



ZPRAVODAJ

pro členy SBD POKROK

Vyšlo v červnu 2003

číslo 01/2003

Vážení družstevníci,

dostáváte do rukou první číslo našeho družstevního zpravodaje v inovované podobě. Chtěli bychom vás na jeho stránkách pravidelně informovat o všem podstatném, co se v našem bytovém družstvu odehrává. Naším cílem je, aby se všichni členové družstva právě v tomto období velkých změn dobře orientovali v bytové politice a aby měli jistotu, že jejich družstvo POKROK je vedeno správně, že jim zaručuje bezproblémové a pohodlné bydlení.

Tato dvě slova - bezproblémové a pohodlné - se velmi snadno vyslovují, ale jejich obsah se spojen se zvyky, přáními i nadějemi všech více než dvaceti tisíc našich členů. Naše stavební bytové družstvo POKROK je nejen největší v České republice, ale pravděpodobně i ve střední Evropě. Tato velikost přináší řadu výhod, např. finanční stabilita našeho družstva je mimořádně dobrá a projevuje se například tím, že SBD POKROK nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti. Jsem přesvědčen, že výhody tohoto stavu zcela převyšují případné nevýhody, ke kterým patří například dosud ne zcela dokonalá komunikace uvnitř družstva. A právě nový informační zpravodaj by měl tento nedostatek pomoci odstranit.

V tomto čísle, poprvé doručovaném do všech bytů, najdete na jeho strán-



kách základní informace o hospodaření družstva, různé rady a doporučení. Nově koncipovaný družstevní zpravodaj by se postupně měl stát nejen vaším informátorem, ale také rádcem. K tomu bychom velmi uvítali vaše reakce - napište nám (kontaktní adresu najdete na poslední straně) co by vás zajímalo, o jaké informace a zprávy máte zájem, o čem si myslíte, že členy družstva nejvíc pálí nebo dopaluje.

Možná, že někteří ze členů našeho družstva si položí otázku "K čemu další tiskovina, když vychází tolik nejruznějších novin a časopisů?" Aniž bych chtěl přehnaně kritizovat veřejná média, ukazuje se, že zprávy v nich jsou stále více zaměřeny na mnohdy

fiktivní skandály, bulvární zápletky a nepodložené spekulace. Solidních zpráv je postupně jako šafránu a pokud se objeví, problematika bytového družstevnictví v nich prakticky absentuje. A už vůbec nemůžeme od veřejných médií očekávat to, co nazýváme "zákaznickým servisem" - tedy právě informace, rady a doporučení k dosažení stavu, kdy bydlení nese ony už uvedené přívlasky "bezproblémové a pohodlné".

Věřím, že nový informační zpravodaj stavebního bytového družstva POKROK tento účel splní.

Ing. Jan Vokrouhlecký,
předseda představenstva
SBD POKROK

Obsah:

- 1 Rady pro stavební úpravy
- 2 Shromáždění delegátů
- 3 Převod bytů do vlastnictví
- 4 Stav hospodaření družstva
- 5 Převody pozemků
- 6 Prohlášení členů představenstva k mediální aféře o převodu pozemků
- 7 Změny v regulaci bydlení se družstevníků netýkají

POHOTOVOSTNÍ A HAVARIJNÍ SLUŽBA SBD POKROK

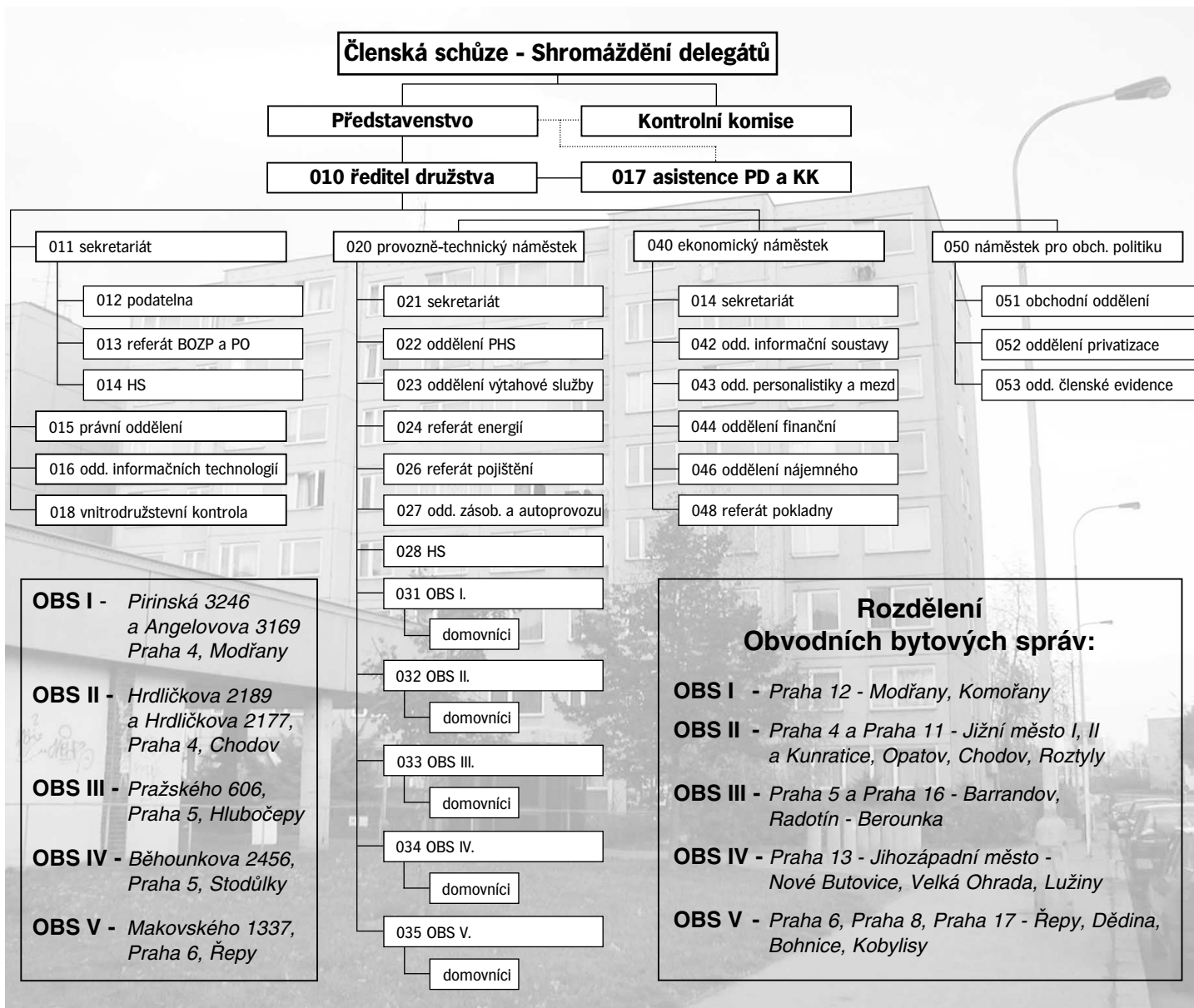
telefon 603 179 976,
241 764 511
podrobné informace www.sweb.cz/phs.pokrok/

