

# ZPRÁVODAJ

pro členy družstva

  
stavební bytové družstvo

Vyšlo v květnu 2005

číslo 02/2005

## Budme nejen vlastníky, ale i lidmi

V minulém čísle Zpravodaje SBD POKROK jsme slíbili, že se pokusíme trochu vysvětlit vztahy uvnitř společenství vlastníků, které je již právníkou osobou. Společenství vlastníků je poměrně složitý útvar a jeho dobré fungování závisí nejen na zákonných normách a předpisech, případně na stanovách společenství, ale zejména na vztazích mezi lidmi. Každý, kdo si na vlastní kůži vyzkoušel společné vlastnictví např. nemovitosti ví (a mohlo to být i mezi sourozenci!), že dohoda je někdy opravdu velmi obtížná.



Každý vlastník bytu a spoluvlastník společných částí domu má určité představy, jak by toto společenství mělo fungovat. Je však málo těch, kteří se činnosti ve společenství aktivně zúčastní. Pokud se takoví lidé najdou a aktivně se chopí veškerých administrativních a provozních povinností, je potřeba si uvědomit, že to většinou dělají ve svém volném čase a obvykle za

minimální odměnu. Zpravidla je to tří až pětičlenný výbor, který se pravidelně schází, radí se o všech otázkách spojených se správou domu a řeší vztahy s družstvem, jež provádí správu domu. Výbor připravuje materiály pro shromáždění vlastníků, podílí se na přípravě plánu oprav domu, kontroluje plnění mandátní smlouvy s družstvem a řeší další běžné záležitosti spojené s provozem domu. Jednou až dvakrát ročně pak předkládá shromáždění vlastníků výsledky své práce. Někdy sklídí od ostatních vlastníků kritiku, jindy naopak pochvalu... Ale ruku na srdce - je to práce velmi potřebná, ale v mnoha případech nevděčná.

Společenství vlastníků se řídí zákonem o vlastnictví bytů 72/1994 Sb. a schválenými stanovami společenství, které jsou jakousi "smlouvou mezi vlastníky" - stanovují pravidla uvnitř společenství. Je velmi potřebné, aby tato pravidla odpovídala zákonu a aby byla zároveň přijatelná pro všechny členy společenství. Někdy se nepodaří schválit stanovy při ustavujícím shromáždění tak, aby postihovaly všechny záležitosti či vztahy uvnitř společenství. Pak je zapotřebí je upravit, změnit a do-

sáhnout vyhovujícího stavu. K tomu se musí sejít shromáždění vlastníků a na změnách se dohodnout a schválit je.

Některé věci však zákon ani stanovy nevyřeší. Mám především na mysli společné soužití v jednom domě, v jednom patře. Lidé si navzájem dokáží až neuvěřitelným způsobem znepříjemnit bydlení - například hlučným chováním v nočních hodinách, necitlivým přístupem při úpravách bytu, štěkotem psa, který je celý den sám doma, hlasitou hudbou apod. Pokud se sousedi nedomluví, řeší se tyto problémy až na úrovni místního či obecního úřadu, někdy za pomoci policie a výjimkou není třeba ani to, že celá věc skončí u soudu. Bylo by opravdu velmi dobré si uvědomit, že dobré spoluzití v jednom domě a dobré vztahy závisí jenom na nás samotných. Možná bychom si mohli častěji uvědomit, jaké máme vlastně velké štěstí, že máme střechu nad hlavou a slušný byt. Budme tolerantnější i ohleduplnější a uvědomme si, že vedle nás bydlí soused, který má malé dítě, nebo je seniorem, či je nemocný a měl by rád trochu klidu. Budme proto lidmi.

**Věra Hrdinová**  
předsedkyně představenstva SBD POKROK

## Nebojte se vyúčtování

### Vyúčtování nákladů na otop, TUV a SV za rok 2004

Vzhledem k tomu, že v nejbližších dnech obdrží uživatelé bytů SBD POKROK vyúčtování nákladů na otop, TUV a SV, pokusíme se Vám v tomto článku pomoci s orientací ve vyúčtování a také trochu

zjednodušeně přiblížit způsob výpočtu nákladů na jednotlivé uživatele.

