

# ZPRÁVODAJ

pro členy družstva

**pokrok**  
stavební bytové družstvo

Vyšlo v listopadu 2004

číslo 04/2004

## Šance na bydlení pro střední vrstvy

**Po rekonstrukci vlády letos v létě prezentovalo Ministerstvo pro místní rozvoj záměry na podporu nové družstevní výstavby. To je samozřejmě zajímavé i pro naše SBD POKROK, protože máme skoro čtyři tisíce nebydlících členů. Proto náš Zpravodaj požádal o rozhovor ministra pro místní rozvoj Jiřího Paroubka.**

**■ Jakou roli by měla v uvažované nové družstevní bytové výstavbě sehrát velká bytová družstva typu SBD POKROK?**

□ Taková bytová družstva mají z minulosti s bytovou výstavbou velké zkušenosti, ty jsou velice cenné, a teď by je mohla zúročit. To ale není všechno, zejména mají zkušenosti i s údržbou a správou svých domů a to je jejich velká deviza. My jsme ve vládě schválili návrh zákona o družstevní bytové výstavbě na neziskovém principu. Teď jde do poslancecké sněmovny, já věřím, že na nejbližší schůzi. Předpokládám platnost tohoto zákona od 1.7.2005. A právě tento zákon otevře nové možnosti bytové výstavby jak pro už existující "stará" bytová družstva typu POKROKU, tak i pro družstva nově utvářená.

**■ Takže už je možné se na novou výstavbu chystat?**

□ Samozřejmě musíme ještě počkat na konečnou podobu zákona, který může během schvalování v parlamentu doznat nějakých změn. Ale už je možno připravovat standardní žádosti ve vztahu ke Státnímu fondu rozvoje bydlení. Tam bude možno, v rámci navrhovaného zákona, získat stotisícovou dotaci na jeden byt a k tomu úvěr 700 tisíc korun na 20 let úročeny 3 procenty. Zákon před-



pokládá i dvěstětisícový vklad každého družstevníka. Pokud by na jeden byt tyto prostředky nestačily (je to přesně jeden milión), budou si moci družstva

vyjednat další úvěry třeba od bank, ale už na běžném komerčním principu, nikoliv za ta tři procenta. Věřím navíc, že financování družstevní výstavby bude možno kombinovat s dalšími třístatisíčovými půjčkami pro mladé lidi, třeba na složení onoho vkladu 200 tisíc korun.

**■ Pro jakou skupinu obyvatelstva je, podle vašeho názoru, taková výstavba určena?**

□ Já jsem přesvědčen, že je to správně koncipováno pro tu vrstvu lidí, kteří nejsou v horní příjmové desetině společnosti a "nedosáhnou" na hypoteční úvěr, jsou někde v příjmovém průměru. Nemají tedy příjem kolem oněch

osmnácti až devatenácti tisíc korun čistého měsíčně, což je hranice, která bývá u poskytnutí hypotéky vesměs požadována. Jsou to ale lidé, kteří

*Dokončení na straně 3*

## Budeme stavět?

### Otázky pro ředitele družstva Oldřicha Sovu

**■ Pane řediteli, v posledních týdnech se hodně mluví o obnovení družstevní výstavby. Týká se to nějak i SBD POKROK?**

□ Já doufám, že ano. Naše družstvo má skoro čtyři tisíce nebydlících členů. Financování výstavby bude probíhat odděleně od finančních prostředků bydlících družstevníků, v žádném případě se na novou výstavbu nepoužijí tzv. krátkodobé a dlouhodobé zálohy našich objektů.

**■ V Praze teď máme jeden nepříjemný příklad "tunelu" na bytové družstvo - Kavčí skálu. Jaká ochranná opatření proti něčemu takovému máme v SBD POKROK?**

□ Především tu máme to, co se nazývá vnitrodružstevní demokracií. Vlastně nám ve vedení družstva trochu komplikuje život, všechno je těžkopádnější a někdy to působí dojmem, že všichni mohou do všeho mluvit. Ale na druhou stranu skutečně každý družstevník má právo kontrolovat hospodaření družstva. A protože k tomu většinou nemá čas nebo náladu, přesunuje tuto pravomoc

na delegáty, kteří tvoří nejvyšší orgán družstva - Shromáždění delegátů. Ti volí Kontrolní komisi. Delegáti měli šťastnou ruku, protože Kontrolní komise pracuje velmi dobře a její postavení je velice pevné. Dále je velký rozdíl mezi malými družstvy s pár desítkami nebo stovkami bytů a bytovými družstvy velikosti POKROKU. My disponujeme profesionálním managementem, neřídíme hospodaření družstva odněkud z kuchyně. Naše hospodaření každoročně kontroluje i auditor.

**■ A krátký rychlý pohled do budoucnosti?**

□ Ta má dva aspekty. Především zkvalitnit práci uvnitř družstva, poskytovat lepší služby našim členům. Musíme věnovat pozornost údržbě a modernizaci stávajícího bytového fondu, aby se ze sídlišť nestala škaredá gheta. V tom mohou hodně udělat i sami družstevníci a jejich samospráva. Druhým aspektem je pak nová výstavba - a to je úkol pro nás ve vedení družstva. Správně všechno zorganizovat, naplánovat, zařídit. Tuhle odpovědnost za nás nikdo nepřevzme. **orl**

### Obsah:

- Podpora družstevní výstavby
- Budoucnost našeho družstva
- Střešní nástavby
- Vyučtování, aneb co se nepovedlo
- Dlužníci budou mít problémy
- Komunikace v objektech
- Společenství vlastníků jako právnická osoba
- S péčí dobrého hospodáře
- Leasing není dluh