Pracovní doba dispečinku:
pracovní dny 08,00 - 22,00
mimo pracovní dny 08,30 - 21,30

elektronický kontakt: phs.pokrok@seznam.cz



Organizační schéma SBD POKROK



Kdo šetří má za tři, kdo staví má starost...

Pro zlepšení kvality bydlení v domech, stavěných panelovou technologií se mnozí družstevních rozhodují rekonstruovat některé klíčové prostory svého bytu. Zpravidla to bývají bytová jádra. Ti šikovnější to dokáží svépomocí, ale problémem už není ani zajistit si firmu, která vše udělá na klíč. Ale většinou neumějí na klíč vyřídit to, co rekonstrukci předchází - vyřízení všech možných formalit, papírů a povolení. Zde je k dispozici stručná kuchařka, jak postupovat:

- Potřebné doklady k rekonstrukci bytového jádra
- projektová dokumentace s technickou zprávou zpracovaná oprávněným projektantem.
 - oprávnění projektanta, případně živnostenský list

- výpis z katastru nemovitostí (nesmí se dokládat starší tří měsíců)
- doklad o oprávněnosti zhotovitele stavby
- u vlastníků bytové jednotky souhlas spolumajitele SBD POKROK s navrhovanou stavební úpravou na základě předložené projektové dokumentace
- nájemci bytové jednotky plnou moc SBD POKROK, na základě které se nájemce stává stavebníkem
- každý nájemce i vlastník si podává žádost na stavební úřad sám
- stavební úřad sdělí stavebníkovi podmínky povolení stavby

... uf! Ještě se Vám do toho chce? Nedejte se odradit! Nebudete-li si vědět rady, obraťte se na Obvodní

bytovou správu SBD POKROK, kde vám, když bude nejhůř, poradí. A to platí také o:

- zasklívání lodžií (je považováno za stavební úpravy, jimiž se mění vzhled domu a účastníky stavebního řízení jsou všichni spoluvlastníci)
- záměny plynového sporáku za elektrický
- změny dispozice bytu (vybourání příčky, posunutí dveří, výměna okenatd.)

Praxe stavebních úřadů bývá obvod od obvodu odlišná a tak bude asi opravdu dobré se poradit.

Jana Bucharová
OBS I - Praha 4 Modřany
bucharovaj@pokrok.cz

PŘEDSTAVENSTVO...

... je výkonným a statutárním orgánem, který řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami družstva nebo rozhodnutím členské schůze družstva či shromážděním delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá představenstvo družstva shromáždění delegátů.

Současné představenstvo SBD POKROK pracuje od svého zvolení, tj. od 10. 1. 2001. V průběhu volebního období došlo ve složení představenstva k některým změnám. Na uvolněná místa ing. Václava Hlávky a mgr. Alexandry Hruškové nastoupili náhradníci - Petr Jungwirth a mgr. Lucie Helmová. V pořadí první náhradnice Bohumila Vokounová se své funkce vzdala pro možný střet zájmů.

Do funkce předsedy byl hned zpočátku roku 2001 zvolen ing. Jaroslav Dojava. V červenci 2001 byl však většinou hlasů členů představenstva z této funkce odvolán a místo něj byl zvolen ing. Miroslav Šmíd. Ten se však po půl roce, vzhledem ke svému pracovnímu vytížení a částečně i vzhledem ke zhoršení zdravotního stavu, výkonu funkce předsedy vzdal. Do funkce předsedy představenstva SBD POKROK byl tedy v lednu 2002 zvolen ing. Jan Vokrouhlecký a zodpovědně ji vykonává dosud.

Představenstvo se schází pravidelně každý měsíc, vždy ve středu v posledním týdnu měsíce. Ovšem vzhledem k tomu, že velmi široký okruh problémů je třeba řešit operativně, dochází zpravidla ještě k jednomu mimořádnému jednání v měsíci. Představenstvo se tedy zpravidla schází častěji. V průběhu každého jednání jsou na pořadu dne pravidelná témata, např. schválení zápisu, projednání materiálů, týkajících se členské evidence (přijetí, vyloučení či zrušení vyloučení členů družstva), statistika o převodu bytů, vzniku společenství vlastníků, uzavření mandátních smluv, problematika pozemků atd. Také se projednávají materiály, týkající se provozu (opravy a rekonstrukce objektů, přesahující částku 500 tis. Kč), zprávy o hospodaření, vypořádání s dlužníky, právní záležitosti.