Vyúčtování nákladů na otop, ohřev teplé užitkové vody, studené vody pro teplou užitkovou vodu bylo provedeno v souladu vyhláškou č.372/2001 Sb. vydanou Ministerstvem pro místní rozvoj a Směrnicí SBD POKROK, vyúčtování studené vody v souladu se Směrnicí SBD POKROK.

Rozúčtování veškerých služeb je poměrové, to znamená, že náklady, které jsou vyčísleny na základě dodaných faktur od jednotlivých dodavatelů médií (otop, ohřev TUV, studenou vodu) jsou vždy rozděleny podle určeného klíče (m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, dílky z roz-

dělovačů topných nákladů) mezi uživatele zúčtovací jednotky (objektu). Nemůže tedy dojít k tomu, že by uživatelům bytů bylo vyúčtováno víc, než co bylo vyfakturováno "teplárnou nebo vodárnou" a to i v případě, že v objektu byly některé byty neodečteny a spotřeba na ně byla vypočtena odhadem.

Vyúčtování nákladů na teplo, TUV a SV je předkládáno na jednom listě, přičemž první strana obsahuje údaje k Vašemu bytu:

**odečty přístrojů** - zde jsou uvedeny odečtené hodnoty z poměrových měřidel (RTN, vodoměrů):

... na straně 2 ►

#### Obsah:

- Budme hlavně lidmi
- Nebojte se vyúčtování za teplo
- Centrum Chodov
- Vzorové stanovy SVJ
- Ze života družstva POKROK
- Regulace deregulace
- Bydlí s námi sexuolog a europoslanec

Datum	příst	výrobní číslo	místo	počát. stav	konč.stav	rozdíl	výkon tělesa	koef. pol.	svět. str.	ostat koef.	vaše jednotky	
01/01/04-31/10/04	O111	159159	OP	0,00	9,50	9,50	1,0120	1,00	1,00	1,0000	9,61	
01/11/04-31/12/04	O111	453852	OP	0,00	2,00	2,00	1,0120	1,00	1,00	1,0000	2,02	
01/01/04-31/12/04	O111	357357	DP	0,00	6,00	6,00	0,9210	0,95	0,95	1,0000	4,99	
01/01/04-31/12/04	O111	456789	LO	0,00	3,50	3,50	0,9420	0,75	0,90	1,0000	2,23	
						21,00					18,85	
01/01/04-31/12/04	TUV 1	159753	WC	372,00	402,00	30,00					30,00	
						30,00					30,00	
01/01/04-31/12/04	SV 1	Dopočtená spotřeba SV = 69,90 koef navýšení = 3.0 průměrná spotřeba = 23,30										

- datum** - je zpravidla od 1.1.04- 31.12.04. Pokud je uvedeno jiné datum, znamená to, že došlo ve Vašem bytě k výměně přístrojů během roku nebo mohlo dojít i k výměně otopného tělesa.
- příst.** - zde je uvedena zkratka odečteného přístroje Oxxx znamená odparný rozdělovač topných nákladů, Exxx - elektronický rozdělovač topných nákladů, Mxxx - měřič tepla,  
TUV - vodoměr pro teplou užitkovou vodu, SV- vodoměr pro studenou vodu.
- místo** - OP- obývací pokoj, DP-dětský pokoj, LO-ložnice, KU-kuchyň, M-místnost, CH-chodba
- výkon tělesa** - je ve vyúčtování uveden v kW a je převzat od výrobců otopných těles,
- koef. polo.** - zde je uveden koeficient zohledňující polohu té dané místnosti v objektu (nad nevytápěným sklepem, pod střechou, apod)
- koef. svět. str.** - zde je uveden koeficient zohledňující polohu místnosti ke světovým stranám (sever-0,9, jih-1,05, východ-0,95, západ-1)
- pokud nebyl některý byt zpřístupněn k odečtům** bude v tabulce "odečty přístrojů" uveden výpočet průměrné spotřeby na byt podle průměrné spotřeby na 1m<sup>2</sup> ze zúčtovací jednotky (objektu) s koeficientem navýšení. Pro jednotky na otop je to koeficient navýšení 1,6 a pro TUV a SV koeficient navýšení 3. V našem případě je způsob výpočtu uveden u studené vody.

