

ZPRÁVODAJ

pro členy družstva

pokrok
stavební bytové družstvo

Vyšlo v září 2003

číslo 02/2003

Kvalitní řízení změn umožní pokrok v bytovém družstevnictví

Družstevnictví bylo v období reálného socialismu zneužito zejména při výstavbě družstevních stabilizačních bytů, kdy se družstevníky stali občané vlastně z přinucení a nebyli družstevníky v pravém slova smyslu, protože za ně často členské podíly zaplatili jejich zaměstnavatelé, většinou velké státní organizace - mezi tzv. státním a družstevním bydlením tak nebyl na první pohled vlastně žádný rozdíl. Proto se lidé v bytových družstvech teprve učí uplatňovat svá práva cestou družstevní demokracie. U největšího bytového družstva v České republice, kterým je právě naše družstvo POKROK s dvaceti tisíci byty, je to složitější a platný systém delegátů, kdy je jednotlivce přece jen vzdálen od vlastních vnitrodružstevních problémů.

Výhodou velkého družstva je na druhé straně možnost zaměstnávat ve svém aparátu skutečné odborníky, kteří se za pomoci informačních technologií snaží řešit současné požadavky na kvalitu správy družstva tak, aby mohlo jednat v reálném čase a v souladu se zákonem.

Současným procesem ustanovování společenství vlastníků v družstevních objektech odpovědnost družstevníků za vlastní majetek (byt i dům) dramaticky stoupá. Ne všichni z nich si uvědomují, že v této nové situaci ručí za hospodaření společenství celým svým majetkem. Dosaďavní stav přesouval odpovědnost pouze na družstvo jako právnickou osobu - družstevníci svým majetkem neručili. Je to jeden z paradoxů současné doby.

Družstva by měla odradit své solventnější členy od stěhování do satelitních městeček, takzvaných paneláků naležato. Obáváme se vzniku celých oblastí s neu-

držovanými panelovými domy, které mohou být příčinou odstěhování střední vrstvy obyvatelstva mimo dnešní sídliště a vzniku "ghet" a slumů a tím narůstajících sociálních problémů a kriminálního prostředí. Protože revitalizace našich objektů je finančně a organizačně velmi náročná, očekáváme pomoc od města, ministerstev, Fondu rozvoje bydlení, grantů EU atd. Zde však nastává problém některých družstev, včetně našeho. Máme výborné hospodářské výsledky, ale mizerný "rating", vyplývající z neustálých ataků na družstvo jako na relikv komunistické minulosti a nepochopení účelu družstva jako poskytovatele služby na neziskovém principu pro své členy.

Záměrem bytového družstva nemá být dosažení zisku, nýbrž práce s vyrovnaným rozpočtem, což umožňuje udržet poplatky za komplexní správu pod hranici 100,- Kč měsíčně. Už samotná velikost družstev našeho typu umožňuje členům podílet se na výnosech z finančních prostředků, uložených ve finančních ústavech. Je samozřejmé, že jejich úročení, jedná-li se o desítky až stovky milionů korun (v případě SBD POKROK je to 400 milionů korun),



Oprava správní budovy našeho družstva v Kollárově ulici po loňské potopě se blíží ke konci.

je podstatně výhodnější, než u malých a nestabilních vkladů. Není rozhodně žádnou nadsázkou, že se banky doslova perou o možnost pečovat o družstevní peníze, jsou-li sumy v uvedených řádech.

Pokračování na straně 2

Obsah:

- 1 Perspektivy bytového družstevnictví
- 2 Nový předseda SČMBD
- 3 Nové clientské centrum
- 4 Právně platné statutární orgány
- 5 Bude shromáždění delegátů
- 6 Údaje o hospodaření v roce 2002
- 7 Ohlasy na první číslo Zpravodaje
- 8 Příprava voleb v SBD POKROK

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



Svaz bude sloužit potřebám družstev

26. června 2003 se uskutečnila 10. valná hromada Svazu českých a moravských bytových družstev. Novým předsedou SČMBD byl přitom zvolen ing. Vít Vaníček.

■ **Družstevníky SBD POKROK budou určitě zajímat vaše záměry, s nimiž jste stanul v čele svazu.**

□ Mým hlavním záměrem je navrátit fungování SČMBD původnímu určení, tj. přiblížit jeho fungování potřebám družstev. Splnit to, co družstevníci od centrály požadují - věnovat se metodické a vzdělávací činnosti, plnit sdružovací roli a také reprezentovat bytová družstva vůči legislativě státu, být v kontaktu s parlamentem České republiky a ovlivňovat podobu zákonů o bydlení, podílet se na jejich tvorbě.

■ **Nemáte dojem, že pojem "družstevní bydlení" si stále ještě nese punc socialismu, možná neprávem?**

□ Ten dojem samozřejmě mám a myslím, že to je nespravedlivé. Možná je to dáno nedostatkem objektivních informací v médiích, svaz se o to dosud možná málo staral a málo poukazoval na to, že družstevní forma výstavby a bydlení má historii, která sahá hluboko před rok 1945 a je rozšířená po celém světě, zejména v tom rozvinutém. Navíc se jedná o formu zcela životaschopnou. Porovnejme například skutečnost, že čtvrtina českých bank v posledních letech zkrachovala, průmyslové a zemědělské podniky na tom nejsou o mnoho lépe - z mnoha set družstevních subjektů dodnes prakticky nezbankrotoval ani jediný. Ne snad, že by nemohly mít nějaké potíže - ale ty jsou podstatně více medializovány, než zaslouží. Je více poukazováno na dílčí problémy družstevního systému bydlení, než na jeho pozitiva. Určitě musíme více poukazovat na naši stabilitu, na výkon správy bytů, který je z 99% ke spokojenosti družstevníků. Pokud je nějaký problém, je to asi to nezbytné minimální "procento", které je dáno selháním lidského



faktoru, ale určitě se nejedná o systémovou chybu v pojetí družstevnictví.