V první polovině roku 2001 se povětšinou představenstvo seznamovalo s prioritami družstva. Pak věnovalo svou pozornost otázce převodu

pozemků pod bytovými domy a také urychlení převodu bytů. Tím, že se problematika pozemků ve druhé polovině roku 2002 v klíčových otázkách vyřešila, věnuje představenstvo zvýšenou pozornost vzniku společenství vlastníků a vztahům uvnitř těchto společenství. Zároveň jsme se nyní zaměřili na lepší organizaci zasedání nejvyššího orgánu našeho družstva - shromáždění delegátů.

Vnímáme i určitou kritiku z řad členů a chápeme ji v některých případech jako oprávněnou. Zároveň ale zjišťujeme (a to většinou z osobních zkušeností a kontaktů), že informovanost zástupců objektů a vzájemná spolupráce v objektech mnohdy velice vážně. Naším současným úkolem je

tedy také vysvětlit všem uživatelům bytů, že nezájmem o život SBD POKROK poškozují především sami sebe.

Vážené členky a členové, pokud budete mít zájem o podrobnější informace z jednání představenstva, obraťte se telefonicky na číslo 225 339 201, nebo přímo do sekretariátu představenstva 225 339 202, písemně na SBD POKROK, Kollárova 18, Praha 8, e-mailem na predstavenstvo@pokrok.cz, velmi rádi vám odpovíme nebo se s vámi rádi sejdem k osobnímu jednání.

Jan Vokrouhlecký,
předseda představenstva
Věra Hrdinová,
místopředsedkyně představenstva

Základní statistické údaje o našem družstvu

Počet bytů spravovaných SBD POKROK	20 308
z toho převedeno do osobního vlastnictví	8 818
Hodnota doposud nepřevedených nemovitostí (t.j. nemovitostí vedených v majetku družstva)	3,95 mld. Kč
Počet zaměstnanců družstva (správy)	111 osob
Výše příspěvku na správu družstva	99,- Kč/měs./byt
Průměrná celková výše měs. platby vč. zálohy na opravy a inv.	2 740,- Kč/byt
Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti	0,- Kč

Představenstvo SBD POKROK

Ing. Jan Vokrouhlecký
předseda představenstva

Věra Hrdinová
místopředsedkyně představenstva

JUDr. Jaroslav Ledvina
místopředseda představenstva

Petr Jungwirth
místopředseda představenstva

Mgr. Bc. Lucie Helmová
členka představenstva

Ing. Miroslav Šmíd
člen představenstva

Ing. Jaroslav Dojava
člen představenstva

Kontrolní komise SBD POKROK

JUDr. Marta Očovská
předsedkyně kontrolní komise

Ing. Karel Kopp
místopředseda kontrolní komise

ing. Božena Petrová
členka kontrolní komise

Ing. Zdena Tataříková
členka kontrolní komise

Vladimír Lender
člen kontrolní komise

Shromáždění delegátů - nejvyšší orgán SBD POKROK

Znáte svého delegáta? O čem vás informuje? Co víte o shromáždění delegátů?

Obchodní zákoník říká v paragrafu 237, že orgány družstva jsou (v tomto pořadí):

- členská schůze
- představenstvo
- kontrolní komise
- další orgány podle stanov družstva

Dále obchodní zákoník umožňuje, že není-li s ohledem na rozsah družstva možné svolávat členskou schůzi, mohou stanovy družstva určit, že v rozsahu jimi stanoveném plní působnost členské schůze shromáždění delegátů. Každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, stanovy však mohou učinit odchylky, pokud jsou nutné.

Stanovy SBD POKROK určují, že vrcholným orgánem družstva je shromáždění delegátů, které můžeme přirovnat např. k jednání valné hromady u akciové společnosti - ovšem s tím rozdílem, že tady každý delegát hlasuje stejnou vahou hlasu. Naše družstvo spravuje 20.300 bytů v 256 objektech. Každý objekt, bez ohledu na jeho velikost, má svého delegáta - nebo lépe řečeno "má mít svého delegáta". Bohužel, někteří členové SBD POKROK se svého demokratického práva dohlížet prostřednictvím delegáta na řízení a hospodaření družstva zříkají. Delegáta nemají, nebo v ještě horším případě jejich delegát na shromáždění vůbec nechodí.

Lze slyšet argumenty o nedostatku času, jenže všichni se učíme demokracii a proto bychom měli využívat možnosti, které nám družstevnictví dává, a podílet se na řízení a rozhodování družstva.

Co to znamená být delegátem? Především se zajímat o základní dokumenty družstva, o jeho fungování. Znáť se s představiteli družstva, účastnit se shromáždění delegátů a využít tam svého práva vystoupit v diskusi a pak informovat členy družstva v objektu na nejbližší schůzi o důležitých rozhodnutích. Každý delegát objektu je volen svou samosprávou v objektu a výbor samosprávy o této volbě posílá zápis nebo zprávu na OBS (Obvodní bytovou správu) nebo přímo na správu SBD POKROK

do Kollárovy ulice v Praze 8. Delegát je volen na dobu pěti let (podle stanov našeho družstva), nebo na dobu, kterou určí samospráva při jeho volbě.