## Z odečtů přístrojů vychází výpočet nákladů na byt.

1. Pokud v objektu nejsou instalovány rozdělovače topných nákladů nebo měřiče tepla na vstupu do bytu, bude ve vyúčtování uveden tento výpočet (náklady rozděleny podle m<sup>2</sup>):

Náklad na byt	Plocha pro ÚT:	71,52	Plocha pro TUV:	71,52	Počet osob TUV:	0	Počet osob SV:	0
	Spotřeba bytu	Rozúčt. klíč	Cena za jedn. Kč	Náklady Kč	Zálohy Kč	Rozdíl Kč	Poznámka	
ZS otop	71,52 m <sup>2</sup>	zap. podl. pl. x	137,091834 =	9 804,81 Kč				
SS otop	0,00	přepoč. dílky						
	x 1,00000	Korekční koef.						
	+ 0	korekční dílky						
	= 0,00	výpočet. dílky x	0,000000 =	0,00 Kč				0% od ZJ
Otop celkem				9 804,81 Kč	0 Kč	-9 804,81 Kč		

### Postup při výpočtu:

Celkové náklady na otop	35 857,74 Kč
Celkové m <sup>2</sup> bytů v zúčtovací jednotce (objektu)	261,56 m <sup>2</sup>
Náklad na 1 m <sup>2</sup> (35 857,74/261,56)	137,09 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Náklad na byt o rozloze 71,52 m<sup>2</sup></b>	<b>9 804,81 Kč</b>

2. V objektu jsou instalovány rozdělovače topných nákladů, pak výpočet pro ten samý byt může vypadat takto - uživatel šetří s teplem, reguluje teplotu v bytě termostatickým ventilem

Náklad na byt	Plocha pro ÚT:	71,52	Plocha pro TUV:	71,52	Počet osob TUV:	0	Počet osob SV:	0
	Spotřeba bytu	Rozúčt. klíč	Cena za jedn. Kč	Náklady Kč	Zálohy Kč	Rozdíl Kč	Poznámka	
ZS otop	71,52 m <sup>2</sup>	zap. podl. pl. x	54,836734 =	3 921,92 Kč				
SS otop	5,36	přepoč. dílky						
	x 1,00000	Korekční koef.						
	+ 0	korekční dílky						
	= 5,36	výpočet. dílky x	641,653575 =	3 439,26 Kč				- 25 % od ZJ
Otop celkem				7 361,19 Kč	0 Kč	-7 361,19 Kč		

3. V objektu jsou instalovány rozdělovače topných nákladů, pak výpočet pro ten samý byt může vypadat i takto - uživatel nešetří s teplem, nereguluje teplotu v bytě termostatickým ventilem

Náklad na byt	Plocha pro ÚT:	71,52	Plocha pro TUV:	71,52	Počet osob TUV:	0	Počet osob SV:	0
	Spotřeba bytu	Rozúčt. klíč	Cena za jedn. Kč	Náklady Kč	Zálohy Kč	Rozdíl Kč	Poznámka	
ZS otop	71,52 m <sup>2</sup>	zap. podl. pl. x	54,836734 =	3 921,92 Kč				
SS otop	18,85	přepoč. dílky						
	x 0,8110	Korekční koef.						
	+ (-3,56)	korekční dílky						
	= 15,29	výpočet. dílky x	641,653575 =	9 810,39 Kč				40 % od ZJ
Otop celkem				13 732,31 Kč	0 Kč	-13 732,31 Kč		

Náklady na otop v případě 2. a 3. jsou mezi uživatele v objektu rozděleny ze 40% podle m<sup>2</sup> a z 60% podle naměřených, přepočtených a korigovaných dílků.