■ **V posledních letech vznikly tisíce nových "miniaturních" bytových družstev, myslíte, že čím menší družstvo, tím menší potíže a méně starostí?**

□ Selhání jedince je jistě možné ve velkém i malém družstvu. Ale co se týká ekonomické stability družstev, je z velké části podmíněna jeho velikostí. Už mnohokrát bylo spočítáno, že spodní minimální hranici rentability pro družstvo jsou dva až tři tisíce bytů. To je podmínka pro jeho skutečnou ekonomickou funkčnost a stabilitu. Velikost přece jen zaručuje v mnoha ohledech lacinější provoz - např. právník stojí stejně malé i velké družstvo, ale je rozdíl, zda se náklady na něj "rozpočítají" na dvacet bytů nebo na dvacet tisíc, to je jasné.

■ **Bytová družstva se v České republice označují jako "stavební", ale v posledním desetiletí moc nestaví. Měla by?**

□ Právě na tom svaz pracuje. Spolupracujeme na projednávání věcného návrhu zákona o výstavbě družstevních bytů. Chceme, aby byl použitelný nejen pro nějaké nově vznikající družstevní subjekty se specifickými podmínkami, ale aby se vztahoval i na stávající velká bytová družstva. To by mělo vést ke znovuoobnovení systému družstevní výstavby nájemních bytů. Předpokládám, že tato výstavba bude určena spíše pro skupinu sociálně ne tak silných občanů, prostě pro normální lidi. Cílem takové výstavby a takového bydlení totiž nebude tvorba zisku - právě to by měl nový zákon jasně limitovat. (red)

Představenstvo Svazu českých a moravských bytových družstev má 19 členů. Zájmy pražských družstevníků v něm kromě Víta Vaníčka zastupují ještě Miloslava Beránková z SBD Severní Město, mgr. Martin Kroh z SBD Praha a také ing. Jan Vokrouhlecký, předseda našeho SBD Pokrok.

Kvalitní řízení změn umožní pokrok v bytovém družstevnictví

Dokončení ze strany 1

Před vedením družstev teď stojí snad nejobtížnější úkol - při neustálých rozsáhlých majetkových přesunech v celé společnosti přesvědčit své členy o výhodách a životaschopnosti družstevní správy bytových objektů. Málokdo si uvědomil, že model družstevní správy bytových objektů se v porovnání s bankami, výrobními podniky, kempeličkami, cestovními kancelářemi atd., v naprosté většině v uplynulém desetiletí osvědčil jako velmi stabilní. Procento zkrachovalých bytových družstev v porovnání s jinými subjekty české ekono-

miky je minimální a družstva zatím nevznesla ani žádné požadavky na státní rozpočet. Členů bytových družstev se netýká deregulace nájemného, protože družstva již dlouhodobě pracují s vyrovnanými náklady a výnosy.

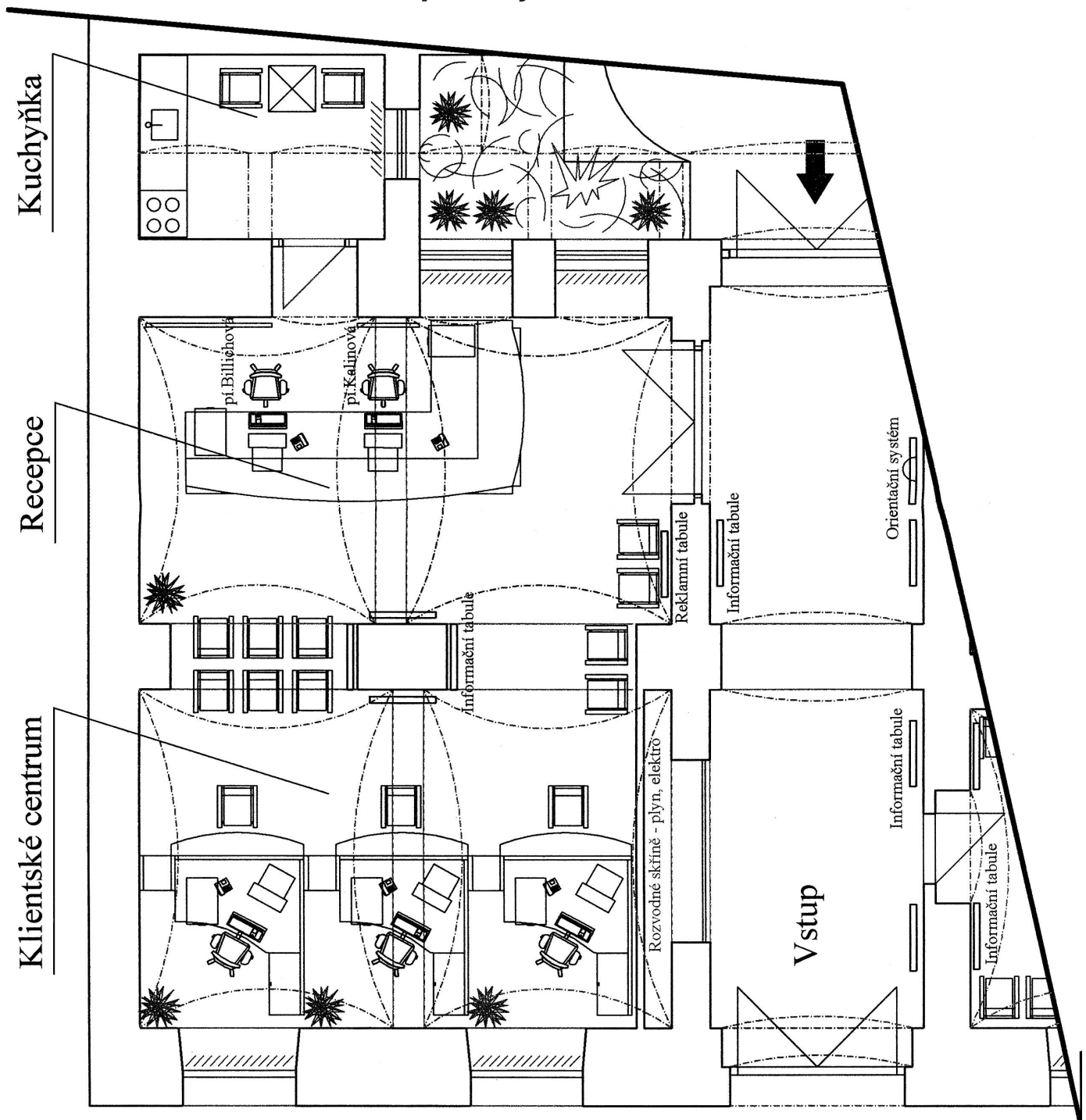
Současná legislativa vcelku opomíjí vztahy jednotlivých vlastníků v bytovém domě. Pravidla, která běžně dodržují vlastníci bytů v západních demokraciích, kdy psané normy ukládají vlastníkům bytů v domě představit své dlouhodobé návštěvy ostatním spolubydlícím, definují možnost chování domácích mazlíčků, včetně velikosti, rasy a počtu. Tato pravidla, která nařizují,