Na začátku letošního roku prováděná kontrola bohužel zjistila, že více než třetina objektů nemá potvrzení o platném zvolení svého delegáta - tedy nezpochybnitelný zápis o jeho zvolení či potvrzení platnosti jeho volby.

Současný obchodní zákoník velmi tolerantně umožňuje velkým bytovým družstvům nahradit členskou schůzi družstevníků celého družstva (v našem případě je vás 20 tisíc !) právě shromážděním delegátů. Veškerá ustanovení obchodního zákoníku, kde se hovoří o členské schůzi, musíme aplikovat na shromáždění delegátů. Členská schůze (u nás tedy shromáždění delegátů) podle obchodního zákoníku rozhoduje o velmi závažných záležitostech. Soudíme tedy, že prováděná rekonstrukce mandátů našich delegátů je odůvodněná.

Jednání shromáždění delegátů SBD POKROK svolává představenstvo podle stanov družstva nejméně jednou ročně. V průběhu let se v našem družstvu ustálila zvyklost svolávat shromáždění delegátů dvakrát ročně. I v letošním roce budou tato jednání nejméně dvě. První z nich nebude "jarní", protože volební období Kontrolní komise družstva, kterou volí shromáždění delegátů, končí až v září.

Projednání změn ve stanovách SBD POKROK, které s postupujícím rychlým zakládáním společenství vlastníků jednotek částečně zastaraly a prodiskutování koncepce družstva tak bude spojeno s volbami velmi důležitého orgánu družstva (Kontrolní komise), který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost družstva a všech jeho orgánů a projednávat stížnosti členů.

Další letošní jednání shromáždění delegátů SBD POKROK se bude určitě konat koncem roku, kde bude mimo jiné na programu i volba představenstva našeho družstva.

Věra Hrdinová,
místopředsedkyně představenstva

Za námi potopa

Pro většinu Čechů jsou už záplavy z léta 2002 dávnou minulostí, pokud ale zavítají do pražského Karlína, loňská zkáza se jim zase připomene. To se týká i členů našeho družstva. Ačkoliv POKROK spravuje 20 tisíc bytů, povodní z nich nebyl postižen ani jediný. Teprve při návštěvě správní budovy v Kollárově ulici si družstevník uvědomí, že i jeho majetek byl přece jen trochu postižen.

Přílivu vody se samozřejmě nedalo zabránit, ale vedení družstva se podařilo včas zachránit co se dalo - přede-



vším všechna důležitá data - a přemístilo se do náhradních prostor v Pískové ulici v Modřanech, kde většina zaměstnanců i v provizorních podmínkách udržovala všechnu nutnou běžnou agendu v chodu.

Náš dům byl jako jeden z prvních v Karlíně zkontrolován statikem, který jej zařadil do kategorie "B". To znamenalo, že budova byla obyvatelná, nicméně musela být i nadále sledována. Teď už je to nejhorší za námi, v budově je běžný provoz. Ovšem všechno špatné je k něčemu dobré, říká české přísloví - částečné poškození budovy způsobilo, že úprava některých prostor, plánovaná na přece jen poněkud pozdější dobu, probíhá už teď. Nebude dlouho trvat, a družstevníky, kteří si přijdou do centrály družstva vyřizovat nejrůznější záležitosti, už nebude vítat neútulný a neosobní vestibul, ale příjemná hu

Současný stav převodu jednotek

(bytů, garáží, ateliérů, příp. nebytových prostor) do vlastnictví podle zák. 72/1994

Přestože zákon o převodu bytů do vlastnictví byl v základním znění dokončen v roce 1994 a byl několikrát novelizován, je třeba si připomenout jeho základní smysl a záměr.

Jeho důležitost pro bytová družstva spočívá v tom, že podle posledního sčítání obyvatel se podíl družstevních bytů v Praze pohybuje v hodnotě 14 %. V městských částech, kde je obecně nejvyšší podíl obytných domů, dosahuje podíl až 32% (např. v Praze 11), v Praze 13 dokonce 37%. Zákonná úprava umožňuje převádět družstevní byt do vlastnictví a stanovuje k tomu určité podmínky. K těm patří především členství v bytovém družstvu, splacení zbytkového úvěru a potvrzení o bezdlužnosti. Pak je možno přistoupit k převodu bytové jednotky spolu s podílem na společných částech domu.

Současně s postupným převodem jednotek do vlastnictví pak dochází ke vzniku společenství vlastníků.

Zákon o převodu jednotek do vlastnictví byl tak trochu legislativním experimentem a jeho nedostatky se ani po několika pokusech nepodařilo zcela odstranit. Nicméně pracovat musíme i podle těchto ne zcela dokonalých zákonných úprav. "Rozjezd" převodů jednotek do vlastnictví byl trochu rozpačitý a bylo k němu potřeba nastartovat určitý systém. Velkým problémem se zdála být nevyjasněnost vlastnictví a převodů pozemků

pod bytovými domy. Nedoložené dohady, zda lze byt převádět bez pozemku či ne, způsobily v letech 1994 až 2000 zbytečné odklady a tím

i oprávněnou nespokojenost uživatelů - družstevníků. Názorný graf ukazuje postup převodu bytů.

V současné době se ukazuje, že klesá počet žádostí o převod jednotky-bytu do vlastnictví, což je možná způsobeno tím, že hlavní vlna žadatelů už byla uspokojena. Útvar SBD POKROK, který má na starosti převody bytů po právní stránce, převzal v současné době do své kompetence přípravu při realizaci převodu pozemků do vlastnictví, a to jak současným tak i příštím vlastníkům bytů.