# AKTUÁLNÍ ÚVAHA - sázka na

**Se starými "paneláky", do jejichž údržby a oprav se, jak známo, v našich zeměpisných šířkách většinou dlouhou řadu let nic neinvestovalo, bývají nemalé problémy. Jedním z těch nejpalcivějších je často žalostný stav střech. Nezbytná důkladná oprava pak bývá velice nákladnou záležitostí. Skutečností zůstává, že panelový dům se přes vynaložené prostředky vlastně nijak nezmění, zůstává stále stejný. Existuje však i jiné řešení, které navíc přináší nové zajímavé možnosti - střešní nástavba.**

Výstavba střešních nástaveb na plochých střechách stávajících domů má hned několik zcela zřejmých výhod. Co je nejdůležitější: bez nákladů na zakoupení pozemků a bez výdajů na vybudování inženýrských sítí se získají nové bytové prostory. Nejčastěji si byty v těchto nástavbách pořizují pro své blízké současní obyvatelé domu. Není jisté zanedbatelné, že vybudováním vhodné střešní nástavby dojde k výraznému zhodnocení domu a k tomu patří i nový architektonický vzhled. Přitom lze odečíst náklady za opravu vadné střešní krytiny, za opravu oplechování a nové zateplení střechy od nákladů na vybudování střešní nástavby. Na panelové domy s novou střešní nástavbou citlivě komponovanou k nejbližšímu okolí bývá pěkný pohled a po případném zateplení celého domu, které při současných cenách energií přináší značné úspory, se v něm jeho obyvatelům žije jako v novostavbě.

Jednou z předních firem, které se výstavbou střešních nástaveb zabývají, je společnost Tchas Group, používající systém Wh - Warm House, čili v překladu



teplý dům. Jedná se o kanadský způsob stavění, jenž se osvědčil v tvrdých klimatických podmínkách Kanady a Spojených států. Je to variabilní stavebnicový systém určený k budování svislých nosných konstrukcí (obvodových a příčkových dělicích stěn) suchou cestou. V systému Wh jsou také připraveny projekty přízemních rodinných domků ve stylu kanadského bungalovu i rodinné domy s obytným podkrovím.

Systém Wh je vhodný i při výstavbě chat, zahradních domků apod. Společnost Tchas Group, disponující řadou zkušených profesionálů svého oboru, má na tento systém certifikaci a za sebou realizaci četných střešních nástaveb, např. na Černém Mostě v Praze.

Stručně řečeno, stavební systém Wh uplatňovaný ve střešní nástavbě je soubor stavebně technických řešení. Podlahu nástavby tvoří rošt, který přenáší zatížení budovaného podlaží rovnoměrně do nosných konstrukcí stávajícího objektu. Při tomto způsobu práce se

neodstraňují izolační a spádové vrstvy stávající střešní konstrukce, čímž se lze vyhnout všem nemalým problémům vznikajícím porušením hydroizolace střechy při deštivém počasí.

Výchozím bodem pro montáž stěn Wh střešní nástavby je právě zabetonovaný ocelový rošt. Samozřejmě, že vždy záleží na typu panelového domu. Konkrétní řešení napojení zmíněného roštu na stávající dům navrhuje po pečlivém prostudování současného stavu zkušený projektant.

Přidejme ještě několik nezbytných odborných údajů: Na pečlivě připravenou rovinu, tedy většinou na výše zmíněný zabetonovaný rošt, se montují nosné obvodové a příčkové panely Wh. Základem jsou tzv. sendvičové panely zhotovené na bázi dřeva s tepelně izolační výplní z polyuretanové pěny, která se do obvodových panelů vstříkává ve výrobně a panel tak dokonale vyplní a vyztuží. Tvar panelů, které pochopitelně splňují náročné ekologické požadavky, umožňuje spojování jednotlivých prvků navzájem v homogenní celek podle dané půdorysné dispozice.

Vnitřní povrchy stěn a stropů jsou obloženy sádkokartónovými deskami, venkovní povrchy jsou upraveny tradiční omítkou, či obloženy dřevem apod. Podlahy mohou být plovoucí, nebo cementové na izolační podložce, s vhodnou podlahovou krytinou. Vytápění nástavby je možné řešit napojením na stávající systém ústředního topení, napojením na teplovodní potrubí v suterénu domu, samostatným vytápěním plynovými kotli v každé obytné buňce nebo elektrickými přímotopy.





# střešní nástavbu!?

Přístup do nástavby z posledního stávajícího podlaží domu je umožněn novým ocelovým schodištěm, vybouraným ve stropní a střešní konstrukci schodišťového prostoru. Připomeňme, že technické a funkční vlastnosti panelů systému Wh se prokazují přísnými průkaznými a výrobně - kontrolními zkouškami. Tvar střechy musí vždy zapadat do okolní zástavby.

V čem je přednost střešní nástavby prováděné systémem Wh? Především je to velice nízká hmotnost všech používaných prvků, což znamená minimální zatížení základů stávajícího domu. Dále je to snadná montáž a minimální zásah výstavby do běžného života bydlících. Velkým plus je rychlost výstavby, jež se pohybuje podle velikosti nástavby od tří do čtyř měsíců. No a nakonec jde vždy o peníze. V případě systému Wh jsou náklady srovnatelné s tradičními technologiemi, jejichž velkou nevýhodou však jsou mokré procesy a podstatně delší doba výstavby. K nástavbě neodmyslitelně patří zateplení celého objektu. Společ-

nost Tchas Group provádí energetické audity a navrhuje nejlepší způsob jak ušetřit na výdajích za energii.

Už jsme se zmínili o rodinných domácích stavěných systémem Wh. Dodávka domů je nabízena tzv. na klíč, tj. od základů až po střechu ve standardním provedení. Samozřejmě, že se přihlíží k požadavkům klienta, takže je možné i nadstandardní vybavení. Tato technologie je bezpečná i pro období výstavby, kdy původní střešní plášť je zachován, nesnímá se, a proto nemůže dojít k popršení a zatekání do bytů v posledním podlaží. Realizací nástavby dojde k odhlučnění a zateplení bytů horního patra.