jakým způsobem se používají přístupové komunikace ke garážím a sportovištím, se budou v našem prostředí těžko prosazovat. Jedině dobrovolným dodržováním těchto psaných i nepsaných pravidel si mohou naši členové zajistit bezpečné prostředí ve svém domě. K jejich pohodě bydlení se snaží management SBD POKROK přispět i bezpečným prostředím při nakládání s jejich finančními prostředky. Všem svým klientům poskytuje správa družstva přesné a pravdivé informace o finančním hospodaření jejich bytových domů v reálném čase.

Ing. Oldřich SOVA
ředitel SBD POKROK PRAHA

Klientské centrum

Všechno špatné je k něčemu dobré



Hledání nějakého kladu na loňské ničivé povodni by mohlo být označeno za cynismus, ale v rámci našeho družstva jeden přece jen najdeme. Z veškerého družstevního majetku byla poškozena jen správní budova v Kollárově ulici 18 v Karlíně. Nutnost její opravy se stala silným impulsem k tomu, aby její uspořádání bylo pojata daleko moderněji, než dosud.

Architektonického řešení se ujal ing. arch. Daniel Novák z ateliéru Novospace architecture, která má zkušenosti s navrhováním interiérů, které navštěvuje velké množství klientů. Podílel se např. na Autosalonu Daewoo, novém centru na

Karlově náměstí Charles Square Prague, pracoval např. i pro Český Mobil a Správu Pražského hradu.

Sloučením a změnou dispozičního řešení dojde k lepší komunikaci a zefektivnění provozu. Družstevníci, kteří budou potřebovat vyřídit své záležitosti osobně, budou přivítáni v nově zřízeném klientském centru, jež bude fungovat jako poradna s rychlým odbavením klientů - k tomu budou sloužit tři pracovní stanice, u kterých budou zástupci nejnavštěvovanějších oddělení družstva. Všechny dotazy a většina nároků klientů by se měly vyřešit zde. V centru bude také recepční

pult, který poslouží i jako podatelna a infopult. Klienti, kteří budou z nějakého důvodu nuceni vyřídit své požadavky přímo na některém oddělení družstva, zde vyčkají na pracovníka, který si je "vyzvedne" a odvede na své pracoviště.

Ve vstupních prostorách, samotném klientském centru i ve vstupní hale zadního traktu budovy SBD POKROK budou umístěny informační panely, týkající se činnosti družstva.

To všechno má jediný cíl - aby družstevník mohl všechny své záležitosti vyřídit rychle, jednoduše a v příjemném prostředí. (red)

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl DrXCVIII, vložka 53

Datum zápisu: 21. září 1959

Obchodní firma: Stavební bytové družstvo POKROK

Sídlo: Praha 8, Kollárova 157/18, PSČ 186 00

Identifikační číslo: 000 34 398

Právní forma: Družstvo

Předmět podnikání:

- Organizační zabezpečení správy domovního majetku.
- Opravy vyhrazených plynových zařízení.
- Inženýrská činnost ve stavebnictví.
- Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.

Statutární orgán - představenstvo:

Člen představenstva: Mgr. Lucie Helmová,
Praha 4, Samohelova 4/2051, PSČ 149 00
den vzniku funkce: 2. ledna 2002

Místopředseda představenstva: Petr Jungwirth,
Praha 5, Prusikova 2436/1, PSČ 155 00
den vzniku funkce: 14. ledna 2002
den vzniku členství v představenstvu: 1. prosince 2001

Člen představenstva: Ing. Miroslav Šmíd,
Praha 5, Jánského 2367/97, PSČ 150 00
den vzniku funkce: 10. ledna 2001

místopředseda představenstva: Věra Hrdinová,
Praha 4, Majerského 2031/7, PSČ 149 00
den vzniku funkce: 19. ledna 2001
den vzniku členství v představenstvu: 10. ledna 2001

místopředseda představenstva: JUDr. Jaroslav Ledvina,
r.č. 410720/015
Praha 5, Voskovcova 986/12, PSČ 152 00
den vzniku funkce: 18. července 2001
den vzniku členství v představenstvu: 10. ledna 2001

Člen představenstva: Ing. Jaroslav Dojava,
Praha 4, Augustinova 2066, PSČ 148 00
den vzniku funkce: 10. ledna 2001

Předseda představenstva: Ing. Jan Vokrouhlecký,
Praha 5, Brdličkova 1909/25, PSČ 153 00
den vzniku funkce: 14. ledna 2002
den vzniku členství v představenstvu: 10. ledna 2001

Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva
ve všech věcech.