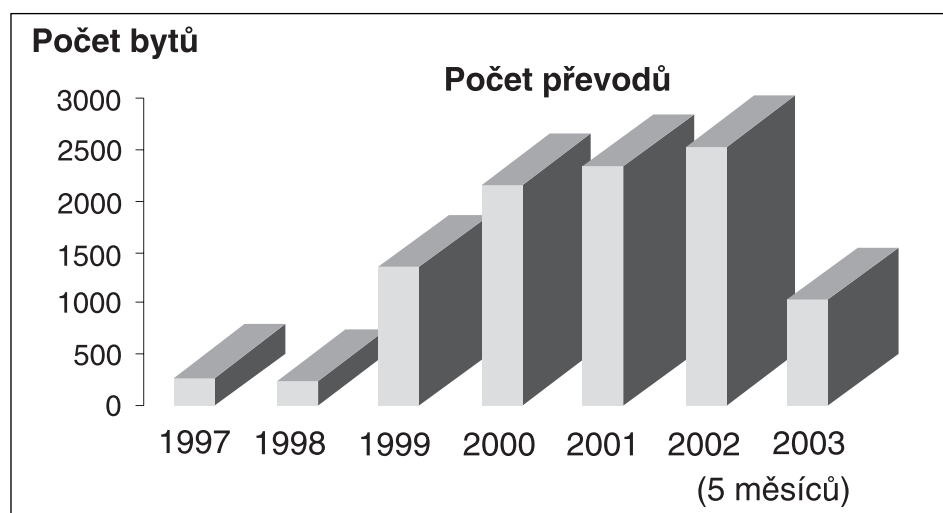
Věra Hrdinová,

místopředsedkyně představenstva

ing. Petr Fiala,

náměstek ředitele SBD POKROK

Převody bytů - statistika	
Rok	Počet převodů
1997	273
1998	233
1999	1359
2000	2154
2001	2334
2002	2531
2003 (5 měs)	1041



Graf dokumentuje, že k razantnímu zahájení převodu bytů do vlastnictví došlo až s nástupem nového vedení SBD POKROK.

Důležitá telefonní čísla SBD POKROK

Kancelář představenstva	: 225 339 201	predstavenstvo@pokrok.cz
Kancelář ředitele	: 225 339 200	sovao@pokrok.cz
Právní oddělení	: 225 339 241	taxovap@pokrok.cz
Ekonomický úsek	: 225 339 321	hnizdol@pokrok.cz
Privatizace a evidence	: 225 339 269	fialap@pokrok.cz
Provozní úsek	: 241 768 037	svobodovam@pokrok.cz
OBS I - Pirinská 3246	: 241 764 465	bucharovaj@pokrok.cz
OBS I - Angelovova 3169	: 241 763 383	kastlovai@pokrok.cz
OBS II - Hrdličkova 2189	: 272 925 941	kramarovas@pokrok.cz
OBS II - Hrdličkova 2177	: 267 913 458	smidr@pokrok.cz
OBS III - Pražského 606	: 251 818 480	koppovaa@pokrok.cz
OBS IV - Běhounkova 2456	: 251 621 426	kralovam@pokrok.cz
OBS V - Makovského 1337	: 235 318 269	stepanovah@pokrok.cz

V případě potřeby má správce vašeho objektu vždy k dispozici aktualizovaný telefonní seznam.

www.pokrok.cz

Jak hospodaříme? Lépe, než jiní....

Stavební bytové družstvo POKROK dosahuje v posledních letech stabilně velmi dobrých hospodářských výsledků. Snahou vedení družstva je pracovat s vyrovnaným rozpočtem a skutečné výsledky družstva se tomuto plánu přibližují. Záměrem družstva není dosahovat zisku, ale za použití co nejnižších nákladů zabezpečovat správu více než 20 tis. bytových jednotek.

Činnost správy družstva je financována především z příspěvků na správu hrazených družstevníky, které jsou již pátým rokem neměnné. Dalším zdrojem financování jsou poplatky za různé nadstandardní úkony družstva, jakými jsou například vypracování smluv o převodu bytu, povolení k drobným stavebním úpravám apod. K příjmovým položkám je rovněž možné počítat penalizační poplatky a poplatky za zaslání upomínek.

Jedním z nejdiskutovanějších bodů, ať již na shromáždění delegátů, či v ekonomické komisi, je otázka výnosových úroků. Řada družstevníků považuje skutečnost, že je správa

družstva zčásti financována z úroků "jejich" vkladů za téměř nelegální. V této souvislosti je nutné se zmínit o výši úrokových sazeb z vkladů. Peněžní ústavy, a to lze říci paušálně, se při jednání s klientem o výši úrokové sazby z vkladu řídí výší úločky. Je tedy nezpochybnitelné, že jinak bude peněžní ústav jednat s bytovým družstvem, které "přijde" uložit 100 milionů korun (a to je náš případ), než s klientem, který ukládá částku pohybující se řádově v setinách vkladu družstva. Jinými slovy, družstvo může z 1 mil. Kč vkladu získat např. 25000,- Kč ročního úroku, ale menší subjekt s nižšími částkami, přínos maximálně poloviční. Je nutné si položit otázku, zda není výhodné, aby se správa družstva zčásti financovala z peněz, na které by družstevníci v případě, že by hospodařili se svými prostředky odděleně od družstva "nikdy nedosáhli"?

Všeobecně známou skutečností je, že v České republice dochází v posledních letech k neustálému snižování inflace, což má za následek mj.

neustálé snižování úrokových sazeb z vkladů. Je možno konstatovat, že za posledních zhruba pět let, došlo k absolutnímu poklesu úrokových sazeb z vkladů až o 5% a dnešní maximum, kterého lze při konzervativní úložce finančních prostředků dosáhnout, činí 2,5% p.a.