**Obyvatelé paneláků, kteří stojí před problémem co s poškozenou střechou jejich domu, se mohou nad možností nástavby a zateplení jejich objektu znovu zamyslet. Střešní nástavba jistě stojí za seriózní úvahu.**

Jindřich Hoda



## Převody bytů do vlastnictví

SBD POKROK převedlo do vlastnictví jednotlivých fyzických osob - vlastníků ke dni 30.9.2004 celkem 11 624 bytových jednotek tj. cca 57,3 %.

Počet návrhů na vklad do Katastru nemovitostí činil ke dni 30.9.2004 celkem 12 046 bytových jednotek. (red)

## NEBYDLÍČÍ mají svůj výbor

18. 10. 2004 proběhla členská schůze samosprávy nebydlících členů našeho družstva. V souladu s novelizovanými stanovami byl zvolen sedmičlenný výbor, předsedou byl zvolen ing. Jiří Vávra. Nebydlící družstevníci byli dlouho jakousi popelkou, usazenou v koutě, ale s uvažovanou novou výstavbou se probouzejí k aktivitě. Asi především pro ně je také určen rozhovor s ministrem Jiřím Paroubkem v tomto čísle našeho Zpravodaje. (red)

# ŠANCE na bydlení...

*Dokončení ze strany 1*

se chtějí o vlastní bydlení postarat, chtějí mít byt ve vlastních rukách. Zatím ale neměli vlastně žádnou šanci k bytu se dostat. Stát tedy poskytne těmto lidem o něco větší podporu, než těm, kdo financují nový byt hypotečním úvěrem, ale zase méně než těm, kteří jdou cestou sociálního bydlení. Podstatně méně.

■ **Během uplynulých pěti let si bytová družstva moc slávy neužila, spíše byla terčem kritiky. Čemu to přičítáte?**

□ Určité politické kruhy považovaly družstva za jakýsi relikv bývalého režimu. Přitom je dobré si připomenout, že družstva v naší zemi existovala už před 150 lety, takže neměla s komunistickým režimem nic společného. Bývalý režim jim spíše uškodil, než prospěl. Družstva byla totiž formou skupinového, nikoliv státního vlastnictví, byla jakousi výjimkou a starý režim neměl nějaké výjimky a vybočování z řady rád. Bytová družstva existují v řadě zemí západní Evropy a rozvíjejí se, ostatně i za předválečného Československa vyrostla na družstevním základě významná část bytových domů. Takže je určitě správné podpořit bytové družstevnictví i teď u nás bez nějakého zbytečného politického nálepkování.

■ **Ačkoliv se u bytových družstev jedná o velmi řídký jev, přece jen se objevily případy tunelování družstev, připomeňme třeba Kavčí skálu. Nebude z tohoto pohledu nová výstavba na družstevním základě riziková?**

□ Nebude! Ve zmíněném návrhu zákona je zakotveno, že bytová družstva se nebudou zabývat podnikatelskými aktivitami. Toto omezení bude ve svých důsledcích znamenat, že se nemohou ty skutečně velmi řídké "družstevní" tunely opakovat. Že investice družstevníků i státní podpora pro ně budou maximálně chráněny. orl

## Mandátní smlouvy

Ke dni 30. 9. 2004 vzniklo ze zákona 60 právnických osob Společenství vlastníků jednotek.

S těmito právnickými osobami bylo uzavřeno postupně 19 Mandátních smluv. Další 16 Mandátních smluv je ve stadiu projednávání a budou podepsány do konce roku 2004.

Po náročném projednání se podařilo získat k 30.9.2004 tři cizí právnické osoby, z nichž s jednou je již podepsána Mandátní smlouva a dvě jsou již nyní připraveny k podpisu.

Do konce roku jsou připravovány další tři cizí právnické osoby k podpisu Mandátních smluv o správě.

Uzavírání "Mandátních smluv" s cizími subjekty svědčí o zájmu o služby našeho družstva a také o dobré práci úseku obchodní politiky. (red)

# Vyúčtování

## Důvody zpoždění

Důvodem zpoždění nebylo vyúčtování tzv. krátkodobé zálohy (KZ). Zpoždění způsobilo jednoznačně vyúčtování nákladů topné sezóny (TS).

Jednou z příčin bylo opožděné dodání dodavatelových faktur, např. od firmy Dalkia. Opožděné dodání faktur za dodávky tepla a vody samozřejmě prodloužily celkovou dobu oběhu dokladů a zpoždění jejich předání rozúčtovatelům. Pokud by rozúčtovatelé dodrželi dobu zpracování jak je smluvně ujednáno, mohlo být individuální vyúčtování v řadě případů předáno jednotlivým bydlícím již do 30. dubna tak, jak stanovuje vyhláška, nebo se zpožděním několika dnů.

Důležitější příčinou pozdního předání písemné formy vyúčtování bylo nedodržení termínů ze strany rozúčtovatelů. Například firma INMES, vzhledem k totálnímu kolapsu své počítačové sítě, předala písemné vyúčtování až počátkem měsíce července. Tento rozúčtovatel naštěstí zpracovává pouze 6 objektů. Podstatně horší zkušenost máme s firmou Viterra, která zpracovává 180 objektů a SVJ. Problémy této firmy se plně promítly do výsledků jejich zpracování. Chybovost ve zpracování byla více než 50%. Díky pozornosti a úsilí pracovníků útvaru nájemného se podařilo převážnou většinu chybných vyúčtování "zachytit" a vrátit zpět k opravě. Nelze ponechat bez komentáře, že vyúčtování některých objektů se k rozúčtovateli vracelo i třikrát (!).

Přes uvedené problémy bylo snahou pracovníků družstva, aby finanční vyrovnání týkající se vyúčtování KZ a TS proběhlo do 31. července. To se s výjimkou několika SVJ, kde nastal vzhledem k oddělenému účetnictví a samostatnému bankovnímu účtu problém s vrácením finančních prostředků, podařilo.