Jménem představenstva jedná předseda nebo
místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva.
Právní úkony, pro které je předepsána písemná forma, pode-
pisuje za družstvo předseda / popřípadě místopředseda / a
další člen představenstva.

Základní členský vklad:

100,- Kč

Zapisovaný základní kapitál: 500 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

- Údaje o zřízení družstva:
Ustavení družstva bylo schváleno rozhodnutím rady ONV v Praze 7,
ze dne 1. 8. 1959.

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

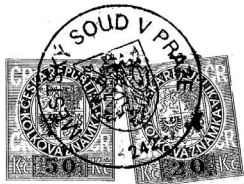
Městský soud v Praze

Datum: 18.08.2003

Číslo výpisu: 130887/2003



vyhotovil: Nenadálková



Blíží se shromáždění

Již 20. září 2003 se bude konat shromáždění delegátů SBD POKROK. Rekapitulujeme proto, co jeho přípravě předcházelo. Původní plán představenstva družstva počítal s uskutečněním klasického jarního shromáždění delegátů koncem května nebo v první polovině června 2003. Neočekávaný vývoj událostí v březnu a dubnu letošního roku však přiměl členy představenstva na své schůzi dne 29.4.2003 přijmout zásadní rozhodnutí toto shromáždění odložit na září 2003.

Od začátku roku 2003 se členové představenstva s vedoucími pracovníky správy družstva a současně i s vedoucími nebo pracovníky OBS zúčastňovali pravidelných shromáždění vlastníků jednotlivých objektů, nebo členských schůzí objektů, kterých se v této sestavě uskutečnilo do prázdnin celkem 217! Většina členů, kteří se schůzí účastnili, přivítali přítomnost zástupců vedení družstva, ať už členů představenstva nebo správy družstva. V některých případech bylo dokonce konstatováno, že je to poprvé za existence družstva, kdy někdo z vedení přišel mezi družstevníky. Většina schůzí proběhla velmi konstruktivně a byli jsme vyzváni k opakovaní účasti na schůzích objektů.

V několika případech se však předseda představenstva Ing. Vokrouhlecký a někteří vedoucí pracovníci správy družstva dostali do velmi nepříjemné situace, kdy museli zodpovídat dotazy, kdo je vlastně předsedou představenstva, protože v místnosti, kde se schůze konala, byl již přítomen bývalý předseda představenstva Ing. Jaroslav Dojava, který před shromážděními členy družstva objektu prohlásil, že je "předsedou představenstva podle obchodního rejstříku". Tímto svým prohlášením pochopitelně vnesl mezi členy družstva zmatek a řádně zvolený předseda představenstva Ing. Vokrouhlecký a případně i další vedoucí pracovníci správy družstva museli vysvětlovat složitou situaci související s dlouho probíhajícím řízením zápisu do obchodního rejstříku zablokovaným opakovaným odvoláním Ing. Jaroslava Dojavy proti usnesení Městského soudu. Komplikovanost situace celého vedení družstva při jednáních a smluvních vztazích, je zřejmá i z toho, že po definitivním rozhodnutí Vrchního soudu, že Ing. J. Dojava není předsedou představenstva již od

dění delegátů

18.7.2001 teprve přišly na řadu další změny v představenstvu z roku 2002, takže soud provedl konečný zápis předsedy, místopředsedů a členů představenstva do obchodního rejstříku až v srpnu 2003. Kopie výpisu z obchodního rejstříku je v tomto čísle zpravodaje též uvedena, aby již nebylo jakýchkoliv pochybností a dohadů v této věci.


Dalším vybočením z normálu bylo předvolání členů představenstva a ředitele družstva na Policii ČR na počátku dubna letošního roku v souvislosti trestním oznámením na SBD POKROK podaným Ing. J. Dojavou a Ing. M. Markem. Místo práce na přípravě materiálů na shromáždění delegátů tak nejvyšší představitelé družstva museli obhajovat svou práci a svá vysoce zodpovědná rozhodnutí učiněná ve vypjaté situaci po loňské srpnové povodni.

O těchto kauzách se zmiňujeme jenom proto, abychom objasnili proč představenstvo rozhodlo o uskutečnění shromáždění delegátů až v termínu, kdy již bude proveden zápis v obchodním rejstříku odpovídající skutečnosti, aby při shromáždění delegátů nedošlo k chystané zbytečné diskusi zpochybnující současné složení představenstva a rozdělení funkcí v něm.

Dále již jen věcně k vlastnímu shromáždění delegátů. Protože shromáždění delegátů se bude konat již 20. září 2003 v Domu odborových svazů, W. Churchila 2., připomínáme; znáte svého delegáta, který se zúčastňuje shromáždění delegátů a zastupuje na něm přímo Vás, členy v objektu? Zjistěte si informace o tom, jak často se zúčastňoval těchto shromáždění a zda obdržíte informace o tom, co se na shromáždění delegátů projednávalo. Pokud máte pocit, že delegát dostatečně nehájí vaše zájmy, můžete si na členské schůzi zvolit někoho jiného.

