

# ZPRÁVODAJ

pro členy družstva

 **pokrok**  
stavební bytové družstvo

Vyšlo v listopadu 2003

číslo 03/2003

## Dočkáme se nových bytů?

Stavební bytová družstva stavěla již od sedmdesátých let 19. století. Dodnes existují nástupci v podobě "Obecně prospěšných bytových družstev", tzv. Lidová bytová družstva, která vznikla v letech 1873 až 1939. Většina dnes existujících družstevních bytů, téměř 800 tisíc, však byla postavena v 60. - 80. letech dvacátého století. Od roku 1990 se družstevní výstavba prakticky zastavila.

Bytová družstva v České republice přitom mají téměř 50 tisíc nebydlících členů. Mají tito družstevníci šanci získat vůbec někdy družstevní byt? Ve stávající, už dávno dokončené výstavbě fakticky vůbec ne, jedinou šancí pro ně by byla nová družstevní výstavba. Lze předpokládat, že zájem o takovou výstavbu by byl značný, alespoň ohlasy z našeho SBD POKROK tomu nasvědčují.

Zakopaný pes je ovšem v současné právní úpravě této problematiky. Právě nepromyšlenými legislativními postupy budou možná stavební bytová družstva do značné míry z výstavby vyloučena. Zařazení bytových družstev do obchodního zákona či transformačních zákonů v letech 1991 - 1992 prakticky vyloučilo tato družstva z přímé účasti, neboť nemožnou zajistit zásadami zákona proklamované podmínky. Zejména jde o omezení jakékoliv podnikatelské činnosti s výjimkou výstavby, provozu a správy takto postavených bytů a omezení některých práv členů (podnájem, volná dispozice s členskými právy), která mají zabránit, aby se s byty postavenými s podporou státu "obchodovalo". O převodu nového družstevního bytu (postaveného se státní podporou) do vlastnictví pak nemůže být po dlouhou dobu vůbec řeč.

Nelze si představit, že by se současní bydlící členové bytových družstev dobrovolně zřekli převodů, úplatných převodů členských práv či převodů bytů do vlastnictví, a ani to po nich soudný člověk nemůže žádat. Ostatně většina existujících bytových družstev o nové výstavbě asi ani neuvažuje. Výjimkou jsou jen velká bytová družstva - naše SBD POKROK je asi jed-

Zdá se, že tato forma výstavby bude nejspíše zajímavá v krajských městech a v Praze, kde je cena stávajících bytů poměrně vysoká. Naopak tam, kde lze byt o ploše 60 metrů koupit za částku pod půl miliónu, se jeví nový uvažovaný model družstevní výstavby jako nadbytečný.

I velká bytová družstva sice většinou zrušila svoje investiční útvary, ale stále disponují kvalitními právníky a dalšími odborníky v oblasti ekonomiky a správy bytového fondu. Ačkoliv novou výstavbu vyprojektovat, získat stavební povolení, vše profinancovat a zajistit výstavbu domů dobrou firmou určitě není jednoduché, stavební bytová družstva typu SBD POKROK by to mohla zvládnout.

Nebydlící členové SBD POKROK



ním z nich. Zamýšlený vznik nových, jakýchsi "dceřiných" družstev, mohou stávající družstva iniciovat a tím se přiblížit např. v Norsku velice osvědčenému modelu. Správní družstvo může spravovat svůj vlastní bytový fond, smluvně i byty společenství vlastníků jednotek a též nové neziskové bytové družstvo.

Základní rámec financování má mít následující model:

- splacení 200 tisíc Kč členského podílu
- 100 tisíc Kč státní podpora
- 70 tisíc zvýhodněný úvěr

by měli sledovat nové předpisy, které možnosti družstevní výstavby upravují. Měli bychom také naléhat na vedení družstva, aby se této věci věnovalo a bylo v ní aktivní. Aby se snažilo vytvářet podmínky pro zahájení nové družstevní výstavby v nějaké "historicky krátké době". I legislativní proces by jistě bylo možno účinněji ovlivňovat prostřednictvím SČMBD.

Václav Brůžek  
(autor je nebydlícím členem  
SBD POKROK)

### Obsah:

- Budeme stavět?
- Perspektivy SBD POKROK  
Účetní uzávěrka
- Společenství vlastníků
- Budou volby
- (Ne) regulované bydlení
- Čtenáři nám piší

### POHOTOVOSTNÍ A HAVARIJNÍ SLUŽBA SBD POKROK

telefon: 603 179 976  
241 764 511

#### Pracovní doba dispečinku:

pracovní dny 08:00 - 22:00 hod.  
mimo pracovní dny 08:30 - 21:30 hod.



# Změny vyplývající z nových Stanov SBD POKROK

Dlouholetí bydlící členové družstva si většinou ani nedovedou představit, že základní organizační jednotkou družstva nemusí být samospráva objektu - domu, ve kterém bydlí a kde se účastnili členských schůzí a kde se nyní častěji konají shromáždění společenství vlastníků jednotek (SVJ) většinou ještě bez právní subjektivity.

Obchodní zákoník se však těmito samosprávami přímo nezabývá. Členská schůze dle tohoto zákoníku je členská schůze, na kterou jsou pozváni všichni členové družstva, jejichž počet v SBD POKROK přesahuje 23 000! Náhradou za takovou schůzi, na kterou by si družstvo muselo předplatit nejspíše pořádný stadion, je u velkých družstev shromáždění delegátů. Jednotlivé rozdílně velké samosprávy domů - objektů jsou na tomto shromáždění zastoupeny vždy jen jedním delegátem. Pouze schůze našich nebydlících členů volí více delegátů, protože těchto nebydlících členů je více než 3900.

Shromáždění delegátů mimo jiné schvaluje stanovy družstva. Nové Stanovy SBD POKROK, přijaté na shromáždění delegátů konaném dne 20. září 2003, umožňují představenstvu družstva (dále jen PD) stanovit okruh působnosti samospráv, zcela netradičně. Některé organizační jednotky družstva - samosprávy, které jsou "volebními obvody" našich delegátů, tak mohou doznat do příštího shromáždění delegátů zásadních změn.

Další úpravou ve stanovách družstva, související se shromážděním delegátů, je větší důraz na nezpochybnitelnou evidenci zvolených delegátů. PD tak dostalo možnost průkazně dokládat, že se shromáždění delegátů účastní s právem hlasovat jen řádně zvolení delegáti.

Úplným zněním nových Stanov SBD POKROK se PD zabývalo na své schůzi dne 8. 10. 2003.

Schválilo, že ustanovení čl. 59 stanov (článek o evidenci delegátů) nemá zpětnou účinnost. Platí tedy ode dne schválení. Pokud existuje v evidenci delegátů řádný zápis o zvolení delegáta ke dni přijetí nových stanov tj. k 20. 9. 2003, bude tento delegát již evidován podle článku 59 a 104 stanov družstva.

Znění čl.104 se vztahuje na ty případy, kde v evidenci družstva není doloženo, že byl řádně zvolen delegát. Jedná se o přechodné ustanovení, které se vztahuje k čl. 59. Je tedy nezbytné, aby byli členové družstva v objektech řádně a včas informováni o tomto novém opatření a o povinnosti do 20 dnů od konání členské schůze doručit zápis o zvolení dele-

gáta představenstvu. Pokud ho v termínu nedoručí (není určena žádná sankce), nebude v evidenci objektu uveden delegát.

Dále představenstvo, v souladu s čl. 69, odst. 1 stanov, stanovilo okruh působnosti samospráv, jako organizačních jednotek družstva takto:

Okruh působnosti samospráv je dům, který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva a jehož výstavba byla samostatně financována.

Samosprávu tvoří členové družstva, nájemci v okruhu její působnosti, tj. členové družstva nájemci a členové družstva, mající spoluvlastnický podíl na společných částech domu.

Pokud v okruhu samosprávy vzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba a nebyla uzavřena mezi tímto SVJ a družstvem smlouva o správě (mandátní smlouva) nebo taková smlouva byla ukončena, pak tato samospráva zaniká. Členové družstva, kteří mají spoluvlastnický podíl na společných částech domu této bývalé samosprávy budou zařazeni mezi nebydlící. Členové družstva -

nájemci z této bývalé samosprávy se přičlení do samosprávy v nejbližším objektu.

Jelikož ani tato úprava nemusí být vždy správně pochopena, doplňujeme, že v období od vzniku SVJ jako právnické osoby do doby než je uzavřena nebo odmítnuta mandátní smlouva s družstvem, je SVJ nadále spravováno družstvem (na základě individuálních smluv s vlastníky jednotek) a za této nepřerušované kontinuity družstevní správy pocho-pitelně samospráva nezaniká.

V současné době prokazatelně zanikla jen jedna samospráva v okruhu působnosti OBS III. Obavy, že delší jednání o mandátní smlouvě mohou vést k zániku samosprávy jsou proto neopodstatněné.

Smyslem této úpravy bylo přesunout družstevníky, vlastníky jednotek, kteří např. mohou prodat byt aniž by to mohlo družstvo zjistit (SBD POKROK již nemá evidenci vlastníků bytů SVJ, které není spravováno družstvem), ale nepřestali být členy družstva, mezi členy nebydlící.

