bytového domu. Jejich hlavním účelem je nejen sdělovat důležité informace, ale také rozhodovat o budoucnosti společného bydlení, jeho financích a dalších záležitostech, které ovlivňují kvalitu života všech bydlících v domě. Tudíž pravidelná účast na schůzích je pro dům opravdu důležitá. Aktivní účast tak zajišťuje, aby se na domě odsouhlasilo to, co je pro dům potřebné. U shromáždění vlastníků je nezbytná přítomnost nadpoloviční většiny všech vlastníků. Shromáždění vlastníků se tak často zúčastní jen pár vlastníků z předmětného domu. Pravdou však zůstává, že jsou i domy, které se řádně scházejí a usnášeníschopnost svědomitě zajišťují. Všem těmto domům patří samozřejmě plné uznání. Tudíž vzájemná komunikace je pro dům opravdu nesmírně důležitá a klíčová.

8. Nová generace funkcionářů na společenství vlastníků a samosprávách

V poslední době se čím dál častěji setkáváme s problémem odcházející generace dlouholetých funkcionářů pracujících pro bytový dům a SVJ. Tito funkcionáři, kteří desítky let věnovali svůj čas správě domů a zajišťovali jejich bezproblémový chod postupně generačně odcházejí a jejich místa zůstávají často neobsazena. Bohužel mezi mladšími lidmi není o tyto funkce, ač by právě oni mohli přinést nové hodnoty. Zde je důležité říci, že právě dnešní doba přináší nové technologie, digitalizaci a další nové možnosti spojené se správou bytového domu. To, že jsme byli zvyklí si vše potřebné na správě družstva osobně zařídit se postupně stává minulostí, neboť elektronická komunikace tyto osobní návštěvy pomalu

nahrazuje. Digitalizace, tak přináší určitý komfort vzájemné komunikace. Každý obyvatel domu by si měl uvědomit, že kvalitní a odpovědná správa může mít vliv na hodnotu jeho samotného bydlení. To, že si zavře dveře od bytu neznamena, že bych neměl mít zájem o to, co se děje za nimi. Právě za těmito dveřmi se totiž odehrává samotná správa domu, ve kterém žiji. Proto bychom zde chtěli poděkovat všem stávajícím funkcionářům za jejich odpovědnou práci a přínos při správě domu. Současně bychom chtěli povzbudit mladší obyvatele domů k odvaze zapojit se do těchto volených orgánů, které jsou pro dům nesmírně důležité. Funkce ve výboru společenství vlastníků nebo na samosprávě domu není jen o samotném rozhodování, ale především o časové obětavosti a schopnosti přijmout odpovědnost za její činnost. Tudíž pokud se mladší generace neujme těchto rolí riskujeme, že správa bude postupně nahrazena profesionálními předsedy společenství bez osobních vztahů k domům.

9. Různé

Nabídka prací. Družstvu se stále daří provozovat střediska řemesel. Nabízíme instalatérské, elektroinstalační a malířské práce. Provádíme kompletní rekonstrukce bytových jader. Informace na tel. číslech: 774 430 106, e-mail: rudolf@sbdojicin.cz, 775 356 694, e-mail: elis@sbdojicin.cz, 777 684 065, e-mail: vaisar@sbdojicin.cz.

Představenstvo SBDO v Jičíně