Chápeme sice, že se lidé zrovna neperou o to, být celou sobotu na schůzi, ale vždy jsme na schůzích objektů upozorňovali, že je to jedna z výhod družstevní demokracie, podílet se na kontrole hospodaření a řízení družstva prostřednictvím tohoto shromáždění delegátů. Kde jinde máte možnost "být u toho", navíc v družstevní demokracii existuje rovnost při hlasování. Vyzýváme Vás proto, abyste tohoto práva využili a komunikovali se svým delegátem a požadovali informace, případně se ptali na to, co se bude na SD projednávat, materiály dostávají delegáti zpravidla 14 dní před jednáním SD. Poslední věta je určená

Došlo dne: 7/8 č. (191)
 Vyřídí: PD, Hala
 Na vědomí: PD, K.L., J. Kavana
 Kontrola: J.S.
 MHMPP02092EY



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
 MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA
 PRAHY
 ODBOR OBCHODNÍCH AKTIVIT

Stavební bytové družstvo POKROK
 Ing. Jan Vokrouhlecký
 předseda představenstva

Kollárova 18
 Praha 8 – Karlín
 186 00

SBD POKROK
 - 6 -08- 2003
 Pod. číslo: 5393

Váš dopis ze dne Naše značka Vyřizuje / linka Praha
 OOA-P/Kb Ing. Korbellová 28. července 2003
 MHMPP02DEDX8 236 00 23 30

Věc: Prodej pozemků zastavěných objekty SBD Pokrok

SBD Pokrok požádalo dopisem ze dne 11.10.2002 jménem všech vlastníků domů vybudovaných v rámci družstevní bytové výstavby za legislativy platné před rokem 1991 o odkup pozemků, na kterých tyto domy stojí a které jsou ve vlastnictví hl.m. Prahy nebo do jejího vlastnictví přejdou po vyřešení vznesených restitučních nároků apod.

Hl.m. Praha svými dopisy ze dne 23.10.2002 a 5.2.2003 potvrdilo svou vůli tyto pozemky prodat v souladu se zněním usn. ZHMP č. 45/37 ze dne 12.9.2002.

Na žádost SBD Pokrok a vzhledem k nejasnostem, které v tomto směru mezi současnými vlastníky bytů a společných částí domů vybudovaných v minulosti Stavebním bytovým družstvem Pokrok panují, opakovaně potvrzujeme, že žádost podaná představiteli SBD Pokrok je evidována jako žádost všech současných i všech budoucích vlastníků bytů a společných částí domů.

Nepožadujeme proto a ani neočekáváme podávání žádostí od jednotlivých vlastníků.

Ujišťujeme Vás, že zpracování jednotlivých případů věnujeme maximální pozornost, neboť máme zájem řešit žádosti v co nejkratším čase. Přesto Vás však prosíme o trpělivost. Děkujeme za pochopení.

S pozdravem

Magistrát hl. m. Prahy
 Mariánské nám. 2
 Praha 1 /95/
 RNDr. Peter Durica, CSc.
 ředitel odboru

Snižujeme náklady

Oproti skutečnosti v roce 2001 se našemu družstvu podařilo v roce 2002 snížit náklady o téměř čtyři milióny Kč:

	2001	2002
Náklady	59,255 mil. Kč	55,555 mil. Kč
Výnosy	55,808 mil. Kč	55,984 mil. Kč
Hospodářský výsledek	- 3,447 mil. Kč	429 tis. Kč

Základní údaje o spravovaných objektech SBD POKROK

Počet objektů	250	Počet ateliérů	30
Počet bytových jednotek	20 308	Počet nebytových prostor	815
Počet garáží	221		

Na členském oddělení byly v průběhu 1. pololetí 2003 zaevidovány níže uvedené dispozice s byty a provedeny příslušné změny v členské evidenci:

Převody bytů	prodej vlastníci	výměny	podnájem	podnikání v bytě
265	95	15	269	39

Zániky členství:

Ukončení členství nebydlících	31	Přechod členství na dědice	16
Zánik společného členství po rozvodu	78	Končení členství vlastníků	6
Zánik společného členství úmrtím	31		

Počet nebydlících členů našeho družstva k 30.6.2003 byl 3 941 osob. Jejich počet se mírně snižuje v důsledku občasných žádostí o ukončení členství v družstvu.

Ohlasy na první číslo zpravodaje

Na několik článků v prvním čísle Zpravodaje SBD Pokrok se ozvaly nejen pochvalné, ale také kritické ohlasy. Autorem jednoho z nich byl člen našeho družstva Luděk Döbert, člen výboru společenství vlastníků jednotek jednoho z družstevních objektů. Kritizoval především články "Jak hospodaříme?" a "(Ne)regulované bydlení". Uvedme nejdřív obsah jeho kritiky ze dne 6.7.2003:

Strana 6., články Jak hospodaříme? A (Ne)regulované bydlení. Tvrzení v těchto článcích by bylo možné přijmout, pokud by se jednalo o prohlášení politické, od ekonomického náměstka SBD Pokrok by mělo být podepřeno argumenty, tedy čísly. Nechci předjímat, ale tvrzení: "Snahou vedení družstva je pracovat s vyrovnaným rozpočtem a skutečné výsledky družstva se tomu přibližují." Tato citace naznačuje, že výsledek minulého roku bude v minusových, tedy červených číslech. Do dnešního dne není delegátům ani funkcionářům SBD Pokrok znám ekonomický výsledek družstva za rok 2002 a do dešního dne ani vyúčtování objektu za první čtvrtletí roku 2003. Po nákupu výpočetního programu v ceně několika miliónů a tvrzení ředitele SBD Pokrok o bezproblémovém zavedení do rutinního provozu tohoto systému se jedná o záležitost minimálně povážlivou. Hned v úvodu dalšího odstavce značná nepřesnost. Citace z článku ekonomického náměstka: "Činnost správy družstva je financována především z příspěvků za správu hrazených družstevníky. Které jsou již pátým rokem neměnné." Neměnnost je pravidla, ale tvrzení o financování především z příspěvků je nesprávné, protože kryje maximálně 30 % nákladů družstva."