Zajímavá je rovněž informace o jmění družstva, především tedy o finančním majetku. Je možné konstatovat, že okamžitá likvidita družstva, to je schopnost vyrovnat své závazky, tudíž v tomto případě především zálohy vložené na účty družstva ze strany bydlících, je skutečně okamžitá. Zjednodušeně lze říci, že součet všech záloh uložených na účtech družstva by v případě likvidace družstva bylo možno beze zbytku uhradit. Rovněž tak závazky do lhůty splatnosti. Závazky po lhůtě splatnosti družstvo nemá, což může v této republice konstatovat málokterá organizace.

Ing. Ladislav Hnízdo
ekonomický náměstek ředitele
SBD POKROK

(Ne) regulované bydlení? Nás se to netýká!

V posledním období se v mediích "přetřásá" horká politická otázka regulovaného či deregulovaného nájemného. Je nutné si především objasnit otázku, co to je nájemné a kdo je předepisuje. Nájemné je částka, kterou platí nájemník majiteli bytu. Nájemník platí a byt nikdy nebude v jeho vlastnictví, hradí měsíčně poplatek za to, že mu majitel na základě smluvního vztahu umožňuje bydlet ve svém bytě. Majitel bytu (domu), pokud jej sám neužívá, koupil tento byt (dům) často ze spekulativních důvodů, chce pronájmem bytu dosáhnout zisku. Samozřejmě chce dosáhnout zisku vyššího, než by činil zisk např. v případě, kdy by peníze vložené do nákupu bytu býval uložil u peněžního ústavu. Toto není případ bytového družstva!!!

Na výstavbu družstevních bytů byl v minulosti při jeho výstavbě poskytnut státem investiční úvěr. Každý družstevník jemuž byl byt "přidělen"

platí pravidelně měsíčně majiteli bytu, tedy družstvu platby, které se skládají především s tzv. dlouhodobé zálohy (zálohy na opravy a akce investičního charakteru), krátkodobé zálohy (drobné opravy, spotřeba elektřiny ve společných prostorách, mzdy zaměstnanců domu apod.), některé konstantní platby (příspěvek na správu) a splátku anuity. Splátka anuity je splátkou onoho zmiňovaného státního investičního úvěru, který byl při zahájení výstavby poskytnut. Po splacení celé výše investičního úvěru, resp. podílu tohoto úvěru připadajícího na konkrétní byt, může bydlící družstevník požádat o privatizaci takového bytu, tj. o převedení tohoto bytu do vlastnictví.

Lze tedy jednoznačně říci, že otázka regulovaného, či neregulovaného nájemného se členů našeho družstva POKROK vůbec netýká. Politické a mediální přestřelky na toto téma můžeme sledovat s úsměvem.

Ing. Ladislav Hnízdo

Soud rozhodl

Vrchní soud v Praze rozhodl 21. května 2003 svým usnesením o tom, že odvolání bývalého předsedy SBD POKROK ing. Jaroslava Dojavy z funkce předsedy družstva je platné. Končí tak dlouhý soudní spor, jenž ing. Dojava vyvolal a který svými právními dopady značně komplikoval život družstva.

Posuďte sami: ing. Dojava svým odvoláním k soudu zablokoval zápis tehdy nově zvoleného předsedy ing. Miroslava Šmída do obchodního rejstříku. Ačkoliv od té doby došlo k další změně v této vrcholové funkci našeho družstva (ing. Šmíd z funkce odstoupil ze zdravotních důvodů a pro přílišnou zaneprázdněnost), nemohl být z důvodu soudního sporu zapsán do rejstříku ani současný předseda ing. Jan Vokrouhlecký. Vznikl tím prapodivný stav, který hrubě porušoval pověst SBD POKROK jako subjektu, solidního vůči všem partnerům - bankám, dodavatelským firmám, státním institucím. Především ale mohl tento stav zapříčinit i rozpaky a nedůvěru samotných členů družstva!

Usnesením vrchního soudu tedy tato kauza končí. Nezbyvá než konstatovat, že obstrukce u soudů jsou jednou ze šmouh na pověsti demokracie - ať už té naší družstevní, nebo té celospolečenské.

Napsali o nás:

Převody pozemků: Kvůli žalobě hrozí jejich zastavení

■ ALENA ADÁMKOVÁ

Praha - Převody pozemků pod družstevními domy z pražského magistrátu na bytová družstva, které po vleklých jednáních o jejich ceny začaly vlnit v září, by mohly záhy opět ustát. Na vině je žaloba, kterou na magistrát podal člen představenstva největšího pražského bytového družstva Pokrok Jaroslav Dojava.

Spor vznikl původně kvůli cenám převáděných pozemků. Státní pozemky pod družstevními domy byly totiž na bytová družstva převedeny bezplatně, stejně jako městské pozemky v řadě měst republiky. Praha však žádala původně za tyto pozemky, které měly být na družstva převedeny již před listopadem 1989, tržní cenu, družstva žádala bezúplatný převod. Po dlouhém jednání bylo nakonec



Problém pozemků se v Praze týká asi čtvrt milionu lidí. Foto archiv

dohodnuto, že družstva budou platit 15 procent z tržní ceny pozemků, což při průměrné ceně v hlavním městě kolem 2000 korun za metr čtvereční by představovalo pro družstva průměrně 250 korun za čtvereční metr, přičemž v jiných městech v republice platí družstva 200 korun za metr.

„Já se ale stále domnívám, že převody by měly být bezúplatné. Proto jsem podal na magistrát žalobu. Proč by měli družstevníci platit za něco, co jim po právu patří,“ uvedl Dojava.