Postup při výpočtu:

Celkové náklady na otop	35 857,74 Kč
Z toho 40 % z celkových nákladů	14 343,10 Kč
Celkové m <sup>2</sup> bytů v zúčtovací jednotce (objektu)	261,56 m <sup>2</sup>
Náklad na 1 m <sup>2</sup> (14 343,1/261,56)	54,84 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Základní složka na byt o rozloze 71,52 m<sup>2</sup></b>	<b>3 921,92 Kč</b>
60 % z celkových nákladů	21 514,64 Kč
Celkové výpočtové dílky za zúčtovací jednotku (objekt)	33,53 dílků
Náklad na 1 výpočtový dílek	641,65 Kč/dílek
<b>Spotřební složka na byt za 5,36 výpočtových dílků</b>	<b>3 439,26 Kč</b>
<b>Spotřební složka na byt za 15,29 výpočtových dílků</b>	<b>9 810,39 Kč</b>

Na druhé straně Svého vyúčtování v **Sestavě celkových nákladů** najdete výpočet ceny za výpočtové jednotky, které pak vstupují do výpočtu nákladů pro jednotlivé uživatele.

Sestava celkových nákladů 01/01/2004 – 31/12/2004						
náklad na ZJ	% rozdělení	Spotřeba/ měrná jedn.	Cena za jednotku fakturační	Náklady Kč	Součet spotřeb bytů za ZJ (m <sup>2</sup> , dílky)	Cena za jednotku výpočtová
Otop celkem byty		99,81 GJ	359,26 Kč	35 857,74 Kč		
Základní složka otop	40 %	39,92 GJ		14 343,10 Kč	261,56 m <sup>2</sup>	zap.podl.pl 54,836734 Kč
Spotřební složka otop	60 %	59,89 GJ		21 514,64 Kč	33,53 dílků	641,653575 Kč

### Vysvětlení k uvedeným zkratkám:

- ZS otop** - základní složka vypočtená podle m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu. To je plocha všech místností v bytě kromě lodžii a balkónů.
- SS otop** - spotřební složka nákladů vypočtená podle výpočtových dílků, výpočtové dílky vychází z odečtených dílků, které se postupně korigují (viz odečty přístrojů), popřípadě korekčním koeficientem
- Korekční koef.** - korekčním koeficientem jsou přepočtené dílky korigovány v případě většího rozdílu jak 40% od průměru na 1 m<sup>2</sup> zúčtovací jednotky a menšího jak -25% od průměru na 1m<sup>2</sup> zúčtovací jednotky
- Korekční dílky** - vyjadřují hodnotu korekčního koeficientu
- xx% od ZJ** - uvedené procento vyjadřuje výši vašich celkových nákladů na otop v jakém poměru byly vyúčtovány k průměrnému nákladu na 1 m<sup>2</sup> zúčtovací jednotky (objektu). V naší ukázce si můžeme porovnat náklady z příkladu 1.,2. a 3.

### Vyúčtování nákladů na TUV a SV

Vyúčtování nákladů na TUV je opět prováděno podle vyhlášky 372/2001 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj. Vyúčtování nákladů na SV je prováděno podle Směrnice SBD Pokrok. Další velmi důležitý a často i opomíjený legislativní předpis je zákon 505/1990 Sb. podle kterého je doba platnosti ověření pro vodoměry na TUV 4 roky a pro vodoměry na SV 6 let. Po ukončení doby platnosti vodoměrů by již na těchto vodoměrech rozúčtování nemělo být provedeno, protože každý vodoměr má povolenou technickou odchylku (plus i mínus) cca 5%, která se může během let používat prohloubit. Co je však důležitější, vodoměr je ze zákona metrologické měřidlo, které musí být v zákonných lhůtách cejchováno nebo vyměněno.