*Ing. Jan Vokrouhlecký,  
předseda SBD POKROK*



## Stavební bytové družstvo POKROK

186 00 Praha 8, Kollárova 157/18, IČO 00 03 43 98, DIČ 008 - 00 03 43 98  
zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr XCVIII, vložka 53  
**PŘEDSTAVENSTVO SBD POKROK** tel.: 225 339 201-2, fax: 225 339 333, e-mail: [predstavenstvo@pokrok.cz](mailto:predstavenstvo@pokrok.cz)

V Praze dne 31. 10. 2003  
Č.j. PD/7120/2003

### Vážení členové samospráv družstva, vážení delegáti,

v zájmu kontinuity představenstvo družstva v souladu s čl. 69 odst. 1) stanov SBD POKROK ve znění schváleném shromážděním delegátů dne 20.9.2003 **stanovilo okruh samospráv** takto :

**Samosprávu tvoří** členové družstva v okruhu její působnosti, tj. **členové družstva nájemci a členové družstva, mající spoluvlastnický podíl na společných částech domu.**


**Pokud** v okruhu samosprávy vzniklo **společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba a nebyla uzavřena** mezi tímto společenstvím vlastníků jednotek a družstvem **smlouva o správě společných částí domu, nebo taková smlouva byla ukončena**, pak tato **samospráva zaniká.**

Členové družstva, kteří mají spoluvlastnický podíl na společných částech domu této bývalé samosprávy budou zařazeni mezi nebydlící. Členové družstva – nájemci z této bývalé samosprávy se přičlení do samosprávy nejbližšího objektu.

Stavební bytové družstvo POKROK  
Kollárova 157/18, Praha 8, PSČ 186 00  
Zapsáno v ORMS oddíl Dr XCVIII, vložka 53  
IČO: 00034398, DIČ: 008-00034398  
- 2 -

  
Věra Hrdinová

místopředsedkyně představenstva

  
Ing. Jan Vokrouhlecký  
předseda představenstva



# Perspektivy SBD POKROK

## Rozhovor s ředitelem družstva ing. Oldřichem Sovou

■ **Ve funkci ředitele řídíte správní činnost SBD POKROK druhým rokem. Jak byste charakterizoval jeho současný stav?**

□ Především je třeba říci, že družstvo se podařilo hospodářsky konsolidovat, a to je jeden z faktorů, kterým jsme přispěli k vylepšení jeho pověsti v hlavním městě. Když se podívám na ty dva roky zpátky, tak musím připomenout, že během této doby nenastal pro POKROK vlastně žádný problém, který bychom nějak sami zaviniili. Mediální útoky jsme pacifikovali a o to víc se můžeme věnovat práci. Myslím, že je to z velké části dáno tím, že se jak v představenstvu, tak ve správě družstva začalo pracovat týmově a že se tam sešli lidé, kteří jsou "tahouni". Připomenu dvě poměrně velké věci, které pro nás dopadly úspěšně. Především loňskou povodeň. Při ní jsme měli trochu štěstí, že vodou nebyl zasažen ani jeden z družstevních bytových objektů, ale na druhou stranu tu smůlu, že správní budova v Karlíně dostala "plný zásah". Přitom tento objekt představuje pro družstvo dost značný majetek. Podařilo se nám ale zachránit všechna data, takže správa družstva mohla fungovat nerušeně dál. Dnes je dům před dokončením rekonstrukce, suterén už je zcela sanován a je staticky naprosto bezpečný. Teď rychle dokončíme klientské centrum pro družstevníky a bude hotovo.

Druhou velmi významnou akcí bylo dokončení jednání s pražským magistrátem o převodu pozemků pod družstevními domy do majetku družstevníků. Možná, že to mnozí tak nevnímali, ale to byla časovaná bomba. Kdybychom se tohoto problému nezbavili tím správným způsobem, těžko říci jaké dopady by to mohlo přinést v budoucnu. Ale už je to naštěstí za námi, teď ten schválený proces už jenom musíme dotáhnout do konce.

■ **Nemáte někdy pocit, že jednotliví členové se mohou od družstva cítit nějak "odtrženi"?**

□ Takový pocit sdílím a je to jedna z věcí, na niž chci zaměřit pozornost. Družstevníkům patří především daleko větší míra informací o družstvu a těsnější komunikace.

K lepší informovanosti by mělo přispět vydávání tohoto zpravodaje. Možná ještě nemá úplně ideální podobu, ale zatím je to nejlepší cesta, jak do jednotlivých bytů informace protlačit. Veřejná média, aniž bych cítil potřebu je nějak kritizovat, se problematice družstevního bydlení věnují jen v případě nějakého skandálu. A protože skandály jsou v bytovém družstevnictví poměrně ojedinělé (narozdíl od

bank, investičních fondů, velkých průmyslových podniků atd.), tak nepíší o našich tématech prakticky vůbec. Museli jsme si tedy nějak poradit sami. Ještě chceme



Rekonstrukce družstevní budovy v Karlíně vrcholí.

více zaktivovat naše internetové stránky, ale faktem je, že k internetu má zatím přístup jen zlomek našich členů.

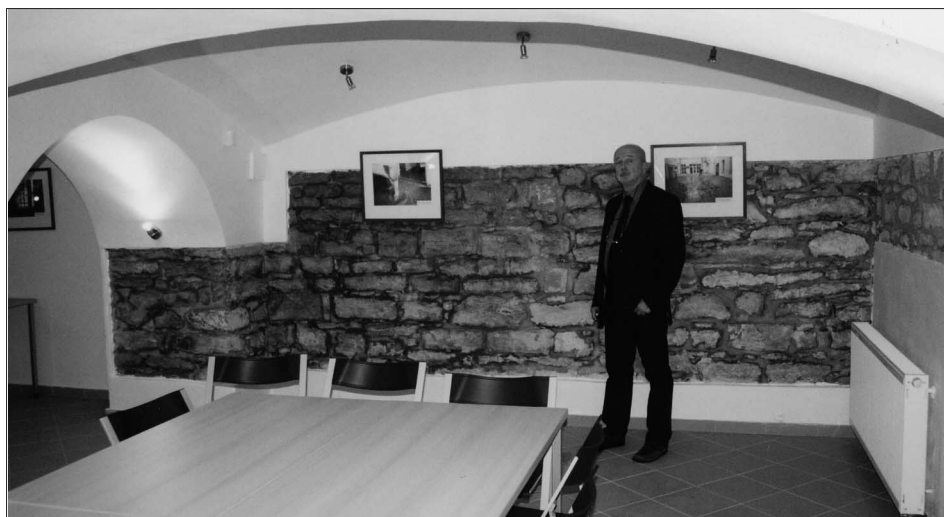
Těsnější komunikaci chceme umožnit tím, že velkou část běžné agendy přesuneme na obvodní bytové správy, tedy blíže k družstevníkům. Na OBS 4 se teď zkouší informační systém INTEGRI, který už jsme v Karlíně implementovali a je tu v rutinním provozu. Na OBS by to mělo nastat v příštím roce. Pak prakticky všechno, co budou členové družstva nebo vlastníci bytů, prostě klienti potřebovat, vyřídí v lokalitě, kde bydlí. Pracovníci OBS musí nově také navštěvovat domovní schůze. Do Karlína budou muset pře-

cestovat jen ve dvou případech - při převodu nebo prodeji bytu. S družstevníky ale bude v kontaktu i vedení družstva třeba tak, že bude navštěvovat jejich schůze. Jen pro zajímavost, letos už jsme se zúčastnili 120 takových setkání. Dále se bude muset vedení věnovat problematice nebydlících členů. A pro zajímavost - spolu s dalšími sedmi největšími pražskými družstvy jsme založili Družstevní marketingové sdružení, které bude poskytovat družstevníkům spoustu výhod. Ale o tom až příště.

■ **Decentralizace je jednou z cest, jaké jsou ty další?**

□ Podívejte se, to je tak. Organizace, která se nerozvíjí zakrňuje a zaostává - to je známo z teorie řízení. Naší cestou je tedy cesta rozvoje. Určitě nechceme jít cestou nějakého drobení, rozprodejů a postupně de facto likvidace. Já osobně chápu, že se najdou lidé, kteří by se přitom rádi přizpůbili. Devadesátá léta s obrovským rozdrobováním majetků máme ještě všichni v paměti a také si určitě vzpomínáme kolik majetku přitom "vysublimovalo". Myslím, že to nemůžeme v SBD POKROK připustit. Nejde vůbec o to nechat družstvo nějak zakonzervované. Co bylo dobré v 90. letech nemůže v novém tisíciletí stačit, ale základní rysy POKROKU jako společné firmy, která slouží ke kvalitní správě bytů, bychom měli zachovat.

Je to jednoduché - tým, který v současné době SBD POKROK řídí, hledá cestu spolupráce a ne cestu konfrontace. Bytové družstevnictví má, podle mého názoru, v České republice před sebou období renesance a největší bytové družstvo v republice - naše SBD POKROK by k tomu mělo nejen přispět, ale jeho členové by z takového vývoje měli i profitovat.



V suterénu karlínské budovy vznikla "galerie". Ředitel družstva O. Sova si prohlíží fotografie z loňské povodně. Ta už je naštěstí dávnou minulostí.