Na tuto kritiku reaguje ekonomický náměstek ředitele družstva ing. Ladislav Hnízdo:

Cílem článků bylo informovat družstevníky o ekonomické situaci družstva. Musím souhlasit s panem Döbertem, že měly být podepřeny čísly, jenže byly připravovány do tisku v květnu, kdy nebyl hospodářský výsledek ještě přesně vypočten. Výsledky hospodaření družstva, jak známo, posuzuje účetní auditor a daňové přiznání zpracovává daňový poradce. Termínem auditu a podání daňového přiznání je v tomto

případě 30.červen. Nelze tedy v žádném případě hovořit o "vině" výpočetního systému. Výsledky 1.čtvrtletí nebylo možno objektům předložit, neboť před uzavřením předchozího období a stanovení počátečních zůstatků nelze následující období vyhodnotit. Dedukce pana Döberta, že článek je slovní přípravou na vykázaní ztráty v hospodaření družstva za rok 2002 je chybná. Hospodářským výsledkem SBD POKROK za rok 2002 je zisk ve výši 2,906 miliónu korun před zdaněním, po zdanění je to 429 tisíc korun, což je částka, kterou je možno přidělit fondům. Výrok auditora k našemu účetnictví byl "bez výhrad", tedy nejpozitivnější, jaký mohl být.

K tvrzení pana Döberta, že činnost správy družstva je financována maximálně z 30% z příspěvků bydlicích, bych podotkl, že náklady na správu za rok 2002 činily 49,9 mil. Kč, výnosy z příspěvků jsou snadno vypočitatelné: 20 300 bytů x 99 Kč x 12 = 24,4 mil. Kč Podíl příspěvků na činnost správy tedy činí 48,9%. Ostatními příjmy, které přispívají na financování správy, jsou poplatky za nadstandardní služby, kterými jsou poplatky za převody bytů, poplatky za různé služby technického charakteru, poplatky za převod členských práv apod. Dále sem patří část výnosových úroků, připadajících podle platných pravidel správě družstva a dále sankce za pozdní úhrady. Domnívám se, že tento systém financování družstva je správný a spravedlivý. Snaha o stanovení jednotného poplatku

ve výši skutečných nákladů by znamenala zvýšení měsíčního příspěvku bydlicího na správu družstva na cca 200 korun. Asi by nebylo spravedlivé, aby družstevník, který nevyžaduje na správě družstva žádné mimořádné služby, platil tyto úkony za jiného družstevníka, který poskytnutí takových služeb požaduje. Dále pak je třeba vzít v úvahu zdanění, tedy problematiku, v níž se většina družstevníků pramálo orientuje. V případě, že by družstevník - vlastník (a těch je v současné době zhruba polovina všech bydlicích členů SBD POKROK) obdržel jako příjem tržbu z pronájmu nebytových prostor, podíl na výnosových úrocích, podíl na penalizaci, podíl na příjmu z poplatků za nadstandardní služby atd., musel by tento příjem "přiznat" ke zdanění. Případné navýšení poplatku by však hradil ze svého čistého, zdaněného příjmu. Není tedy logičtější, že družstvo proti výše uvedeným výnosům, které jsou jeho jednoznačně uznatelnými výnosy, zaúčtuje daňově uznatelné náklady, a zbývající náklady jsou hrazeny z velmi nízkého příspěvku na správu?

Ing. Hnízdo připravil i reakci na kritiku článku o "(Ne)regulovaném bydlení", ale vzhledem k omezenému rozsahu Zpravodaje ji budeme publikovat až v příštím čísle na podzim letošního roku. (red)

Vážíme si řady reakcí na první číslo Zpravodaje SBD POKROK a přivítáme jakékoliv náměty připomínky a dotazy k jeho obsahu. Děkujeme

----- Original Message -----

From: <petrhokv@volny.cz>

To: <predstavenstvo@pokrok.cz>

Sent: Thursday, July 03, 2003 8:15 PM

Subject: převod pozemků a další otázky

Vážené dámy, Vážení pánové,
především **gratuluji k prvnímu číslu Zpravodaje**, který právě čtu. Opravdu zdařilé. Přesně to tu chybělo! Stručné, jasné a ještě k tomu na recyklovaném papíře.

Těším se, že zvítězí zdravý rozum a pořádná práce a k tomu Vám přeji vše nejlepší. Váš zpravodaj naznačuje, že by tomu tak konečně skutečně mohlo být.

S přátelským pozdravem

Petr Hokynář

Příští číslo Zpravodaje SBD POKROK chceme věnovat problematice společenství vlastníků bytů. Uvítáme vaše dotazy a návrhy.

V našem družstvu budou volby

Představenstvo Stavebního bytového družstva POKROK vyhláší v souladu s usnesením Shromáždění delegátů ze dne 4. září 2000, č. 8 řádné volby členů představenstva a kontrolní komise družstva, které se uskuteční na shromáždění delegátů konaném dne 29. listopadu 2003.

Přípravná volební komise musí v dostatečném předstihu sestavit kandidátní listinu ze všech členů SBD POKROK, kteří projeví vůli kandidovat do představenstva a kontrolní komise. Podle stanov má každý člen družstva, který dosáhl 18 let věku, právo být volen do orgánů družstva.

Příhlášku s uvedením funkce do které kandidát kandiduje a obsahující základní data o kandidátovi, jimiž jsou příjmení, jméno, titul, rok narození, členské číslo, adresa trvalého bydliště, kontaktní telefon a číslo objektu (v případě, že se jedná o nebydlícího člena se uvede "nebydlící"), údaj o zaměstnání, podnikatelské činnosti nebo členství ve statutárních a dozorčích orgánech právnických osob a charakteristika kandidáta, je třeba doručit nejpozději do 31.10. 2003 na adresu: SBD POKROK, Přípravná volební komise, Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8 - Karlín.

Velmi vhodné a důležité pro voliče - delegáty shromáždění delegátů SBD POKROK by také bylo, kdyby každý kandidát předložil vlastní charakteristiku, ve které by představil svou osobu a uvedl své předpoklady pro výkon funkce, do které kandiduje. Doporučené údaje jsou vzdělání, praxe s prací v družstvu, délka členství. Kandidáti by měli proto uvést pouze taková osobní data, která jsou ochotni publikovat pro delegáty shromáždění delegátů.