### Závěrem několik rad a postřehů:

1. zúčtovací jednotka (objekt) by měl být osazen jednotným typem vodoměrů a stejnou třídou přesnosti (jednotkový suchoběžný,.....)
2. zvolit jednotnou polohu umístění všech vodoměrů (vodorovně, svisle) poloha ovlivňuje přesnost měření
3. každý vodoměr musí být schváleného typu a mít platné ověření (cejch)
4. nezaměňovat datum montáže a datum platného ověření (cejchu), platné je datum cejchu
5. každý vodoměr musí být opatřen montážní plombou
6. bytový vodoměr nepostihne zejména časté a krátkodobé otevírání a zavírání, nepostihne malé úkapy vody, naopak domovní vodoměr drobné úniky vody změří, proto součet bytových vodoměrů nikdy nebude shodný s naměřeným množstvím na patě domu a to i v případě, že odečet bude proveden v jeden okamžik.
7. kapající kohoutek způsobí nárůst Vaší roční spotřeby minimálně o 20 m<sup>3</sup> (tedy 20 tis. litrů)
8. protékající nádržka na vodu u WC způsobí nárůst minimálně o 250 m<sup>3</sup> (250 tis. litrů) za rok
9. v případě delšího pobytu (dovolené) mimo domov nezapomeňte uzavřít Vaši přípojku u vodoměru (uzávěr před nebo za vodoměrem)

V případě Vašich dotazů nás prosím, kontaktujte.

**za kolektiv pracovníků I. RTN, s.r.o Věra Brodecká**

# Centrum Chodov

## Vrcholí dokončení hrubé stavby největšího společensko-obchodního centra v České republice

### Základní údaje

**Poloha:** Po obou stranách Roztylské ulice, kterou svou ocelovou konstrukcí překračuje

**Zahájení stavby:** květen 2004

**Zahájení provozu:** podzim 2005

**Počet podlaží:** čtyři (v nejnižším Hypernova, v dalších dvou služby a maloobchod, nejvýše volný čas, sport, relaxace a zábava pro děti i dospělé

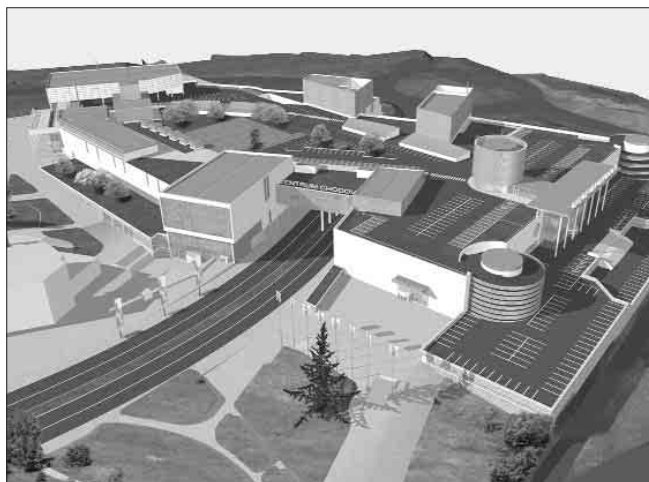
V sedmdesátých a osmdesátých letech, kdy vyrůstala v tehdejším Československu ta největší sídliště, byly hlavními kameny úrazu tohoto procesu jednak kvalita stavebních prací a také tzv. "občanská vybavenost" - tedy síť obchodů, restaurací, služeb. Obyvatelé sídlišť tento stav sice kritizovali, ale to bylo také asi tak všechno, co mohli dělat.

Postupně si zvykali a sídliště se i tak stalo jejich domovem. Sídlíště Chodov, kde tvoří zástavbu z velké části domy našeho SBD POKROK, není v tomto směru výjimkou.

Nikdo samozřejmě nemá rád, když mu klid jeho domova někdo nabourává - stavební činnost přitom patří k nejvíce rušivým prvkům. Ačkoliv se generální dodavatel stavby Centra Chodov - firma Skanska CZ, snaží dopady výstavby na občany co nejvíce omezit, přesto se mu to nemůže vždy úplně podařit. Zkusme se tedy podívat za horizont a zjistit, co obyvatelé Chodova v Centru Chodov jaksi na oplátku čeká po jeho uvedení do provozu.