## Sankce

Penalizace je smluvně ošetřena ve smlouvě s každým z rozúčtovatelů. Penalizační faktury na firmu INMES a firmu Viterra byly již vystaveny. Penalizační faktura vystavená k tíži firmy INMES převyšuje částku účtovanou tímto rozúčtovatelem za zpracování. Jinými slovy družstevníci, jejichž rozúčtování nákladů za TS roku 2003 zpracovávala firma INMES, mají toto rozúčtování zdarma.

Poněkud komplikovanější situace je s firmou Viterra, neboť ta se snaží část viny za pozdní rozúčtování "svalit" na družstvo. Námi vypočtená penalizace se pohybuje v řádu stovek tisíc korun.

## Opatření

Představenstvo družstva vypsaló výběrové řízení na rozúčtovatele nákladů na teplo a vodu za rok 2004. Výběrové řízení bylo ukončeno v polovině října a byl stanoven přesný harmonogram prací. Smlouvy se všemi rozúčtovateli jsou uzavírány na zpracování jedné konkrétní topné sezóny. lh

## Jak to bude s DPH

Družstvo se stalo plátcem DPH podle zákona 235/2004 Sb. Tento zákon je velice špatný a existuje v něm řada nejasností. Jednou z nich je otázka ekonomické činnosti, neboli zdanitelného plnění, vyplývající ze vztahu družstvo - družstevník. Dnešní názor publikovaný ministerstvem financí je takový, že "uspokojování bytových potřeb družstevníků" není ekonomickou činností družstva. Dle tohoto stanoviska by se mohlo na první pohled zdát, že správa družstevních bytů není ekonomickou činností družstva a že tedy dani z přidané hodnoty nepodléhá.

Co je to uspokojování bytových potřeb družstevníků? Tímto pojmem se zákon o DPH nezabývá. Význam pojmu "bytové potřeby" ale naprosto přesně vymezuje §15, odstavec 10, písmeno a) až h), zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Zde je jasně řečeno, že uspokojováním bytových potřeb jsou např. výstavba domu, koupě bytu, koupě pozemku apod.

Provádění správy družstevních bytů je tudíž možno označit jako službu. Takováto služba, pokud se týká členů družstva - nájemců družstevních bytů, není ekonomickou činností, neboť družstvo provádí správu svého majetku. Jiná situace je ovšem v případě provádění správy pro členy družstva - vlastníky bytů. Zde se jedná o poskytnutí služby při správě bytů ve vlastnictví fyzické osoby a tato služba je ekonomickou činností a podléhá tudíž dani z přidané hodnoty.

Činnosti nad rámec správy, jakými jsou různé služby vykonávané na základě individuálních žádostí družstevníků, spadají do kategorie ekonomických činností a podléhají tudíž režimu DPH. lh

## Co čeká v našem družstvu dlužníky ?

### Žít na dluh se stalo módou

Úvěry českých domácností překročily letos v létě 259 miliard korun. Je ovšem třeba rozlišovat, zda si někdo půjčí od banky a ví, že bude splácet půjčenou částku a úroky, nebo jestli nezaplatí za služby, které využívá.

Samozřejmě, že i SBD POKROK eviduje dluhy za nájemné a za poskytování služeb spojených s bydlením. Naše dlužníky lze rozdělit na tři základní skupiny:

1. **"Náhodné"** dlužníky, kteří z nějakého důvodu nezaplatili jednou či dvakrát nájem a jinak platí pravidelně.
2. **"Nešťastné"** dlužníky, kteří se ocitli v dočasné finanční tísní a přestali vědomě platit, ale po určité době začnou své poplatky řádně hradit a snaží se splatit i dlužné částky.
3. **"Lhostejné"** dlužníky, kteří neplatí zcela vědomě a domnívají se, že "to nějak dopadne".

### Jak s dluhy nakládá družstvo?

První krok, který činíme je, že dluh evidujeme.

**Pokud se jedná o uživatele** - nájemníka, následuje upomínka, pak výstraha před vyloučením z družstva a pokud ani potom dlužník nereaguje, je vyloučen z družstva pro neplacení nájemného. Následně družstvo podává žalobu na vyklizení bytu, případně na úhradu dlužné částky. Soud téměř vždy rozhoduje ve prospěch družstva.

**V případě uživatele** - vlastníka bytu, postupuje družstvo podobným způsobem, jen nedojde k vyloučení z družstva, ale následuje žaloba u soudu.

Nikdo z dlužníků se nemůže domnívat, že bude dál bydlet v bytě a nebude muset platit nájemné nebo uhradit dluhy. Ve všech případech se dlužníkovi nezaplacení prodraží ještě o poplatky a úroky z prodlení.

### Máte-li problém, řešte ho s námi!

Celý systém vymáhání dluhů je trochu složitější, než ho popisují, ale chci touto cestou jen upozornit všechny, kteří se jakýmkoliv způsobem ocitli v roli dlužníka, že družstvo bude vždy činit všechny kroky k tomu, aby dlužné částky vymohlo.

Nezbývá tedy než všem poradit, aby si kontrolovali své platby za nájemné a za služby spojené s bydlením. Pokud si nejste jisti, požádejte příslušného pracovníka v oddělení nájemného (jméno získáte u vašeho správce nebo zástupce objektu), případně na našich družstevních internetových stránkách [www.pokrok.cz](http://www.pokrok.cz). Vždy je mnohem snadnější řešit situaci včas, dokud dluhy nenarostou - malý dluh se přece jen snadněji uhradí.

**Věra Hrdinová**  
předsedkyně představenstva  
SBD POKROK



# Uživatelé bytů a informace v objektu 364

*“Zkušenosti z provádění správy objektu, který má 280 bytů, jednoznačně potvrzují, že spoléhat na projev zájmu ze strany uživatelů bytů, jak se starat o objekt v němž bydlíme, je jen zbožné přání.”* - říká správce objektu Jindřich Kus.