# Nedorozumění

## Daňová problematika důvodem neschválení roční účetní závěrky

Dne 20. září 2003 se uskutečnilo shromáždění delegátů SBD POKROK (dále jen SD). Na tomto shromáždění se mimo jiné schválily důležité materiály, jakými byly především Stanovy družstva, Jednací a Volební řád, projednával Materiál č. 1, jehož obsahem bylo schválení roční účetní závěrky za rok 2002 a s tím související krok, tj. vyřazení hospodářského výsledku. Vzhledem ke skutečnosti, že na podzimním SD v listopadu roku 2002 nebylo v důsledku metodické chyby v předloženém materiálu schvalováno vyrovnání hospodářského výsledku roku 2001, byl tento bod rovněž součástí výše zmíněného Materiálu č. 1, předloženého na SD dne 20. září t.r.

Vedení správy družstva očekávalo, že se na SD ozvou hlasy "věčných kritiků" a oponentů, a nemýlilo se. Hlasy zpochybňující výsledky hospodaření, upozorňující na nebezpečí, že by družstevníci mohli přijít o své peníze apod., se v diskusních příspěvcích skutečně objevily. To nebylo překvapivím. Co však bylo velmi překvapivé a jistě přispělo k celkovému rozhodnutí neschválit předložený Materiál č. 1 jako celek, bylo zpochybnění předloženého materiálu Kontrolní komisí družstva (dále jen KK). KK několik dní před datem konání SD vydala svůj Materiál č. 5 - "zprávu KK". Tento materiál obsahoval zpochybnění daňového přiznání, které bylo zpracováno daňovým poradcem. Důvodem po-

chybnosti byla otázka daňové účinnosti nákladů. Jedná se konkrétně o daňovou účinnost odstupného při odchodu pracovníků z družstva.

Tato záležitost byla konzultována s daňovým poradcem Ing. Ježkem, který vypracoval daňové přiznání družstva za rok 2002. Stanovisko daňového poradce je takové, že trvá na daňovém přiznání v té podobě, jak bylo vypracováno. K tomu, aby zmiňované náklady bylo možné uznat jako daňově účinné, by musely být splněny některé podmínky, které však splněny nebyly. Především nedošlo ke změnám pracovních míst, jednalo se pouze o obsazení pracovních míst jinými pracovníky. Daňový poradce se tak z důvodu dodržení zásady opatrnosti přiklonil ke klasifikaci těchto nákladů jako nákladů daňově neúčinných.

Tuto záležitost bude vedení družstva s daňovým poradcem dále konzultovat a v případě, že poradce uzná, že zmíněné náklady lze skutečně zahrnout jako daňově účinné, bude podáno dodatečné daňové přiznání, což ve svém důsledku může znamenat zvýšení hospodářského výsledku po zdanění řádově o 50 tis. Kč. Tato skutečnost však nic nemění na tom, že současně vykazovaný zisk družstva po zdanění, bude nejméně 429 tis. Kč.

Vedení správy družstva proto na své pravidelné poradě dne 23. 9. 2003 vyslovilo podiv nad postupem KK, který

ve svém důsledku vedl k neschválení Materiálu č. 1. Otázka byla s KK konzultována, pracovníky družstva byl vysvětlován postup a navrhováno řešení při případném dodatečném daňovém přiznání k dani z příjmu za rok 2002, ale KK tvrdošijně stála na stanovisku neschválit rozdělení zisku za rok 2002 po zdanění.

Tento článek nemá v úmyslu "skandalizovat" KK, je pouze postesknutím nad tím, že práce pracovníků aparátu družstva, v tomto případě tedy především ekonomického úseku, věnovaná přípravě materiálu na SD, byla vynaložena zbytečně. Neschválení roční účetní závěrky za rok 2002 a nevyrovnání hospodářských výsledků po zdanění zapříčiní pouze to, že nebude možno definitivně dokončit některé účetní operace a že v případě přidělu do sociálního fondu může ohrozit dodržení závazků družstva vůči svým pracovníkům, vyplývajícím z Kolektivní smlouvy pro rok 2003.

Materiály - schválení roční závěrky za rok 2002, vyrovnání hospodářského výsledku po zdanění za rok 2001 oproti nedělitelnému fondu a rozdělení hospodářského výsledku po zdanění - budou předloženy opět na SD dne 29. listopadu 2003. Materiál na příští SD bude doplněn novým komentářem, zaměřeným na otázky, které byly k tomuto materiálu vysloveny na předcházejícím SD. To jistě přispěje k odstranění nedorozumění.

Ing. Ladislav Hnízdo

## Důležitá telefonní čísla SBD POKROK

Kancelář představenstva	:	225 339 201	predstavenstvo@pokrok.cz
Sekretariát ředitele	:	225 339 200	sovae@pokrok.cz
Ekonomický úsek	:	225 339 320	hnizdol@pokrok.cz
Úsek obchodní politiky	:	225 339 269	fialap@pokrok.cz
Právní oddělení	:	225 339 246	taxovap@pokrok.cz
Provozně - technický úsek	:	241 773 838	kamenickak@pokrok.cz
Pohotovostní a havarijní služba	:	241 764 511	skodaj@pokrok.cz
Oddělení MTZ - HS	:	241 768 037	svobodovam@pokrok.cz
OBS I - Pirinská 3246	:	241 764 465	bucharovaj@pokrok.cz
OBS I - Angelovova 3169	:	241 766 200	mrnkovah@pokrok.cz
OBS II - Hrdličkova 2177	:	272 934 804	nemecs@pokrok.cz
OBS II - Hrdličkova 2189	:	267 914 066	
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](http://www.pokrok.cz)





# SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

## Základní principy činnosti společenství, stanovy a orgány

*Jak jsme slíbili v předcházejícím čísle Zpravodaje SBD POKROK, nacházíte v tomto letošním třetím čísle většinu informací o společenství vlastníků jednotek (SVJ). Možná si hned v úvodu položíte otázku; proč jsme v tomto čísle použili články, které již vyšly v příloze odborného týdeníku EKONOMA č. 25/2003? Proč naše odborná pracoviště nepřipravila vlastní články či informace? Odpověď je velmi prostá - protože v příloze EKONOMA je podle našeho názoru velmi kvalitně, odborně, profesionálně a navíc vhodně tématicky zpracovaná většina oblastí, které jsou členům družstva nejasné. Se souhlasem redakce EKONOMA otiskujeme, vzhledem k rozsahu našeho Zpravodaje, alespoň část článků.*

*Naše odborné útvary, zejména obchodní úsek, zpracoval již dříve materiál, který používá velmi často při přípravě založení SVJ nebo jako informace při jednání se zástupci SVJ. Tento materiál je ale čistě "úřední" - není zpracován novinářsky a tudíž není pro všechny členy zcela srozumitelný.*

*Dodáváme, že toto široké téma - SVJ - bude mít pochopitelně ještě pokračování, zejména, co se týká např. daňové registrace nebo účetnictví.*

*Pokud nám napíšete o svých zkušenostech ve vašich SVJ, velmi rádi vaše názory a postřehy uveřejníme.*

Spoluvlastnictví, ať již upravené v občanském zákoníku, nebo podle zákona o vlastnictví bytů, vyžaduje ochotu starat se odpovědně o společné věci, schopnost vzájemné komunikace a dohody s mnoha dalšími subjekty, a to i v případě odlišných názorů a způsobu jednání. Zákon o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zejména novel provedených zákonem č. 103/2000 Sb. a č. 451/2001 Sb.), který upravuje specifickým způsobem spoluvlastnictví společných částí domů, nikdy nemůže vyčerpávajícím způsobem postihnout všechny sporné situace a vyřešit veškeré vztahy a problémy, které mohou mezi vlastníky a spoluvlastníky v rámci společenství vlastníků bytů vzniknout. Vyřešení řady nepředvídatelných problémů a svízelných situací zůstane vždy na úvaze zúčastněných stran a na kultuře a obecné mravnosti jejich jednání.

### Vznik společenství

Vznik společenství jako právnické osoby, který byl upraven novelou zákona o vlastnictví bytů provedenou zákonem č.103/2000 Sb., je rozlišen podle doby, v níž došlo ke splnění podmínek pro vznik společenství.

**STANDARDNÍM ZPŮSOBEM** vzniká společenství jako právnická osoba (podle úpravy platné od 1. července 2000) v domě, který má nejméně pět jednotek

ve vlastnictví a současně jsou zde tři různí vlastníci. Vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce poslednímu z těchto tří vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky (třetímu z vlastníků) do katastru nemovitostí. Další osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce jiným způsobem než smlouvou, jsou povinny o tom uvědomit původního vlastníka budovy. Tato oznamovací povinnost je rozhodná pro vznik společenství vlastníků jednotek. Poté, co společenství vlastníků již vzniklo, má každý nový vlastník jednotky povinnost oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky. Tím je zajištěna aktuální informovanost společenství o spoluvlastnictví společných částí domu.

V případě vzniku společenství vlastníků jednotek uvedeným standardním způsobem se má první shromáždění vlastníků jednotek konat do šedesáti dnů ode dne jeho vzniku a svolá je původní vlastník budovy. Pokud by původní vlastník budovy zůstal v nečinnosti, shromáždění se může sejít z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 1/4 hlasů.

V domech, kde společenství vzniklo ze zákona k 1. 7. 2000 (viz dále), může podle čl.II Přechodných ustanovení novely první schůzi shromáždění vlastníků svolat osoba pověřená správou domu nebo kterýkoli vlastník jednotky.