Součástí přihlášky musí být i prohlášení, že kandidátovi není známa žádná překážka vyplývající ze stanov družstva a obecně závazných právních předpisů, která by mu bránila působit ve volených orgánech a že splňuje podmínky členství ve voleném orgánu.

Podle Čl. 52 odst. 1 písm. j) je u osob kandidujících do představenstva a kontrolní komise v případě jejich zvolení, kteří jsou zaměstnanci orgánů státní správy, orgánů územních samosprávních celků, soudů a státních zastupitelství, Policie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, ozbrojených sil, Bezpečnostní informační služby, Vězeňské služby, Probační a mediační služby, Kanceláře prezidenta republiky, Kanceláře poslanecké sněmovny a Kanceláře Senátu, Kanceláře Veřejného ochránce práv, Úřadu vlády, Nejvyššího kontrolního úřadu, České národní banky a státních fondů, zaměstnanců chráněných krajinných oblastí a národních parků, podmínkou souhlas zaměstnavatele.

Podle obecně závazných právních předpisů musí člen představenstva a kontrolní komise družstva splňovat tyto podmínky:

1. musí být plně způsobilý k právním úkonům

2. musí být bezúhonný ve smyslu § 6 odst. 2 zákona o živnostenském podnikání, t.zn. že nebyl pravomocně odsouzen (nutno doložit výpisem z trestního rejstříku)

a) pro trestný čin spáchaný úmyslně k ne podmíněnému trestu odnětí svobody v trvání alespoň jednoho roku,

b) pro trestný čin spáchaný úmyslně, jehož skutková podstata souvisí s podnikáním a na který se nevztahuje písmeno a), nebo

c) pro trestný čin spáchaný z nedbalosti, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání

3. Nenastala u něho skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle příslušných ustanovení živnostenského zákona, tedy

a) nebyl v předchozích třech letech na jeho majetek prohlášen konkurs,

b) nebyl zrušen konkurs proto, že bylo splněno rozvrhové usnesení nebo že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu,

c) nebyl návrh na prohlášení konkursu zamítnut pro nedostatek majetku,

d) nebyl a není mu uložen soudem nebo správním orgánem zákaz činnosti, týkající se provozování živnosti v oboru nebo příbuzném oboru

e) nemá vůči územním finančním orgánům státu daňové nedoplatky.

4. Není podnikatelem ani členem statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti (§ 249 Obchodního zákoníku). (red)

Volné byty

Koncem minulého roku a v 1. pololetí tohoto roku se uvolnily celkem 3 bytové jednotky v objektech SBD POKROK (velikost 2+1, 3+1 a 3+1). Byty byly uvolněny po zemřelých členech družstva, kteří neměli žádné dědice a v jednom případě byl byt vyklizen exekutorem na základě soudního rozhodnutí. Uvolněné byty byly písemně nabídnuty celkem 600 našim nebydlícím členům podle pořadníku. Takový postup je v souladu s našimi stanovami. Pokud nikdo z oslovených neprojeví o byty zájem, budou nabídnuty za stejných podmínek dalším 400 nebydlícím členům.

Věra Hrdinová
místopředsedkyně představenstva
SBD POKROK

Důležitá telefonní čísla SBD POKROK

Kancelář představenstva	:	225 339 201	predstavenstvo@pokrok.cz
Kancelář ředitele	:	225 339 200	sovae@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	:	272 934 804	nemecs@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.

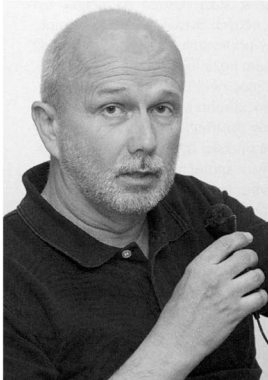
www.pokrok.cz



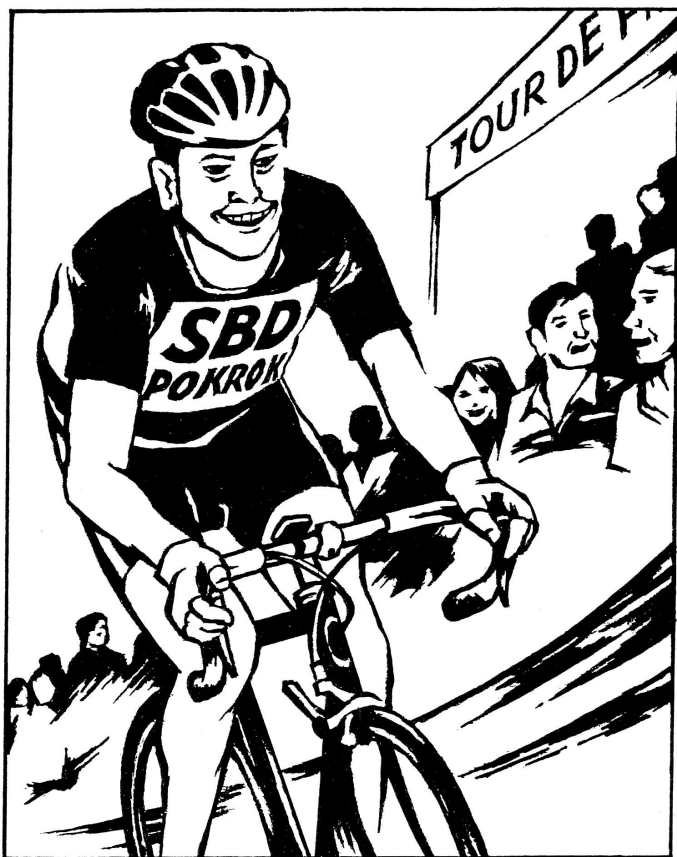
Napsali o nás:

Časopis Development news otiskl ve své červnovém čísle záznam panelové diskuse o bydlení. Účastnili se jí např. ing. arch. Jan Kasl, zástupce starosty Prahy 11 ing. Jan Šimůnek, starosta Prahy 17 Jan Fencel a ředitel SBD POKROK ing. Oldřich Sova. Přinášíme úryvek:

Development
news



Šimůnek: My se teď trochu potýkáme s určitými snahami odsoudit panelový bytový fond k jakémusi sociálnímu standardu, s názory, že stačí objekty zateplit, vyměnit okna a další finance použít na jiné účely. Naše rada je naštěstí jednoznačně na straně rehabilitace sídliště jako takového. Komplexní revitalizaci a eventuální zahušťování sídliště nám ale ztěžuje nutnost manipulovat se širším okolím panelových domů a tady narážíme na nevyřešené pozemkové poměry související s restitučními nároky. To samé platí o eventuální dostavbě například startovních bytů pro mladé, které bychom nutně potřebovali.



Nediv se, že mu to šlape - má dobré družstvo....

Jinak jsem optimista, u nás na Jižním Městě se letos na jaře řada družstev „pochlapila“, začali s výměnou oken, sanací pláště, řešením statických vad... Někdy se nestačíme divit, jak jsou aktivní a schopní. Ale podle mého osobního názoru se jednotlivá menší družstva začnou slučovat ve větší celky, s výhodou relativně samostatných samospráv, ovšem s bezpečím ochranných křídel nějakého profesionálního a zkušeného vedení, jaké představuje například družstvo Pokrok, které jim může s revitalizací celého sídlištního prostředí pomoci.

Sova: V tomto ohledu si pochvaluji spolupráci našeho družstva se zastupitelstvem Jižního Města, kde se nám už podařilo podepsat první smlouvy o převodu pozemků pod družstevními domy. Přesto nesdílím optimismus pana místostarosty ohledně celkové revitalizace sídliště, dohoda mezi obyvateli bude velmi těžká. Pokud se nespojí do větších celků a nezačnou spolupracovat i s obcemi, bude výsledek „každý pes jiná ves“, nic, co by komplexně řešilo současnou nevyhovující situaci. Protože nejde jen o samotné domy, ale také o parkovací místa, výstavbu garáží, dopravní komunikace, parkové úpravy, novou výstavbu...

Šimůnek: Jenže podle mých zkušeností ani tak velké bytové družstvo jako je Pokrok není připraveno na takových záležitostech finančně participovat.

Fencel: My jsme připraveni družstvům pomáhat, umíme zdarma poskytnout například typové projekty na úpravu bytových jader, kontakty na projekční a realizační firmy...

Sova: Ale tady přece nejde o bytová jádra a o kontakty, to umíme zorganizovat, ale o spolupráci od základů. Například v Řepích jsme v konfliktu se svými vlastními družstevníky kvůli polyfunkčnímu domu Triangl, který byl obcí necitlivě postaven přímo před jejich okny. Jak z toho teď jako představitel družstva máme vyjít se ctí... Je to typický příklad toho, jak by zahušťování sídliště nemělo vypadat.

Sova: Cílem je oživení sídliště, sociálního kontaktu, přilákání flexibilnější populace, střední třídy do třiceti let, ekonomicky aktivní a perspektivní. Proto velká pražská bytová družstva teď založila Družstevní marketingovou společnost, s jejíž pomocí chceme obnovit bytovou výstavbu. Nejen střešními nástavbami, ale i novými objekty, pro něž potřebujeme pozemky. Nezbytná je spolupráce města a městských částí, abychom mohli stavět ve větších blocích, a tím dosáhnout nákladů 15 tisíc korun na čtvereční metr, s minimálními správními náklady, se schopností ručit za půjčku... Potřebujeme být silnějším partnerem všech zúčastněných stran. Na rozdíl od například severu republiky, kde byty zejména prázdnou, mají ty pražské stále velkou tržní hodnotu, region je navíc „samofinancovatelný“, což je jistě důvod k optimismu do budoucna. Věřím, že si vlastníci a družstevní nájemníci přece jen začnou uvědomovat výhody tohoto způsobu bydlení a budou víc participovat nejen na regeneraci panelových domů, ale i celých sídlišť.

Závěrem:

Je patrné, že na řešení ve stylu regenerace německých sídlišť nám scházejí především státní prostředky a že ani obce nemají dostatečné zdroje na tyto komplexní programy. Deformovaný trh s byty přitom odrazuje soukromé investory. Privatizace bytových domů v majetku města probíhala bohužel po jednotlivých městských částech, takže se v centru Prahy prodávají lukrativní byty za zlomek jejich tržní ceny (postup občas hraničící s rozhazováním městského majetku). Přesto tak vznikají obrovské finanční přebytky v rozpočtu těchto městských částí, zatímco v okrajových – panelových – městských částech chybí prostředky na základní opravy. Privatizace je pak pro tyto městské části jediným východiskem. Pokud se nezlepší právní rámec, který umožní efektivní spolupráci všech zúčastněných – fyzických i právnických osob, soukromých i veřejných subjektů – bude osud jednotlivých panelových domů i celých sídlišť velmi komplikovaný.

ing. arch. Jan Kasl
Zpracovala/prepared by II

Zpravodaj SBP POKROK. Vydává SBD POKROK, Kollárova 158/18, IČO: 00034398,
tel.: 225 339 201, fax: 225 339 333, e-mail: predstavenstvo@pokrok.cz, náklad: 20 500 výtisků.

Řídí redakční rada ve složení: ing. Jan Vokrouhlecký, Věra Hrdinová, ing. Božena Petrová, JUDr. Jaroslav Ledvína, ing. Pavel Beránek