Zdůvodnit projevující se pasivitu více než tři čtvrtin lidí by si vyžádalo zpracování hluboké analýzy. Jeden problém by se v ní určitě objevil: každý uživatel bytu by měl mít možnost se podílet na správě objektu. Jenže lidé, kteří zde žijí, jsou rozdílného vzdělání, majetkových poměrů, charakterů, znalostí družstevního bydlení, věku apod. K tomu je potřeba přiřadit projevující se migraci lidí v objektu. Nežijí zde jen nájemci družstevních bytů a vlastníci jednotek. Někteří svoje byty či jednotky pronajímají podnájemníkům. Nájemci družstevních bytů jsou členy družstva. Po převodu bytů do vlastnictví i vlastníci jednotek si členství v družstvu ponechali. Noví vlastníci, kteří získali jednotku koupí nebo jako dědici, již členy družstva nejsou. To samé se týká i všech podnájemníků. Všichni, bez ohledu na členství v družstvu, se musejí na základě příslušných právních předpisů o svůj byt řádně starat. K tomu potřebují mít odpovídající informace a prostor pro komunikaci.

## Komunikace

Počínaje rokem 2001 se v objektu 364 začala realizovat opatření, směřující k trvalému získávání informací o správě objektu a k vytvoření možností pro uživatele bytů podílet se na správě objektu a mít přehled o použití finančních prostředků. Největší důraz se při tom klade na aktuálnost informací, na dodržování právních předpisů, na pravidelné opakování a připomínání některých práv a povinností, na něž lidé postupně zapominají nebo je prostě ignorují. Zavedení a fungování informačního systému v objektu 364 je zaměřeno na dva cíle:

- ovlivňovat myšlení a chování lidí, aby si plně uvědomovali, že objekt jako celek patří jim, a že lhostejnost vede k vandalismu, k nedodržování pořádku a čistoty, atd.
- postupně zvyšovat právní vědomí lidí a ovlivňovat je k větší aktivitě při správě společného majetku a k respektování platných zákonů a předpisů; v této oblasti se mnohé zanedbalo a tak někteří jednotlivci vzali zákon do vlastních rukou a to bohužel není dobré; problémem také je, že lidé neznají obsah předpisů (např. občanského zákoníku, zákona o převodu bytů, stanov, domovního řádu, atd.).

## Schůze

Jak se dostat k informacím a zvýraznit svůj podíl na správě objektu je dáno několika možnostmi. Jednou z nich je využívat

právo zúčastňovat se pravidelně společných schůzí samosprávy a společenství vlastníků jednotek v objektu. Lidé kritizovali četnost schůzí, obsah i délku jednání. Vše bylo posouzeno s přihlédnutím k praktikám družstva a k povinnostem, které se musí na schůzi projednat. Od roku 2003 se každá schůze řádně a včas připravuje (i za pomoci družstva), jednání začínají v hodinu stanovenou na pozvánce. Jsou řízena tak, aby se jejich průběh zbytečně neprodlužoval.

Vzhledem k povinnosti dané příslušnými právními předpisy, které stanovují co musí být do programu schůze zařazeno, se jednoznačně ukázala potřeba svolávat schůze dvakrát ročně a to v květnu a říjnu. Květnová schůze projednává zprávu o splnění plánu oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek a zprávu družstva o výsledcích hospodaření objektu. Obě zprávy se vždy týkají roku předešlého. V říjnu se na schůzi projednává plán oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na rok příští. Samozřejmostí oproti minulosti je, že vždy na každé schůzi se účastníkům předkládá zpráva o činnosti správce objektu a o stavu společných částí domu. Při dodržování těchto zásad se ukázalo, že schůze mohou být krátké (v květnu 2004 nám schůze trvala hodinu a 20 minut). Jestliže se schůze dobře připraví a její průběh jednotlivci nezdržují planými řečmi, pak jsou účastníci spokojeni. Poslání schůze je jednoznačné: správce přednese jednotlivé dokumenty, účastníci se mohou vyjádřit v rozpravě a pak jednotlivé návrhy mají možnost schválit nebo také neschválit. Snahu a úsilí schůze neustále vylepšovat však bohužel narušuje malá účast. Je paradoxem, že z jedné strany je kritika na malou informovanost lidí a na nemožnost podílet se na rozhodování. Když tu možnost konečně lidé mají, tak se schůzí nezúčastní.

## Úřední dny

Každý čtvrtek od 18 hodin mají zájemci příležitost přijít si popovídat se správcem nejen o správě objektu. Mohou mu přijít sdělit poznatky, co viděli v jiných domech lepšího, vyslovit svou představu jak řešit určité problémy, které se na objektu vyskytují a naopak nechat si vysvětlit věci, které se při správě objektu realizují a pochopitelně se některým lidem nelíbí.

## Vývěsní skříňky

Svou úlohu v získávání praktických informací plní i vývěsní skříňky umístěné v přízemí každého vchodu. Po skončení každého měsíce jsou zde vyvěšovány měsíční přehledy o prováděné správě objektu. Z přehledů se lidé dozvědí datum uskutečněné akce, o jakou akci se jedná

lo, kdo se jí zúčastnil a kolik to stálo. Polepšují se do vývěsek dávají přehledy o čerpání prostředků na zabezpečení plánu oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek. Tyto přehledy jsou velice důležité, neboť zcela konkrétně lidem ukazují, jak je nakládáno s jejich finančními prostředky. Kromě zmíněných přehledů jsou do vývěsních skříňek zařazována témata k diskusi, různá upozornění a výzvy a umístována řada dalších důležitých informací vztahujících se ke správě domu.

## Informační tabulky

K rozšíření základních informací mají posloužit i informační tabulky na hlavních vchodových dveřích. Zde je celá řada různých informací, kontaktů a rad, které čas od času potřebuje každý uživatel bytu.