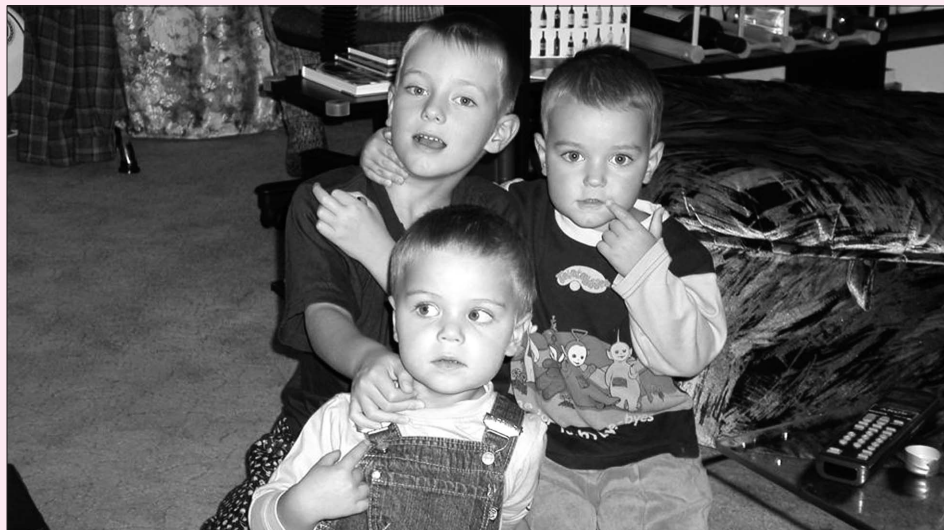
**Věra Hrdinová**

*místopředsedkyně představenstva  
SBD POKROK*

Protože společenství vlastníků jednotek vzniká ze zákona a následný zápis do rejstříků společenství nemá konstitutivní charakter, nelze nedodržení lhůt nebo postupů stanovených zákonem vztahovat k existenci společenství vlastníků jednotek. Je třeba, aby se společenství sešlo a zákonem stanoveným způsobem postupovalo při volbě orgánů a přijetí stanov.

**SPOLEČENSTVÍ VZNIKLO K 1. ČERVENCI 2000** ve všech domech s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví tří různých vlastníků, kteří je nabyli do vlastnictví před 1. červencem 2000 a do tohoto data jim byly doručeny listiny dokládající vlastnické právo. Toto společenství vzniklo ze zákona, bez ohledu na to, zda vlastníci jednotek zřídili před účinností novely právnickou osobu (družstvo, s.r.o. apod.) za účelem správy domu podle předchozí úpravy. Společenství vzniklo ze zákona i v těch případech, kdy žádná právnická osoba nebyla zřízena. V těchto případech bylo stanoveno, že první shromáždění vlastníků jednotek se mělo konat nejdéle do 30. září 2000 a měl je svolat původní vlastník budovy. Protože však v mnoha případech původní vlastník zůstal nečinný, bylo v Přechodných ustanovení

veních k novele přijato ustanovení, podle kterého může první schůzi shromáždění svolat osoba pověřená správou domu, nebo kterýkoliv vlastník jednotky. Rovněž v tomto případě nemá nedodržení lhůty stanovené pro konání prvního shromáždění vlastníků jednotek vliv na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek.



*Bezpečný domov vyžaduje, aby se družstevníci o svůj majetek starali.*

**PRO STAVEBNÍ BYTOVÁ DRUŽSTVA** a lidová bytová družstva, která byla původním vlastníkem budovy, byla přijata zvláštní úprava. Pokud toto družstvo plní povinnosti správce podle úpravy platné do 1.7.2000, nedojde ke vzniku společenství, a to až do doby, než se spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu sníží na méně než jednu čtvrtinu. Společenství pak vzniká až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než 1/4.

Ustanovení vyvolává řadu diskusí. Úprava byla sice přijata novelou zákona č. 103/2000 Sb, ustanovení by svým obsahem ale systematicky patřilo spíše do Přechodných ustanovení, protože pak by bylo zcela zřejmé, že dikce "družstvo plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů platného před účinností tohoto zákona" znamená, že družstvo plní povinnosti správce podle zákona o vlastnictví bytů platného do 30.6.2000. Ustanovení ale bylo včleněno přímo do zákona, řada teoretiků proto zastává názor, že žádné družstvo nemohlo této povinnosti dostát. Podle dikce zákona by družstvo muselo tuto povinnost splnit před účinností zákona, tedy před 1.5.1994, což není možné. Přesto je však podle mého názoru třeba vycházet z úmyslu zákonodárce, kterým nepochybně bylo odložit vznik společenství v případech, kdy družstvo vydalo prohlášení před 1.7.2000 a vykonávalo

tedy funkci správce podle pravidel stanovených v úpravě platné do 1.7.2000.

V ostatních případech družstev, která nevydala k tomuto datu prohlášení a nevykonávala funkci správce podle úpravy platné do 1.7.2000, vzniká společenství standardním způsobem, tj. v domě, kde je nejméně 5 jednotek a tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků.

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK** jako právnická osoba nevzniká v domech, které mají méně než pět jednotek, nebo mají pět jednotek a více, ale byty jsou ve vlastnictví jednoho nebo dvou vlastníků. Společenství nevzniká ani v domech, v nichž plní povinnost správce bytové družstvo, kterému byla na výstavbu poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc státu podle zvláštních předpisů, nebo družstva označovaná podle dřívějších předpisů jako lidové bytové družstvo. Patří sem i družstva vzniklá vyčleněním podle § 29 zákona o vlastnictví bytů, pokud spoluvlastnický podíl družstva neklesne pod jednu čtvrtinu, platí pro zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu. Pro zřízení právnické osoby platí ustanovení paragrafů 9 až 11 předchozí úpravy před novelou provedenou zákonem č.103/2000 Sb., tj. před 1.7.2000. Pro rozhodování vlastníků jednotek platí přiměřeně ustanovení §11 odst. 1 až 6 o způsobu rozhodování společenství vlastníků jednotek.

---

## Zápis do zvláštního rejstříku

---

**VYTVOŘENÍ NOVÉHO TYPU PRÁVNICKÉ OSOBY**, která by nebyla podřazena úpravě obsažené v obchodním zákoníku, předpokládala původně zamýšlená právní úprava společenství. Tato koncepce byla zaměřena na společenství, jehož hlavním cílem mělo být

zabezpečení správy, provozu a oprav společných částí domů. Tato právnická osoba neměla podle původního záměru být podnikatelským subjektem, její hlavní činnost nesměřovala k dosažení zisku. Ustanovení novely zákona o vlastnictví bytů provedené zákonem č.103/2000 Sb., podle které se společenství zapisuje do obchodního rejstříku, ale původní záměr posunulo. Došlo k vytvoření vazeb na vztahy upravené obchodním zákoníkem. Současně se předmětem diskuse stal i rozsah činností, které společenství může vykonávat a otázky spojené s majetkem společenství.

Ve snaze vyřešit tyto otázky se novela provedená zákonem č.451/2001 Sb. vrátila k původní koncepci: vytvoření nového typu právnické osoby, která má vymezen předmět činnosti a zapisuje se do zvláštního rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u soudu určeného zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku. Tato právní úprava je obdobná právní úpravě vymezené v zákoně č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech. Byly vytvořeny předpoklady pro řešení dopadů zákonů v oblasti účetnictví a daní ve vztahu ke společenstvím. Tomuto odpovídá úprava obsažená v § 10 zákona.

**ZÁKON TAXATIVNĚ VYMEZUJE ÚDAJE**, které se zapisují do zvláštního rejstříku, a rovněž potřebné doklady. Do zvláštního rejstříku se zapisují: název společenství a jeho sídlo a identifikační číslo, den vzniku společenství, orgány společenství a jména členů výboru nebo pověřeného vlastníka oprávněných jednat jménem společenství.

K návrhu na zápis podaný výborem nebo pověřeným vlastníkem do 60 dnů po jejich zvolení se přikládá výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory, notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi, a schválené stanovy společenství.

Pokud nedojde ke zvolení výboru nebo pověřeného vlastníka, podá návrh na zápis vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, nebo vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Pokud jde o dříve prodaný dům, jsou členy společenství všichni vlastníci jednotek. Toto ustanovení je ale prakticky obtížně použitelné.

V ostatních případech, zákonem o vlastnictví bytů neupravených, se pro rejstřík, jeho vedení a řízení použijí obdobně ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu vztahující se na obchodní rejstřík a řízení ve věcech obchodního rejstříku. Použijí se



tedy např. ustanovení § 27a obchodního zákoníku: Po každé změně stanov musí být uloženo jejich platné znění (odst. 2a), dále musí být uloženy listiny osvědčující rozhodnutí o volbě nebo odvolání či jiném ukončení funkce osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem nebo které jako zákonem upravený orgán nebo jeho člen jsou oprávněny zavazovat společenství nebo je zastupovat před soudem anebo se takto podílejí na řízení a kontrole společenství (odst. 2b). Povinnost uložení se vztahuje i na výroční zprávy, popřípadě i veškeré účetní závěrky (odst.2c). Ve sbírce listin musí být rovněž uloženy podpisové vzory osob, které jsou zapsány jako osoby zavazující společnost (viz výše odst.2b).