„Zatím jsme žalobu nedostali, ale až ji obdržíme, převody pozemků, minimálně těch, které má získat družstvo Pokrok, pochopitelně zastavíme do doby, než se spor vyřeší,“ uvedla Alice Korblová z pražského magistrátu a dodala, že jen pozemků družstva Pokrok je 800, všech pozemků pak minimálně 3500.

„Převody pozemků jsou velice složité, protože v každém objektu je mnoho vlastníků, a proto i bez soudních sporů budou trvat ještě několik let. Pokud je zbrzdí zmíněná soudní žaloba, může se jejich převádění ještě podstatně protáhnout,“ shrnula Korblová.

Vedení bytového družstva Pokrok se přitom od Dojavy žaloby distancuje. „S panem

Dojavou jsme ve sporu, je zde několik vzájemných žalob. Podle našeho názoru chce zastavit převody, aby se pomstil za to, že byl v roce 2001 kvůli různým nesrovnalostem odvolán z funkce předsedy představenstva družstva,“ řekl současný ředitel družstva Oldřich Sova a dodal, že pikantní na celé záležitosti je i to, že pan Dojava v domě, kde bydlí, zorganizoval odkup pozemků ještě za plnou tržní cenu.

V Praze je celkem 125 tisíc bytů v družstevním vlastnictví. Na obecních pozemcích jich stojí asi 70 tisíc, takže záležitost se týká asi 230 tisíc Pražanů. Před rokem 1989 získávali obyvatelé domů jen právo k trvalému užívání pozemku, na němž objekt stál. Družstevníci, jejichž domy stály na státním pozemku, získali tyto pozemky bezplatně.

Večerník Praha, 27.5.2003, str.5

Prohlášení představenstva SBD POKROK

Dovolujeme si předložit k informaci a zapamatování obsáhlý článek uveřejněný dne 27.5.2003 v denníku Večerní Praha pod titulem "Převody pozemků: Kvůli žalobě hrozí jejich zastavení", jako pravděpodobný doklad o další pochybné iniciativě Ing. Jaroslava Dojavy, vedené proti dlouhodobým záměrům SBD POKROK schváleným vrcholnými orgány družstva v roce 2002 v souvislosti s usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 12.9.2002 pod č. 45/37 o majetkoprávním vypořádání pozemků hl.m. Prahy.

S přihlédnutím k tomu, že pan Ing. Dojava právě prohrál vleklý a účelově vyvolaný a prodlužovaný spor o legalnosti svého odvolání z funkce předsedy v roce 2001, prohrál i důvěru členské základny ve snaze o vedení soudních sporů s pražským Magistrátem o nereálné bezúplatné převody nestátních pozemků družstvu v roce 2002, průběžně vyhrožuje žalobou o náhradu škody SBD, kterou svému objektu způsobil nemístnou iniciativou sám, podal trestní oznámení na představenstvo bez hodnověrných důkazů v souvislosti se záchrannými pracemi na objektu ředitelství SBD po srpnové povodni a s přihlédnutím k osobním soudním sporům, které vede sám, nebo jsou proti němu vedeny a řadě podobných individuálních činností, které jsou v rozporu se zájmy družstva, nabízí se otázka jak dlouho ještě...?

Na nebezpečnou činnost Ing. Dojavy v ohrožování zájmů naprosté většiny členů družstva, SBD POKROK a pražských bytových družstev jako celku, představenstvo mnohokrát poukazovalo a opakovaně (dlužno říci bezúspěšně) žádalo Shromáždění delegátů SBD o odvolání Ing. Dojavy i z funkce člena představenstva. Současný stav je pak jen důsledkem nemístné shovívavosti SD v dané věci. S přihlédnutím k vedeným neuzavřeným trestním řízením v kauzách se jmenovatelem Dojava, reálné možnosti zneužití obsahu některých projednávaných záležitostí touto osobou proti družstvu a jeho představitelům, ručících veškerým svým majetkem za výsledky své práce, rozhodli přítomní členové představenstva jednomyslně dne 16. 4. 2003 vyloučit Ing. Dojavu ze všech svých jednání do doby, než budou podaná trestní řízení ukončena pravomocnými rozhodnutími.

Není v silách současného představenstva a ani Vás zabránit individuální soudní posedlosti Ing. Dojavy a jeho pochybným osobním iniciativám poškozující SBD dovnitř i navenek. Co je však možné v zájmu nás všech, znemožnit mu, aby tak propříště činil co by člen našeho družstva, navíc člen jeho představenstva.

Dne 28.5.2003 projednali osobně zástupci představenstva s OOA Magistrátu hl.m. Prahy problematiku obsahu publikovaného článku ve Večerní Praze s tím, že se SBD POKROK naprosto distancuje od zde uvedeného záměru Ing. Dojavy a ujistili MHMP o neměnném zájmu našeho družstva pokračovat v dohodnutém způsobu vypořádání majetkoprávních vztahů k zastavěným pozemkům Obce hl.m. Praha objekty SBD POKROK ve smyslu výše zmíněného usnesení ZHMP. Dopisem ředitele SBD ze dne 9. 6. 2003 (zn. PD/4076/2003) došlo pak ještě k písemnému stvrzení této skutečnosti.

V Praze dne 18. 6. 2003

Napsali jsme magistrátu

Vybíráme z dopisu předsedy SBD POKROK Ing. Jana Vokrouhleckého a ředitele družstva Ing. Oldřicha Sovy RNDr. Petru Ďuricovi, řediteli odboru obchodních aktivit Magistrátu hlavního města Prahy

Zástupci SBD POKROK ujistili MHMP o neměnném zájmu našeho družstva pokračovat v dohodnutém způsobu vypořádání majetkových vztahů k zastaveným pozemkům Hlavního města Prahy objekty SBD POKROK ve smyslu usnesení pražského zastupitelstva.