## Zpravodaj

Další možností je vydávání Zpravodaje pro vlastníky, nájemce a podnájemníky bytů. Přestože jde o občasník, každé číslo obsahuje celou řadu informací, rad, výzev a doporučení (od srpna 2000 do července 2004 bylo vydáno 11 čísel). Na obsahu se může podílet každý, kdo o to projeví zájem. Pro mnohé se však předávání informací prostřednictvím Zpravodaje míjí účinkem. Najdou se i tací, kteří jakmile Zpravodaj najdou v listovní schránce, tak jej rovnou bez přečtení zahodí. Takový osud potkával někdy i Zpravodaj, který začalo SBD Pokrok vydávat pro členy družstva. Přitom se obecně volá po širších informacích o činnosti družstva. Na druhé straně jsou lidé, kteří si oba Zpravodaje zakládají a v případě potřeby zpětně využívají.

## Internet

Zavedli jsme webové stránky objektu pod označením [www.urbankova.zde.cz](http://www.urbankova.zde.cz). Jsou na nich umístěny všechny doposud vydané Zpravodaje, zápisy ze schůzí, základní informace pro uživatele bytů a kontakty na různé firmy.

## Výsledek

Znepokojující je skutečnost, že informace zatím mají velice malý vliv na zvyšování právního vědomí uživatelů bytů. Lidé zapomněli, že družstevní bydlení je především o dodržování platných zákonů a předpisů, o kompromisech, o principu solidarity, a to i po převedení bytu do vlastnictví. Doposud je také malá aktivita při podílu na ochraně společného majetku. Nijak výrazně se nelepší ani mezilidské vztahy a respektování práv mezi sousedy. Faktem zůstává, že se stále ještě musíme všichni učit starat se o svůj majetek.

**Jindřich Kus**  
správce objektu 364

# Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba

## Podstata a kompetence společenství

Společenství vlastníků jednotek (dále SVJ) jako právnická osoba bylo zavedeno zákonem č. 103/2000 Sb., kterým byl novelizován zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. (dále BytZ). Jedná se právnickou osobu zvláštního typu, která se až na výjimky neřídí obchodním zákoníkem, ale pouze zmíněným zákonem o vlastnictví bytů. Tato právnická osoba se řídí podle zcela specifických pravidel, o jejichž aktuální podobě se nyní pokusíme Vás krátce a jen velmi zjednodušeným způsobem informovat.

SVJ nevzniká jako jiné právnické osoby založením, ale automaticky ze zákona (v objektech s více než pěti jednotkami po převodu třetí jednotky). Běžně tedy nastává situace, že vlastníci jednotek nemají žádný výslovný doklad o vzniku právnické osoby, není znám její název, sídlo, IČ, neexistují ani statutární orgány.

Členy SVJ se automaticky stávají ke dni jeho vzniku všichni vlastníci jednotek v domě. SVJ sice má vést seznam členů, ale ten má jen evidenční charakter, protože členství vzniká vždy ze zákona.

Kompetence SVJ, jsou popsány v § 9 odst. 1 BytZ. V zásadě se jedná o způsobilost vykonávat práva a zavazovat se ve věcech, spojených se správou domu. Správou domu se ovšem rozumí nejen vlastní operativní správa, ale také provoz a opravy společných částí domu. Podle § 9a odst. 1 písm. a) má SVJ také kompetenci k zajišťování dodávek služeb, spojených s užíváním jednotek v domě. SVJ má také kompetenci k některým dalším činnostem, u kterých tak zákon výslovně stanoví (zejména k pronájmu společných částí domu). Za uvedeným účelem může SVJ také nabývat věci, práva a nebytové prostory.

Podle § 9a odst. 3 je SVJ také oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností, uložených vlastníkům jednotek orgánem SVJ podle zákona (zejména placení finančních příspěvků). Je ovšem paradoxní, že v jeho prospěch nemůže vzniknout podle § 15 odst. 3 BytZ k zajištění takových pohledávek zástavní právo (to může vzniknout jen vlastníkům jednotek).

Zjednodušeně řečeno, většina právních názorů uznává, že SVJ může vlastnit majetek, především finanční. K tomuto majetku patří i zaplacené příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 1 BytZ). V teorii i praxi se připouští, že SVJ může takto nabývat nejen movité věci

(včetně vybavení kanceláří, úklidových prostředků apod.), ale i pozemky, související s provozem domu, případně i nebytové jednotky, které se nacházejí v domě, o který se jedná.

V některých věcech však SVJ zákon kompetence nedává. SVJ se například nemůže účastnit tzv. smlouvy o výstavbě podle § 17 a násl. BytZ, nemělo by se ani účastnit stavebních řízení, týkajících se společných částí domu, sporné je, zda může rozhodovat o změně prohlášení vlastníka budovy, resp. v jakých věcech. I v těchto případech se již dnes objevují pokusy pověřovat SVJ některými úkony v těchto věcech, a to nejen od vlastníků jednotek, ale i od některých úřadů státní správy (jedná se zejména katastrální a stavební úřady). Do budoucna se však předpokládá, že se kompetence SVJ spíše rozšíří.

## Orgány společenství

Zákon u SVJ předpokládá, podobně jako u obchodních společností, především existenci dvojího typu orgánů. Jedná se jednak o orgán nejvyšší (schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek), který má pravomoc rozhodovat nejdůležitější otázky (nikoli však jednat za SVJ navenek), jednak orgán statutární (výbor či pověřený vlastník), který rozhoduje všechny otázky ostatní a zejména jedná ve všech věcech SVJ navenek. Kromě toho zákon připouští i orgány jiné, pokud je upraví stanovy SVJ.