V přechodných ustanoveních novely byly řešeny ty případy, kdy již existující společenství byla zapsána do obchodního rejstříku anebo ke dni účinnosti novely č.451/2001 Sb. právě probíhalo řízení o návrhu na zápis. Pokud již došlo k zápisu společenství vlastníků jednotek do obchodního rejstříku, měl příslušný soud provést bez návrhu a bezplatně výmaz těchto společenství ve lhůtě jednoho roku ode dne účinnosti zákona č.451/2001 Sb. Společenství výmazem z obchodního rejstříku nezaniká, jeho jmění nepřechází na právního nástupce, pouze se mění vnitřní poměry společenství. Pokud již došlo k podání návrhu na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek, který nebyl ani ke dni účinnosti zákona č.451/2001 Sb. proveden, považuje se tento návrh za návrh na zápis do rejstříku společenství podle tohoto zákona. Současně byla přijata změna zákona o soudních poplatcích, která stanoví, že společenství vlastníků jednotek je osvobozeno od poplatků ve věcech rejstříku společenství vlastníků jednotek.

## Činnost společenství - podnikání jen v rámci správy domu

**OMEZENÍ PŘEDMĚTU ČINNOSTI** společenství na záležitosti spojené jen se správou společných částí domu předpokládala už původní úprava vzniku a kompetencí společenství. K tomuto cíli také směřují postupné úpravy zákona o vlastnictví bytů. Stávající ustanovení §9 odst.1 zákona jednoznačně uvádí, že společenství je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (pro ně se zachovává legislativní zkratka "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným právnickým osobám nebo fyzic-

kým osobám. Společenství může nabývat byty a nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v předchozí větě.

Proto by již nemělo docházet k pochybnostem, v jakém rozsahu může společenství nabývat práv a zavazovat se. Dříve se diskutovalo o tom, zda společenství může nebo nemůže vstupovat (stát se členem nebo společníkem) do obchodních společenství, která v rámci svého oprávnění podnikají nebo zda může vůbec samo vyvíjet činnost, která je podnikáním ve smyslu §2 odst.1 obchodního zákoníku. Nyní je odpověď na tyto otázky jednoznačná: Společenství nemůže vyvíjet soustavnou činnost za účelem dosažení zisku, ale pouze takové činnosti, které mu zákon umožňuje. Pokud společenství uzavírá smlouvy, na jejichž základě nabývá byty a nebytové prostory, může tak činit pouze v případě, že takový majetek potřebuje k činnosti vymezené zákonem. V opačném případě by se mohlo jednat o neplatné právní úkony.

**LEGISLATIVNÍ ZKRATKA** uvedená v zákoně zahrnuje nejen vlastní správu společných částí domu, ale také jejich

nosti společných rozvodů elektrické energie, plynu, kanalizace, vody, revize příslušných zařízení v domě včetně výtahů a společné televizní antény. Dále sem patří úklid chodníků a udržování pozemků přilehlých k domu, provádění deratizace, dezinfekce a dezinfekce, čištění komínů, to vše v rozsahu, který se týká společných částí domu včetně společných zařízení. Nepatří sem již péče o provoz jednotek jako takových, neboť to je věcí vlastníků jednotek.

■ **Při zajišťování oprav** jde především o opravy společných částí domu (střechy, fasáda, komíny, výtah apod.) včetně oprav předmětů vnitřního zařízení a vybavení ve společných částech domu (domovní pračky, mandly).

Se zajišťováním oprav je spojena zejména evidence technického stavu vedení domu (pasportu domu), uzavírání smluv o dodávce prací včetně kontroly rozsahu a kvality oprav provedených dodavatelsky, investiční a inženýrská činnost pro práce prováděné vlastní údržbářskou kapacitou. Tyto práce mají již povahu správních činností, mezi něž patří v neposlední řadě také právní agenda



provoz a zajišťování oprav. Úplný výčet všech činností spojených se správou domu je velmi rozsáhlý a proto zde nelze uvádět všechny činnosti. Rovněž je třeba mít na paměti, že dochází k jejich vzájemnému působení a prolínání.

■ **Při zajišťování provozu společných částí domu** jde především o činnosti spojené s provozem kotelny, výměňkové stanice, prádely, zabezpečení funkč-

včetně reklamačního řízení a vymáhání pohledávek, styku s příslušnými státními orgány a organizacemi ve věcech, které souvisejí s provozem a opravami společných částí domu (stavební úřady, soudy, finanční úřady). K výkonu vlastní správy patří také agenda spojená s přípravou podkladů pro jednání orgánů společenství (viz §9 odst.8), podkladů pro zápis společenství do rejstříku společenství, vedení tzv. fondu oprav včetně stanove-

ní záloh, které mají hradit vlastníci jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud je správa domu zajišťována jinou osobou než orgánem společenství, patří sem i úhrada za výkon správy.

■ **Jde o činnosti, které nejsou přímo výkonem správy domu, ale zákon je v příslušných ustanoveních buď ukládá, nebo zahrnuje do činností, které je společenství oprávněno vykonávat.** Zákon přímo ukládá společenství, že musí do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Tato činnost není sice výkonem správy domu, neboť jde o hlášení změn,



*Mladá generace přijímá novinky bez problémů. Změny, které přináší vznik společenství vlastníků, jsou těžko pochopitelné především pro starší generaci.*

kteří souvisejí s dispozičními oprávněními vlastníků jednotek (ti jsou současně podílovými spoluvlastníky společných částí domu), ale společenství ji musí vykonávat, protože mu to zákon ukládá.

■ **Zajišťování služeb** spojených s bydlením je upraveno v § 9a zákona. Právní úkony spojené s uzavíráním smluv o dodávce služeb, jakož i činnosti spojené se způsobem rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek nelze zařadit pod správu domu, neboť tyto služby se poskytují vlastníků jednotek. Podle stávajícího znění zákona je proto společenství oprávněno uzavírat smlouvy k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a rozhodovat o rozúčtování cen služeb, není-li toto rozúčtování stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Výkon těchto činností, tedy výkon práv a přijímání závazků v těchto věcech zákon přímo upravuje a není nutno přijímat jejich úpravu v rámci stanov. V této souvislosti je třeba uvést, že podle §11 odst.4 zákona je k přijetí usnesení společenství o rozúčtování cen služeb

na jednotlivé vlastníky zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů. Stávající Vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 322/2000 Sb. v současné době neodpovídají platnému znění zákona, ustanovení zákona mají přednost před zněním Vzorových stanov.

■ **Pojištění domu** upravuje § 9a odst.1 písm. b) zákona. K přijetí usnesení společenství o uzavření smlouvy o pojištění domu není zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek ani kvalifikované většiny přítomných hlasů. Stačí nadpoloviční většina přítomných hlasů. V tom je rovněž podstatná změna proti Vzorovým stanovám., které v čl.I. bod 3 uvádějí, že společenství zajišťuje pojištění domu na základě pověření všemi vlastníky jedno-

tek. Připomínám, že činnosti uvedené v § 9a odst.1 provádí společenství nikoliv na základě pověření vlastníky jednotek, ale na základě zákona, samozřejmě za předpokladu projednání ve společenství a při dodržení podmínek hlasovacího kvora, které je stanoveno dále v §11 zákona.

■ **Činnost podle § 9a odst. 1 písm. c) jsou spojeny s uzavíráním smluv o nájmu** společných částí domu a přibližují se výkonu správy domu, i když je nelze za správu domu přímo považovat. Nejčastěji půjde o pronájem části střechy k umístění reklamy, části půdy k instalaci zařízení, které provozuje jiná osoba.

Pronájem jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek, má jednoznačně charakter dispozičního oprávnění vlastníků (spoluvlastníků), tedy výkonu vlastnického práva. Zákon umožňuje, aby právní úkony tohoto typu závazku za vlastníky provádělo společenství, ačkoliv nejde o výkon správy domu. Na rozdíl od uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce (§ 9 odst. 2), kterou může společenství sjednat jen se

souhlasem vlastníka příslušné jednotky, postačí k uzavření smlouvy o nájmu jednotky, která je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, pouze souhlas nadpoloviční většiny hlasů. Tento právní úkon totiž nebyl doplněn do §11 odst. 4, v němž se stanoví vyšší kvorum. Nabízí se zde srovnání s ustanoveními občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví (§136 a násl. Občanského zákoníku). Ve vzájemném vztahu mezi spoluvlastníky je rozhodující velikost podílu jednotlivých spoluvlastníků na jednotce. V takové míře se spoluvlastníci mají podílet na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví jednotky. Při hospodaření s jednotkou je rozhodující většina počítaná podle výše podílů.

Ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se podle §3 odst. 1 věty druhé nepoužijí, pokud není předmětem spoluvlastnictví jednotka. Tato ustanovení občanského zákoníku se tedy použijí jen tehdy, je-li jednotka v podílovém spoluvlastnictví. Tím, že v §9a odst.1 písm. c) novela upravila působnost společenství k uzavření smlouvy o nájmu jednotek, které jsou v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, dostává se tato úprava do rozporu s oprávněním vlastníků (spoluvlastníků) jednotek, které se má zásadně odvozovat od jejich vlastnického práva, tedy od oprávnění daného shora uvedenými ustanoveními občanského zákoníku.

Jde o jednotky, jež vznikly ze společných částí domu, které nebyly využívány ke společnému užívání, a byly proto - se souhlasem všech vlastníků jednotek (§11 odst.5) změněny na nebytové prostory, a to na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o změně stavby.