Zároveň vznesli námitku a vyjádřili nesouhlas, aby propříště jakákoliv individuální iniciativa, mimo dohodnutý proces převodů s představiteli našeho družstva, znesnadňující či znemožňující tyto převody, byla brána ze strany Magistrátu za záminku k zastavení začínajících převodů pozemků.

V dopisu se konstatuje, že od října minulého roku byly ze strany Magistrátu připraveny k podpisu smlouvy

pouze pro 3 naše objekty z celkového předpokládaného počtu dvou set. I když vezmeme v úvahu počáteční nesnáze, je nesporně patrné, že praktikované způsoby v případě zhotovení a schvalování smluv nejsou odpovídající povaze této agendy, ukázaly se být zcela nevyhovující a nemohou přes veškerou snahu vést k rychlejšímu postupu při odkoupení pozemků a tím i naplnění smyslu usnesení zastupitelstva č.45/37 z minulého roku.

Promptní vyřizování požadovaných převodů, bez jakýchkoliv zbytečných časových prodlev je v oboustranném zájmu, nelze je limitovat kapacitními možnostmi zpracovatelů na jedné či druhé straně. Východisko z této nepříznivé situace se neobejde bez

oboustranně urychlených radikálních změn a priorit v nastoupeném procesu. Stanovení oboustranně závazného harmonogramu v počtu předkládaných smluv a jejich vyřizování, s pravděpodobným časovým horizontem celkového vyřízení všech podaných žádostí o převod, se jeví nezbytným.

Vedení SBD je vystaveno silnému tlaku žadatelů o vyřízení majetkových vztahů k zastaveným pozemkům a navíc může být oprávněně kritizováno za to, že v tomto nepříznivém vývoji doposud nečinně setrvalo a nehledalo společně se stranou prodávající rychlejší způsob řešení.

Magistrát byl závěrem požádán o urychlené svolání operativní porady k výše uvedené problematice.

Na vlastní hroudě

Když se blíží volby

Poslední kapitolou zůstala Praha. Ať byla politická skladba na radnici jakákoliv, celá devadesátá léta nedospěli družstevníci s pražským magistrátem k žádné dohodě. Úředníci trvali na svém, a družstevníci nehodlali zaplatit městu skoro sedm set miliónů. Až v loňském roce v září (mimochodem - byl to rok obecních voleb, pravda...) došlo k průlomům a pražské zastupitelstvo odhlasovalo, že se pozemky prodají družstevníkům za 15 % ceny z cenové mapy, maximálně však za 350,- Kč/m². Družstevníkům v Praze se tak dostalo spravedlnosti, stejně jako jejich kolegům ve zbytku České republiky.

Trochu nám to kulhá

Zatím požádalo o prodej pozemků za dohodnutých podmínek 63 družstev z celkového počtu 183. Tento údaj je ale poněkud zavádějící, protože mezi těmi aktivními jsou ta největší družstva s největším počtem bytů. A kolik je pozemků skutečně převedeno - zatím pouhá 3%! Ne že by snad dohodu někdo zpochybňoval, ale v Odboru obchodních aktivit MHMP se touto agendou zabývají tři pracovníci, záležitost je to pracná a musí se spolupracovat i s dalšími organizacemi - Katastrem nemovitostí, geodety atd. A tak je otázkou, zda by Rada pražských bytových družstev neměla zase trochu přitlačit - protože co je doma, to se počítá.

V loňském roce vyvrcholil v Praze spor o vlastnictví pozemků pod převážnou částí družstevních domů. Ačkoliv dnes je věc už "politicky" i právně vyřešena, nebude na škodu podívat se, jak záležitost vypadá dnes.

Trocha historie

Při masivní družstevní výstavbě především v šedesátých a sedmdesátých, ale i v osmdesátých letech, v dobách kdy všechno řídil stát, nebral nikdo osobní vlastnictví příliš vážně. Pozemky pod budoucími domy stát jednoduše vyvlastnil a vydal nařízení, že mají být postupně převedeny do majetku družstev podle zásady "koho stavba, toho i pozemek". Jenže, jak to někdy bývá, bylo nařízení, ale nenašel se nikdo, kdo by ho splnil.... pak najednou "rup" - a po roce 89 už vlastnictví brali vážně všichni. Stát urychleně převedl předmětné pozemky na obce, ať si s nimi poradí. Většinou si poradily - převedly je na příslušná družstva, což bylo plně v logice věci. Zajímavé bylo, že se živelně uplatnilo pravidlo "čím menší obec, tím levnější pozemek". A tak v nejmenších obcích se převáděly pozemky někdy úplně zadarmo (všichni se tam znají, Pepík je starosta a Franta první radní - ti už se nějak dohodnou), jinde za symbolickou korunu, ve větších obcích za nějaké to procento podle cenové mapy pozemků.

Zajímavá čísla

Praha:	
Celková zastavěná plocha	635 000 m ² (á 15%, max. však 350,- Kč/m ²)
Související plochy	266 838 m ² (á 7,- Kč/m ²)
Počet dotčených družstev	183
Počet družstevních domů	2080
Počet družstevních bytů	cca 76 000
Celková předpokládaná cena za pozemky	cca 100.000.000,- Kč
Družstvo POKROK:	
Zastavěná plocha	206 819 m ² (třetina z celkové zastavěné plochy)
Související plochy	46 661 m ² (17 % všech souvisejících ploch)