Na rozdíl od nejvyššího orgánu (schůze), která je tvořena souhrnem všech vlastníků jednotek, je statutární orgán třeba zvolit (tento orgán není možno přímo jmenovat v prohlášení vlastníka budovy, i když jeho funkci může jmenovaný správce, jak bude dále řečeno, po určitou dobu vykonávat). K volbě statutárního orgánu je příslušná schůze všech vlastníků. Protože se však první schůze schází až po vzniku SVJ, musí zákon řešit jednání a rozhodování v SVJ v době před volbou prvních orgánů SVJ.

Zákon má pro dobu před první schůzí a volbou prvního statutárního orgánu dočasné řešení, spočívající v tom, že původní vlastník, pokud má nadpoloviční většinu v domě podle velikosti spoluvlastnických podílů, vykonává práva orgánů společenství až do volby statutárních orgánů. Pokud je tímto původním vlastníkem bytové družstvo, uvedené v příslušných ustanoveních zákona o bezplatných převodech družstevních jednotek (§ 24 odst. 1 BytZ), které ke dni vzniku právnické

osoby vykonává správu domu, plní funkci orgánů SVJ toto družstvo až do volby těchto orgánů. Orgány společenství se v tomto případě míní především orgány statutární, což znamená, že bytové družstvo je především oprávněno jednat za SVJ navenek a činit příslušné právní úkony.

Statutárním orgánem může být výbor (počet jeho členů určují stanovy či usnesení schůze, musí být vždy lichý), nebo jeden pověřený vlastník. Podle převažujícího výkladu může být i členem výboru jen vlastník jednotky (připouští se účast i právnických osob).

První orgány SVJ je možno volit jen na schůzi, při které je přítomen notář. K uskolení schopnosti schůze je vždy třeba, aby byla přítomna alespoň nadpoloviční většina všech hlasů členů společenství (podle velikosti podílů). K volbě statutárního orgánu je potřebná podle § 9 odst. 12 BytZ také nadpoloviční většina všech hlasů členů společenství (podle velikosti podílů).

## Stanovy společenství

Právní poměry v SVJ upravují kromě zákona i stanovy. Podle § 9 odst. 14 BytZ musí stanovy upravit sídlo a název SVJ, předmět činnosti, orgány (jejich práva a povinnosti a způsob svolávání), práva a povinnosti členů, způsob úhrady nákladů na správu domu a způsob nakládání s majetkem. Stanovy mohou být přijaty nejdříve na první schůzi SVJ a k jejich přijetí je třeba tříčtvrtinové většiny hlasů vlastníků jednotek, přítomných na schůzi.

Pokud nejsou na první schůzi SVJ přijaty stanovy, má to dva zásadní důsledky. Aby mohlo být SVJ zapsáno do rejstříku společenství (což je podobný rejstřík jako rejstřík obchodní, také vedený příslušným soudem), musí mít určen název a zvoleny orgány. V případě nepřijetí stanov musí být název určen usnesením schůze, stejně jako počet členů výboru, pokud je výbor volen.

Pokud by ovšem nebyly přijaty vlastní stanovy, platí stanovy vzorové. Tyto stanovy byly do 1. 7. 2004 upraveny vládním nařízením č. 322/2000 Sb., které bylo poměrně stručné a zejména v poslední době (od počátku roku 2002) obsahovalo některé chyby, resp. rozpory se zákonem. Proto byly s účinností od 1. 7. 2004 přijaty nové vzorové stanovy č. 371/2004 Sb., které jsou daleko podrobnější, jejich úprava je svým způsobem jednostranná a v některých směrech i sporná. Z uvedených důvodů je třeba vždy doporučit přijetí stanov vlastních.

... na straně 7 ►



◀ ... ze strany 6

Předně podle zmíněného nařízení vlády platí vzorové stanovy do doby schválení stanov vlastníků. To by mohlo vést k výkladu, podle kterého platí vzorové stanovy vždy již od vzniku SVJ až do první schůze. I když o takovém výkladu mohou být určité pochybnosti, je třeba s tím při svolávání schůze počítat a pravidly vzorových stanov se pro jistotu řídit. Dále je vládním nařízením úprava vzorových stanov vztahena i na všechny případy, kdy vlastní stanovy neupravují některou ze zákonných náležitostí stanov. Protože

výklad tohoto ustanovení může být velmi široký, je třeba vždy doporučit, aby vlastní stanovy byly co nejpodrobnější.

Ke konkrétní úpravě dnešních vzorových stanov na tomto místě postačí uvést, že se snaží předcházet nikoli pasivitě vlastníků jednotek, ale případné svévoli statutárních orgánů. Toto zaměření je samozřejmě legitimní, ale v případech, kdy pasivita vlastníků jednotek hrozí, tedy například pokud nebude schůze vůbec schopná usnášení nebo usnesení nepřijme, může to podle vzorových stanov vést k zásadním poruchám v činnosti SVJ, které mohou vést

i k zadlužení SVJ a tedy i vlastníků jednotek se všemi důsledky (podobně jako v případě svévolného jednání statutárních orgánů). Proto těm SVJ, ve kterých reálně hrozí pasivita vlastníků jednotek či je třeba s ní dokonce počítat, nelze rozhodně doporučit řídit se vzorovými stanovami, naopak je třeba je před tím důrazně varovat. O konkrétní úpravě nových vzorových stanov se dočtete v dalším čísle zpravodaje.

**JUDr. Marek Novotný**

*advokát, spoluautor komentáře k zákonu o vlastnictví bytů, zabývá se přípravou nového zákona o vlastnictví bytů*

## S péčí dobrého hospodáře

Ačkoliv s penězi na opravy a renovaci družstevních domů je skoro vždycky potíže, přesto se u řady objektů daří. Příkladem může být objekt Amforová 1894 - 1899 na Lužinách. Sanace lodžii tam, právě z nedostatku finančních prostředků, proběhla ve třech etapách - začalo se v roce 2002 a skončilo letos 1.června. Podle slov techničky OBS IV. Ludmily Tiché tam odvedla dodavatelská firma



"a-z PROFIL" dobrou práci. Oprava 110 lodžii stála celkem téměř tři milióny korun a je na ně nyní velmi hezký pohled - škoda jen, že černobílý tisk našeho Zpravodaje nemůže reprodukovat i jejich novou veselou barevnost.