■ **V §9a je zakotveno oprávnění vymáhat plnění povinností,** které byly podle zákona uloženy vlastníků jednotek příslušným orgánem společenství. K tomuto ustanovení je třeba dodat, že se vlastně jedná o povinnosti vlastníků jednotek upravené v §13 a §15 ZOVb. Ze zákona je nutné dovodit, že společenství nemůže ukládat vlastníků jednotek jiné povinnosti než ty, které zákon stanoví. To samozřejmě zahrnuje i konkretizaci určitých povinností, pokud jde o formu jejich splnění (např. určení termínu instalace měřičů, opravy společných zařízení). Vlastník jednotky nemůže uplatňovat nárok na náhradu případných nákladů, které mu v souvislosti s tím vznikly (např. náhradu ušlého výdělků), neboť jde o splnění zákonné povinnosti. To nevylučuje na druhé straně uplatnění nároku na náhradu škody, která mu vznikla v důsledku nedbalosti nebo vadného provedení oprav společných částí domu. V tomto směru by bylo v případném soudním sporu legitimováno společenství, nikoli vlastníci jednotek.



■ **Ve výčtu nesmíme opomenout právní úkony spojené se změnou užívání stavby**, k níž nejčastěji dochází v případech, kdy ze společných částí budovy vznikne nebytový prostor. Jsou to především změny u nevyužitých kočárkárén, prádelen nebo jiných společných částí domu. Po právní moci rozhodnutí stavebního úřadu vznikají z těchto společných částí domu nebytové prostory, které jsou zpravidla ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Podle §11 odst. 5 zákona je třeba k přijetí usnesení společenství o změně účelu užívání stavby a o změně stavby zapotřebí všech hlasů vlastníků jednotek.

## Orgány společenství - odpovědnost členů orgánů

Orgány společenství jsou upraveny v §9 odst.7 zákona o vlastnictví bytů.

**PRVNÍ SCHŮZI SHROMÁŽDĚNÍ** má svolat původní vlastník budovy. V předcházejícím textu už jsem popsala, jak postupovat, pokud tak neučiní. Na této schůzi, která se musí konat za účasti notáře, by měly být schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství. Těmi jsou výbor nebo pověřený vlastník, popřípadě další orgány podle stanov společenství (stanovy vydané nařízením vlády č. 322/2000 Sb. upravují kontrolní komisi). Pro případ, že vlastníci jednotek zůstanou nečinní, nesejdou se na první schůzi shromáždění k přijetí stanov a k volbě orgánů společenství, nestanoví zákon žádnou sankci. Funkci orgánů bude plnit vlastník, jehož vlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně polovinu, nebo vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Pokud nejsou schváleny stanovy společenství, platí Vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 322/2000 Sb. Vzorové stanovy v čl. III. určují rozsah pravomocí shromáždění. V současnosti je třeba respektovat změny, které nastaly v důsledku přijetí novely č. 451/2001 Sb., a dosud nebyly do Vzorových stanov promítnuty. Podrobněji se zmíním dále.

### Do výlučné pravomoci shromáždění patří rozhodování:

- o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle §4 zákona o vlastnictví bytů
- o schválení nebo změně stanov
- o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků
- o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu

- o výši příspěvků (záloh) od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu
- o zajištění dodávky služeb a o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem
- o pojištění domu
- o nájmu v případě nájmu společných částí domu a dále nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek
- o rozhodování o typu účetní soustavy
- o dalších záležitostech, které si vyhradí

**VÝBOR** je statutárním a výkonným orgánem společenství. Musí být nejméně tříčlenný. Je vhodné upravit ve stanovách, že členem výboru může být pouze vlastník jednotky v domě, který je starší 18 let. Členy výboru volí a odvolává shromáždění. Provádění volby upravují vzorové stanovy. Rozsah pravomocí výboru je uveden v čl. IV. Vzorových stanov.

### Výbor zejména:

- jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo
- svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání
- odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení
- odpovídá za vedení písemností, zápisů ze shromáždění, usnesení apod.
- sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedení dodávkových služeb
- činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby

**POVĚŘENÝ VLASTNÍK** je statutárním orgánem společenství v případě, kdy není zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkoly ve stejném rozsahu jako výbor.

**PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK JAKO SPOLUVLASTNÍKŮ** společných částí domu. Každý vlastník jednotky je současně spoluvlastníkem společných částí domu. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Podílové spoluvlastnictví se podle zákona o vlastnictví bytů neřídí ustanoveními občanského zákoníku

o podílovém spoluvlastnictví, to vylučuje §3, s výjimkou případů, kdy je předmětem spoluvlastnictví jednotka. Předmětem podílového spoluvlastnictví jsou veškeré společné části domu.

■ Z velikosti spoluvlastnického podílu se odvozuje podíl vlastníka jednotky na správě domu a jeho povinnost v tomto rozsahu přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Zákon přitom umožňuje, aby se všichni spoluvlastníci dohodli na jiném poměru přispívání, než stanoví zákon. To však nic nemění na velikosti jejich podílu a jejich odpovědnosti.

■ Podle stanoveného spoluvlastnického podílu skládají všichni vlastníci jednotek určené finanční prostředky jako zálohu na budoucí správu (pokud se nedohodnou na jiném způsobu přispívání). To je jejich povinnost jako spoluvlastníků společných částí domu. Výši záloh si vlastníci určí usnesením shromáždění tak, aby byly kryty předpokládané náklady v nejbližším období, ale i v následujících letech. To je velmi komplikovaná záležitost, kterou zákon blíže neupravuje. Domnívám se, že není možné, ale ani vhodné konkrétně stanovit rozsah a podíl potřebných finančních nákladů podle jednotlivých konstrukčních prvků v domě. Výše zálohy vychází z konkrétního stavu daného domu. Shromáždění vlastníků by mělo respektovat předanou dokumentaci domu, vycházet z technického stavu domu, jeho stáří, provedených oprav apod. Částky složené jednotlivými vlastníky na účet společenství se stávají majetkem společenství, jsou však kryty budoucími pohledávkami. Společenství s těmito prostředky disponuje, je však povinno je ve stanovených termínech vyúčtovat.

■ Pokud společenství jedná v záležitostech, které jsou v jeho kompetenci, ručí vlastníci jednotek za jeho závazky v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Považuji za velmi důležité zdůraznit, že ačkoliv jde o ručení podle velikosti spoluvlastnických podílů, jedná se o ručení celým majetkem, které není nijak omezeno. Je tedy nadměru vhodné zajímat se o činnost společenství, respektive jeho orgánů.

■ Pokud se jedná o úkony, k nimž není společenství zmocněno, nebo pokud společenství nevzniklo, jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávnění a povinnosti vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

PAVLA SCHÖDELBAUEROVÁ,  
Ministerstvo pro místní rozvoj  
(Kráceno redakcí  
Zpravodaje SBD POKROK)

# S bytem kupujeme střechy, výtahy, sousedy

**STAROSTI NEKONČÍ ZA DVEŘMI.** Od roku 2000 musí vlastníci bytů ze zákona povinně zakládat společenství vlastníků. Každý, kdo si koupí byt, se automaticky stává spolu s ostatními vlastníky právníckou osobou zapsanou v obchodním rejstříku. O svých sousedech nic neví, a přesto je s nimi svázán majetkem, do kterého často vložil veškeré životní úspory. Mnoho vlastníků si tuto skutečnost neuvědomuje, nebo ji odmítá respektovat. Je běžné, že se valná část vlastníků nechce na správě domu podílet. Bývá téměř nadlidským úkolem svolat shromáždění vlastníků, kteří mají nadpoloviční podíl na společném majetku, aby ustavili společenství, zvolili statutární orgán nebo alespoň pověřenou osobu, která by společenství zastupovala. Nezáměr vlastníků komplikuje rozhodování o zásadních věcech, jako je tvorba rezerv, plánování a financování velkých oprav, nebo postih dlužníků. Větší zájem jeví většinou vlastníci, kteří své byty získají v privatizaci bytového fondu od obce. Už vlastní způsob privatizace je nutí k tomu, aby se dohodli a naučili spolu jednat. Navíc většina z nich v privatizovaných bytech skutečně bydlí, znají se a komunikují.

Již při přípravě privatizace se zpravidla vytvoří skupina aktivnějších, kteří po převodu domu do vlastnictví přebírají funkce ve statutárních orgánech.

U nových bytových domů bývá situace složitější. V řadě případů ustavující schůzi společenství vlastníků svolává developerská firma, která dům postavila a pro-

dala byty vlastníků. Zpravidla si s tímto problémem dobře poradí, připraví všechny potřebné materiály. Daří se jí svolat dostatečný počet vlastníků podle jejich podílů zapsaných v katastru nemovitostí, protože má kontakty i na ty, kteří v domě fyzicky nebydlí. Nezřídká je také sama v době založení společenství vlastníků ještě majitelem některé dosud nezaplacené bytové jednotky nebo nebytového prostoru, a z tohoto titulu je po nějakou dobu ve společenství vlastníků. Problémy však neřeší, pouze oddaluje okamžik, kdy se budou muset správy svého majetku ujmout ostatní vlastníci.