Centrum Chodov by v první fázi mělo poskytnout pro obchod a služby plochu 55 tisíc m<sup>2</sup> - pro předstihu si doplníme, že je to pět a půl hektaru! Z nich bude asi nejvíce zaujímat Hypernova (13 tisíc m<sup>2</sup>), z dalších nájemců uvedme např. firmy BAŤA,

DATART, HERVIS SPORT, H&M, ZARA, SEPHORA, DOUGLAS, atd. Chybět nebudou ani fitness centrum, restaurace rychlého občerstvení food court se širokou škálou nabídky mezinárodních kuchyní, KFC a velkoplošné restaurace ve stylu pizzerie nebo francouzské restaurace, kavárny a dětský koutek.



Ve druhé fázi se počítá s výstavbou bytově-administrativního komplexu a celý projekt dokončí fáze třetí, kdy se mimo jiné počítá s výstavbou dalších bytů na západní straně Centra Chodov a s velkorysým podzemním parkovištěm.

Aktuální stav je takový, že právě teď finišují stavební práce na dokončení hrubé stavby.



Dominantní barvou celého exteriéru se stane bílá. Interiéry budou naopak řešeny ve škále příjemných barevných tónů.

Investorem projektu je společnost Rodamco Europe. 87 % portfolia jejich investic tvoří vysoce kvalitní obchody a obchodní centra, jejich hodnota dosahuje výše 7,5 miliardy EUR. Rodamco Europe je nejen investorem, ale i provozovatelem svých klíčových obchodních center, poněkud více na domácích trzích v Nizozemí, Švédsku, Francii a ve Španělsku. Ve své třídě byla ohodnocena i nejvyšším ratingem A (Standard & Poor's). Rodamco Europe vstoupilo na český trh v březnu roku 2000 a v současné době spravuje a provozuje např. Centrum Černý Most. Developerem Centra Chodov je přední holandská developerská společnost AM Development, která se zabývá výstavbou vnitroměstských obchodních a administrativních center, rezidenčních a polyfunkčních projektů v Holandsku, Francii, Belgii, Německu, Španělsku, Portugalsku, České republice a Velké Británii. Společnost AM Development je developerem úspěšného Olympia Centra v Brně i následujících Center Olympia v Mladé Boleslavi, Teplicích, Plzni a Olomouci.

Přestože tedy samotná výstavba Centra Chodov může občas obyvatelům chodovského sídliště způsobovat jistá omezení a nepříjemnosti, lze předpokládat, že jeho budoucí klady jim tato drobná příkoří plně vynahradí.

Vždy aktuální informace můžete získat na webových stránkách projektu Centrum Chodov - [www.centrumchodov.cz](http://www.centrumchodov.cz)

**Šárka Vondráčková**



# Několik poznámek k vzorovým stanovám SVJ

**Dnem 1. 7. 2004 nabylo účinnosti nové nařízení vlády č. 371/2004 Sb., jehož součástí jsou vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále také SVJ) podle zákona č. 72/1994 Sb, kterým byly zrušeny vzorové stanovy dosavadní, jež byly vydány nařízením vlády č. 322/2000 Sb.**

Podle nového vládního nařízení se novými vzorovými stanovami řídí právní poměry SVJ až do doby schválení vlastních stanov (nebo do doby, kdy vlastní stanovy nabudou účinnosti). Vzorové stanovy tedy mají platit vždy nejméně do první schůze vlastníků jednotek, na které mohou být vlastní stanovy přijaty. Již svolávání první schůze společenství se má řídit vzorovými stanovami, stejně jako průběh první schůze až do přijetí stanov.