V oblasti OBS V. v Řepích investovali v roce 2003 do výměn oken, zateplení a dalších podstatných oprav (počítají se jen akce nad 100 tisíc korun) 7,5 miliónu, letos už se počítá se 16 milióny. "I tady jsou samozřejmě největším problémem peníze", říká vedoucí OBS V. Hana Ště-



pánová. Dá se ale říci, že v oblasti naší obvodní bytové správy se až na dvě výjimky samosprávy starají o domy dobře a našetřené peníze investují zpět do zvelební svých domů. Když dají peníze dohromady, tak se o renovacích nájemníci i vlastníci bytů vždy dokáží dohodnout."

**text a foto red**

**VY se ptáte -  
MY odpovídáme**

# Je LEASING dluh ?

**Nejčastější komoditou, jejíž financování se nabízí formou leasingu, jsou osobní automobily. Klient, který nemá momentálně k dispozici dostatek vlastních prostředků na nákup vozu, uhradí jen část pořizovací ceny ve formě mimořádné leasingové splátky a zbytek splácí několik let v pravidelných, měsíčních či čtvrtletních splátkách. Vůz zůstává majetkem leasingové společnosti, ale klient ho plně využívá a po ukončení splátek se automobil stává jeho majetkem. Leasing tedy v žádném případě není dluhem, za automobil se neručí jiným majetkem (třeba vašim družstevním bytem apod.). Je to bezpečná forma financování, pokud uzavřete smlouvu s korektní a zavedenou společností.**

K nejtradičnějším leasingovým společnostem, které vznikly v ČR hned po roce 1990, patří CAC LEASING. V 90. letech se slovo CAC stalo dokonce jakýmsi synonymem pro leasing. Formou leasingu řeší klient nejen momentální nedostatek finančních prostředků na nákup automobilu, ale třeba i rozumnou výši v průběhu let stále rostoucích částek za pojištění, protože CAC LEASING dokáže s pojišťovnami vyjednat výhodnější podmínky než individuální klient. Výhodou je i to, že klient nemá starosti s "papírováním" - vše vyřídí CAC LEASING.

CAC LEASING nabízí svým klientům řadu výhod, letos na podzim např. tzv. Flexi

Leasing s doplňky. V rámci této akce má každý klient možnost vybrat si ke svému vozu dodatečně doplňky a výbavu v hodnotě až 30 tisíc korun. Má tedy možnost pořídit si vybavení, které by si jinak odepřel, protože cena takovýchto "libůstek" se nezapočítává do výpočtu leasingových splátek - zákazník je uhradí až po ukončení leasingu za jejich původní cenu, tedy bez inflace, jakéhokoliv navýšení, bez rizika zdražení.

V nabídce CAC LEASING je v rámci speciálních akcí pro určité značky a modely vozů v letošním posledním čtvrtletí leasing pro osobní i užitkové automobily Peugeot

se sníženým ročním úročením od 30% mimořádné leasingové splátky a akční nabídka s výhodným úročením na vozy Škoda Fabia.

CAC LEASING dnes zaznamenává úspěchy i s tzv. "Extra Leasingem". Pro názornost uvedme modelový příklad pro nákup Škody Fabia 1,2 s pořizovací cenou 250 tisíc korun. Pokud zákazník uhradí při nákupu vozu 40%, tedy 100 tisíc a určí si dobu splácení na pět let, bude za vůz platit 3889 korun měsíčně včetně všech pojistek. Po pěti letech doplatí pouze 1190 korun, a automobil se stane jeho majetkem.

Je samozřejmě věcí každého, zda chce nebo nechce využít nabídky CAC LEASING, ale ještě si zopakujeme - LEASING není dluh. **or**

**CAC**  
**LEASING**  
Člen skupiny HVB



No, to je mi nějaká novinka... ! To my víme už pětáctýřet let!

**Napsali o nás** Odborný týdeník *Ekonom* otiskl 14. října rozsáhlý materiál o problematice bytových družstev. Vybíráme pasáž, vztahující se k SBD POKROK.

## EKONOM

**DRUŽSTVA NENARUŠUJÍ** tržní vztahy, vstupuje do diskuse ředitel SBD Pokrok Oldřich Sova. Dotace umožňuje dosáhnout na byt občanům, kteří by si to jinak nemohli dovolit. Přitom byt o výměře 90 metrů čtverečních není žádný luxus.

Sova vstává a začíná hájit i společenskou funkci bytových družstev. »Nepomáhají jen lidem k důstojnému bydlení, ale plní význam-



nou roli udržování sociálního smíru. Pomáhají udržet obytné celky, kde vedle sebe žijí různé věkové, profesní, sociální a majetkové skupiny lidí. I proto si bytové družstevnictví zaslouží podporu státu.«

SBD Pokrok naposledy kolaudovalo v roce 1997 a má čtyři tisíce lidí, kteří čekají na byt. Zákon družstvu umožní znovu rozběhnout výstavbu, a předpokládá se, že by v příštím roce mohlo družstvo zahájit výstavbu dvou stovek bytů na okraji Prahy. V Praze jsou však podle Sovy velké problémy s cenami stavebních pozemků, které zvyšují cenu výstavby. Pak se dá těžko postavit metr čtvereční za 20 tisíc korun.

Příkryl informuje, že ministr pro místní rozvoj Jiří Paroubek vyhlásil soutěž o projekty bytové výstavby za rozumnou cenu. Má prý v šuplíku pět projektů. Firmy, které je předložily, tvrdí, že dokážou postavit metr čtvereční za 15 tisíc korun a přitom jde o plnohodnotné kvalitní bydlení.

Zpravodaj SBD 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: Věra Hrdinová, ing. Oldřich Sova, JUDr. Ivan Příkryl