**VLASTNÍ NEBO NA KLÍČ.** Některá společenství vlastníků volí model kompletní správy majetku ve vlastní režii. Častěji to bývá v privatizovaných bytových domech. Hlavní motivací vlastníků je zpravidla přesvědčení, že společenství bude dům spravovat lépe a levněji než profesionální správcovská firma. Tak snadné to není. Ke správě je třeba nejen entuziasmu a obětování vlastního času, ale i odborných znalostí, např. práva, účetnictví, daní, různých norem a podobně.

Model vlastní správy nemusí být nutně levnější, a to zvláště u společenství s malým počtem bytů. Pokud členové nejsou ochotni pracovat pro ostatní za symbolickou odměnu, promítne se to do nákladů každého vlastníka.

Zástupci společenství vlastníků by měli kontrolovat jak kvalitu správy, tak přede-

vším hospodaření s penězi vlastníků. Od letošního roku se všechny platby společenství vlastníků povinně účtují na jejich vlastních účtech. Je tedy o něco větší přehled a menší riziko, než tomu bylo dosud, kdy správce přijímal zálohy a prováděl platby ze svých účtů.

**NA NEPLATIČE SE DOPLÁČÍ.** Těžkým břemenem společenství vlastníků jsou neplatiči. Někteří vlastníci se domnívají, že vlastnictví bytu je zbavuje povinností za cokoliv platit. Proto neplatí zálohy za služby a energie, ani neodvádějí zálohy do fondu oprav. Přestože jde o velmi rozšířený jev, mnohá společenství vlastníků mu nevěnují dostatečnou pozornost a nemají ani vypracovaný systém, jak platební morálku sledovat a neplatiče přinutit k vyrovnání závazků. Správcovské firmy problém neplatičů za společenství většinou neřeší, a pokud chybějí peníze na úhradu provozních nákladů, služeb a energií, vezmou si je z fondů oprav nebo je prostě rozpočítají mezi ostatní vlastníky.

Přestože zákon o vlastnictví bytů dovozuje byt vlastníkovu zabavit, když neplatí své závazky, a uhradit je z jeho prodeje, je teprve několik případů žalob na neplatiče před soudem. Zveřejnění soudních rozhodnutí a zabavení bytů dlužníků by mohlo při řešení problému neplatičů pomoci.

Světlana Rysková

(kráceno redakci)

Zpravodaje SBD POKROK

## Trnitá cesta k úvěrům

**Peníze na rekonstrukci bytového domu není snadné sehnat, i když stát nabízí dotace a záruky.**

Velkým problémem společenství vlastníků, která vzešla z privatizace bytového fondu, jsou opravy a rekonstrukce starších domů, protože si noví vlastníci ještě nestačili udělat rezervy ve fondu oprav. Proto jim nezbyvá nic jiného než si vzít úvěr. Ministerstvo pro místní rozvoj pamautovalo na tyto vlastníky v rámci koncepce rozvoje bydlení a připravilo v roce 2000 program Panel. Nabízí tři podpory: státní úrokovou dotaci, bankovní záruku za úvěr a odbornou technickou pomoc. O podporu se může přihlásit právnická i fyzická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem panelového domu, má sídlo v České republice a neprovádí rekonstrukci v rámci své podnikatelské činnosti.

**ÚROKOVOU DOTACI** je možné získat, když dům vyžaduje odstranění statické poruchy, rekonstrukci rozvodů (zdravotní

instalace, plyn, topení, elektroinstalace) a zlepšení tepelně technických vlastností. Podpora se poskytuje formou dotace 3, 4 nebo 5 procent (podle okresů) a vztahuje na úvěr do 4800 korun na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu v panelovém domě. Podpora je vyplácena od data nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory nejvýše po dobu 15 let.

**ZÁRUKU ZA ÚVĚR** nabízí program Panel žadatelům, kteří nedisponují dostatkem zajišťovacích prostředků. Může být až do výše 70 % nesplacené jistiny úvěru. O poskytnutí záruky, její výši a délce ručení rozhoduje Českomoravská záruční a rozvojová banka s následným souhlasem Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB).

**ODBORNOU POMOCÍ**, která je součástí programu Panel, byla pověřena po-

radenská a informační střediska. Vydávají stanoviska k žádosti o úvěr, aby bylo zajištěno, že podporu dostanou vlastníci, kteří ji skutečně potřebují. Kromě toho poskytují bezplatné odborné konzultace. Žádost o podporu v rámci programu Panel se podává u Českomoravské záruční a rozvojové banky (ČMZRB), která předá žádost spolu s doklady potvrzujícími splnění podmínek pro poskytnutí podpory Státnímu fondu rozvoje bydlení.

**VÝHODY PANELU** však může využít jen společenství vlastníků nebo družstvo, které získalo bankovní úvěr. A tady je zatopený pes. Banky totiž společenstvím vlastníků příliš ochotně nepůjčují. Potvrzuje to i Vladislav Macků, předseda představenstva Českomoravské záruční a rozvojové banky, která poskytuje záruky v programu Panel. Společenství vlastníků a družstva jsou po banky rizikovými klienty. Podle Macků to brání širšímu využití podpor z programu Panel. Českomor-



ravská záruční a rozvojová banka, Státní fond rozvoje bydlení a svazy bytových družstev iniciovaly jednání, která by měla vést k posílení úvěrové důvěryhodnosti družstev a společenství.

**STAVEBNÍ SPOŘENÍ** se zatím jeví jako nejschůdnější cesta k penězům na opravu a rekonstrukci bytového domu. Většina spořitelna má k tomuto účelu dokonce speciální produkty určené pro družstva a společenství vlastníků. U Českomoravské stavební spořitelny je to Rekoprogram, u Raiffeisen ho nazvali Fond oprav, u Všeobecné stavební spořitelny Komerční banky je to Renovační program a i Wüstenrot má obchodní název RekoFond. Princip je u všech stavebních spořitelna obdobný. Jde o kolektivní využití stavebního spoření. Vlastníci bytů v bytovém domě zjistí, kolik je bude oprava stát, a rozpočítají náklady na jednotlivé byty. Každý vlastník bytu uzavře smlouvu o stavebním spoření na cílovou částku, která se bude rovnat jeho podílu na nákladech. Jeho úspory jsou vinkulovány ve prospěch družstva a stejně úvěr ze všech smluv dostává společenství vlastníků nebo družstvo. Pro stavební spořitelnu jsou vlastníci bytů důvěryhodnější než pro banku. Tím, že naspoří nebo vloží do stavebního spoření pětinu požadovaného úvěru, prokazují, že jsou ochotni podílet se svými prostředky na investici. Výhodou stavebního spoření je, že všichni mohou po dobu spoření získávat státní podporu ve výši 25 % naspořené částky ročně,

maximálně 4500 korun. Samozřejmě jen za předpokladu, pokud tuto podporu už neinkasují na jinou smlouvu o stavebním spoření.

**SVĚ ZKUŠENOSTI** z financováním rekonstrukce panelového domu v Praze 4 - Hájích z úvěru od stavební spořitelny nám sdělil Petr Kment, předseda družstva vlastníků. Říká, že zvolili stavební spoření, protože v bankách s žádostí o úvěr nepochodili. Celá akce byla časově

poměrně náročná a trvala dva měsíce. Nešlo jen o to uzavřít smlouvu se stavební spořitelnou, ale také o vypsání výběrového řízení na dodavatele rekonstrukce. Aby vyhověli požadavkům programu Panel, bylo třeba předložit 25 až 30 různých dokumentů. Nicméně se Kment domnívá, že spolupráce se stavební

spořitelnu Wüstenrot se vyplatila a díky profesionalitě jejich pracovníků se podařilo peníze na opravu získat.

RYS



## Nejhorší je vlastnický mix

**Jan Halík ze Sdružení malých bytových družstev a společenství vlastníků považuje dnes za velký problém smíšené vlastnictví bytových domů.**

■ **Jak vlastně vzniklo společně družstevní a soukromé vlastnictví jednoho bytového domu?**

□ Zákon č.72/1994 Sb. Umožnil, aby si někteří členové družstva koupili byty do vlastnictví. Tím vznikl jakýsi vlastnický propletenec, kdy část domu je ve vlastnictví družstva a část mají jednotliví vlastníci. V mnoha domech podíl družstva na společných částech domu zůstává velký, a proto si vlastníci nezakládají společenství vlastníků, ale jsou členy družstva. Problém spočívá v tom, že vlastníci rozhodují o celém majetku - tedy i o družstevním, zatímco do svého vlastnictví si od družstva zasahovat nedají. Přestože zákonodárce na tuto skutečnost upozorňuje, není zatím naděje, že by se něco změnilo.

■ **V čem například takové vměšování vlastníků do družstva vadí?**

□ Tak například vlastníci mohou prosadit, že ti, kteří mají družstevní byty, je nemohou pronajímat. Sami však své byty klidně pronajímají. Nebo mohou blokovat například vybudování půdní vestavby

nebo investici do výtahu. Pro takové případy je nutné získat souhlas všech.

■ **Vy máte vůči společenství vlastníků nedůvěru?**

□ Bohužel došlo k tomu, že vlastnictví bytů se široce propagovalo, ale ukazovaly se jen jeho pozitivní stránky. Nikdo neřikal, že zaplacením bytu starosti nekončí. A to si většinou noví vlastníci neuvědomují.

Některá nová společenství vlastníků se pouštějí do správy domů. Nemají s tím zkušenosti. Dělají lákavou politiku, vybírají málo do fondu oprav, nevedou individuální účty a nehlídají neplatiče. Tak si zadělávají na velké problémy.

Pro společenství vlastníků vzniklá z privatizace je například velmi složité sehnat prostředky na velké opravy. Někteří vlastníci jsou schopni uhradit svůj podíl z úspor, nechťejí se však zadlužit nebo umožnit, aby byl dům zastaven jako záruka za bankovní úvěr. Ostatní však nemají z čeho na opravu přispět. Tak vznikají patové situace, protože k zadlužení musí dát souhlas všichni.

■ **Ale i družstva přece mají problémy.....**

□ I družstva jsou samozřejmě různá. Některá stará vznikla ještě v předválečném období, pak jsou tu stavební bytová družstva z doby socialismu a nakonec ta, která vznikla z privatizace. Velká družstva mají více domů, jsou silnými ekonomickými celky, zvládají sama bez problémů údržbu a mají sdružené prostředky, které umožňují i velké opravy a rekonstrukce. Ve vedení družstev jsou většinou lidé, kteří mají zkušenosti a správně majetku rozumí. Většinou jsou také pod větší kontrolou členů.

Projevuje se to především v tom, že musí podávat průběžné informace o své činnosti, o tom, co se děje, jaké opravy se připravují, do čeho se investuje nebo bude investovat. Nečeká se jen na shromáždění členů družstva nebo jejich delegátů, ale využívá se i tištěných periodik a jiných prostředků. To zatím v nových družstvech vzešlých z privatizace nefunguje. V tom se podobají společenství vlastníků. Od velkých družstev se liší především tím, že nejsou tak ekonomicky silná.


RYS

## Čtenáři nám píší:

Věc: Účast delegátů na shromážděních - názor

Na většině posledních shromáždění delegátů našeho družstva nebyl projednán plánovaný program a mnohá důležitá rozhodování se opakovaně přesunovala na další zasedání, protože shromáždění v průběhu jednání přestalo být způsobilé se usnášet /stav delegátů, kterých se dostává poměrně nízký počet, klesl pod polovinu počtu všech delegátů/. Kromě četných zdoluhavých a často nic neřešících diskuzních příspěvků je hlavní příčinou neúčasti delegátů mnohých samospráv a dále předčasný odchod některých přítomných. Podle stanov SBD Pokrok je účast delegátů na shromáždění povinná, je součástí povinností, za které jsou delegáti - předsedové samospráv nebo správcové - odměňováni nebo placeni. Myslím, že by bylo vhodné, aby samosprávy byly informovány o případné neomluvené neúčasti svého delegáta uveřejněním přehledu nepřítomných na shromáždění ve Zpravodaji SBD Pokrok; mohlo by se už začít informací o neúčasti na minulém shromáždění.

20.10.03

  
ing. Josef Souhrada

předseda výboru samosprávy 444

**Omluva:** V minulém čísle Zpravodaje jsme zveřejnili e-mail od družstevníka Petra Hokynáře. Jeho text jsme z kapacitních důvodů zkrátili. Ačkoliv je to v médiích obvyklý postup, p. Hokynář se ale zkrácením svého dopisu cítí dotčen. Za toto nedorozumění se mu omlouváme. Redakce

## (Ne) regulované bydlení (ještě jednou)

V prvním čísle Zpravodaje SBD POKROK byl článek o tom, že spory o regulování nájemného se družstevníky netýkají. Setkal se s kritikou člena našeho družstva Ludka Döberta. V čísle následujícího jsme slíbil podrobnější pohled na tuto problematiku - připravil jej ekonomický náměstek ředitele ing. Ladislav Hnízdo.

Smyslem článku v prvním čísle Zpravodaje bylo některým bydlícím vysvětlit, že jejich obava z uvolnění regulovaného nájemného je zbytečná. Nic více, nic méně. Pokud i tento článek považuje pan Döbert za "politické prohlášení" a nikoliv za ekonomickou zprávu, která by měla být podložena čísly, dovolím si použít konkrétního příkladu:

Nájemník bydlí v bytě, který byl kdysi tzv. podnikový. Celé obytné bloky koupil nový majitel u něhož je tento nájemník "v nájmu". Nájemné, tedy poplatek za to, že nájemníkovi umožňuje v tomto bytě bydlet je regulované a činí v tomto konkrétním případě za třípokojový byt o výměře cca 70 m<sup>2</sup> 2 816,- Kč. K této částce se dále přičítají položky za služby, teplo a vodu, celkově tedy měsíčně 5 047,- Kč. Dojde-li k deregulaci nájemného a nájemné se zvýší dejme tomu o 100%, což jak se domnívám na základě avizovaných požadavků vlastníků domů není přehnané navýšení, bude nájemník platit nájemné ve výši přibližně 5 600,- Kč + předchozí částku za služby a dodávky (2 231,- Kč), tedy celková měsíční úhrada by se tak zvýšila na cca 7 850,- Kč. Je nutné podotknout, že o tom, jak použije majitel bytu částku nájemného, rozhoduje on sám a není povinen se nikomu zpovídat.

Použije-li zinkasované nájemné na výstavbu nových bytových jednotek, na opravu domu, či na nákup luxusního automobilu, je zcela v jeho kompetenci. Je mi líto, že bychom neměli důrazněji upozornit na přijatých úrocích ze záloh na sužby a dodávky, které jsou postupně v měsíčních úhradách ukládány na účet majitele, majitel s nájemníky nebude diskutovat, neboť na cíj jméno zní účet, toho jsou úroky, tedy v tomto případě jednoznačně majitele.

Naproti tomu člověk bydlící v družstevním domě platí poplatky, které obsahují mimo stanoveného poplatku na správu, v případě SBD POKROK ve výši 99,- Kč (resp. 149,- Kč) u SVJ jakožto právnické osoby, která uzavřela mandátní smlouvu s SBD POKROK, částku tzv. dlouhodobé zálohy, která je individuální a závisí na tom, na jakých investičních akcích se dohodnou bydlící v domě. Tato částka je účetně evidována v "analytickém" účetnictví objektu a z této částky nemůže být financováno nic jiného, než akce, které jsou bydlícími ve zmiňovaném objektu odsouhlaseny. Dále u družstevníků, kteří ještě nesplátili anuitu, tedy nedoplatili zbytek státního úvěru poskytnutého na výstavbu domu, je v měsíčním předpisu uvedena měsíční splátka tohoto státního úvěru. Pak předpis měsíční platby záloh zahrnuje zálohové platby na dodávky a služby, jakými jsou například, dodávky vody, tepla, elektřiny pro společné prostory, případně mzdy správce domu (je-li takový) apod.

Z uvedeného tedy jasně vyplývá, že případná deregulace nájemného, se opravdu družstevníků bydlících v bytech SBD POKROK netýká.

## Shromáždění delegátů 20. září 2003

Shromáždění delegátů SBD POKROK mělo na programu projednávání pravidelných materiálů - roční uzávěrky, zprávy představenstva a kontrolní komise a odvolání členů ke shromáždění delegátů.

Dále pak byly předloženy další materiály - novelizace Stanov, Jednacího a volebního řádu a Koncepce družstva.

Podle prezence bylo v 9,30 hod. přítomno celkem 160 delegátů, jejich počet se postupně zvýšil až na 170. Ovšem 106 delegátů se nedostavilo, což znamená, že 106 objektů nebylo na jednání vůbec zastoupeno - z tohoto počtu jich celá třetina nemohla být pozvána, protože družstvo neobdrželo doklad o svolení delegáta. Mnohde nebyl delegát vůbec zvolen.

Představenstvo tedy musí bohužel konstatovat, že docházka delegátů se nezlepšila, i když je všeobecně známá skutečnost, že nepřítomností některých delegátů se značně snižuje hlasovací kvóta v průběhu jednání. Shromáždění delegátů je přítom nejvyšším rozhodovacím orgánem družstva. Zvolený delegát má povinnost se jednání zúčastnit, protože zastupuje členy, kteří jsou sdružení v jím zastupované samosprávě - te je jeden z pilířů družstevní demokracie!

Špatná disciplína se odrazila v tom, že např. zpráva představenstva byla projednána pouze zčásti, protože v době projednávání tohoto materiálu odešli někteří delegáti a jednání přestalo být usášené - schopné a muselo být ukončeno.

Představenstvo chápe, že delegáti se zúčastňují shromáždění ve svém voleném čase a má zájem na rychlém průběhu jednání. Nicméně bohužel konstatujeme, že po zahájení byly zbytečně dlouho projednávány povinné procedurální záležitosti. Některé připomínky nebo technické poznámky z řad delegátů způsobily, že ukončení projednání těchto procedur bylo až kolem 11,30 hod. Pak teprve byl zahájen další program.

Přes to všechno lze hodnotit toto jednání jako konstruktivní, protože byly schváleny nové Stanovy, Jednací a volební řád. Tyto důležité dokumenty byly upraveny tak, aby byly v souladu s Obchodním zákoníkem.

Představenstvo svolalo další Shromáždění delegátů na 29. 11. 2003, kde bude hlavním bodem jednání volba do představenstva a kontrolní komise. Dále pak budou předloženy materiály, které nebyly projednány na minulém SD.

Věra Hrdinová

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: 25 000 výtisků.

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