Dále podle nového vládního nařízení neobsahují-li stanovy SVJ některou ze zákonem stanovených náležitostí, řídí se právní poměry SVJ v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov. Protože nové vzorové stanovy upravují všechny zákonné náležitosti poměrně podrobně, hrozí riziko, že úprava nových vzorových stanov bude vztahena na všechny otázky, které nejsou ve vlastních stanovách výslovně upraveny. Pouze pokud by vlastní stanovy SVJ byly dostatečně podrobné, nové vzorové stanovy by se na poměry SVJ neměly vůbec vztahovat.

Podle nových vzorových stanov musí být názvem SVJ mimo jiné slova "Společenství pro dům". Pokud by tedy nebyly přijaty vlastní stanovy, nemohl by se název společenství od této formulace odchýlit. Sídlo společenství je určeno adresou, kde společenství sídlí a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat. Předmět činnosti společenství se v nových vzorových stanovách rozšířil. Rozšíření majetkových oprávnění společenství přineslo společenství větší možnost nabývat majetek, a to včetně majetku movitého a nemovitého (i jednotek), vždy však jen k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství. Výklad možnosti k nabývání majetku však není ještě ustálen (v poslední době se například v katastrální praxi objevily tendence neumožnit nabývání pozemků SVJ).

Podle vzorových stanov společenství zajišťuje se souhlasem všech členů změny stavby a dále změny v užívání stavby. Vzorové stanovy zde nemusí jen citovat

zákon, ale měly by se pokusit o jeho praktický výklad, který by mohl pomoci v rozhodovací praxi současného § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. Tento výklad by měl zahrnout i změnu zákona, ke které v následujících týdnech dojde. Podle přijaté změny zákona by k některým změnám společných částí domu mělo stačit pouze 75% všech vlastníků jednotek.

Podle vzorových stanov může být členem voleného orgánu SVJ jen fyzická



osoba, která je členem společenství nebo zmocněným zástupcem právnické osoby, která je členem společenství. Členství právnické osoby v orgánu je novými vzorovými stanovami vyloučeno, namísto toho se připouští členství jejího zmocněného zástupce. Dosavadní - i rejstříková - praxe připouštěla účast právnické osoby v orgánech společenství (včetně bytových družstev). Pro právnickou osobu jako vlastníka jednotek bude zřejmě spíše výhodnější zachovat dosavadní možnost přímé účasti v orgánu společenství, což se však neobejde bez výslovné úpravy ve

vlastních stanovách. Dále vzorové stanovy upravují zákaz konkurence, který zákon neobsahuje, a poměrně praktická ustanovení o náhradních.

Kompetence shromáždění SVJ byly podstatně posíleny a rozšířeny. Shromáždění je výlučně kompetentní k rozhodování o výši záloh na služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením svěřeno pověřenému vlastníkovi. V případě pasivity shromáždění by to ovšem mohlo vést k tomu, že zálohy na služby nebudou řádně vypsány. Vymáhání plnění povinností, uložených členům společenství, je také svěřeno do kompetence shromáždění (byť s výhradou usnesení o svěření do kompetence statutárního orgánu). Rozhodně je třeba tato ustanovení nových vzorových stanov doporučit pozměnit, současné znění by mohlo vést až k platební neschopnosti společenství. Ve výlučné kompetenci shromáždění je také určení pravidel pro užívání společných částí domu, ovšem výkonný orgán společenství by měl zřejmě mít alespoň částečné pravomoci v tomto směru. Na jedné straně je obecně třeba doporučit posílení pravomocí výkonných orgánů, na druhé straně výkonným orgánům další povinnosti uložit (zejména povinnost důsledně zajišťovat plnění všech povinností vůči členům společenství).

To to je pouze několik poznámek k novým vzorovým stanovám, podrobnější popis problémů bude možno najít zejména v novém vydání Komentáře k zákonu o vlastnictví bytů, nejdůležitější otázky budou zřejmě řešeny i v dalších vydáních Zpravodaje. Souhrnně lze říci, že i když jsou nové vzorové stanovy výrazně kvalitnější, mají řadu nedostatků, zejména nepočítají s dlouhodobou pasivitou vlastníků jednotek a ani s větší pasivitou výkonných orgánů SVJ. Je proto jisté namísto vlastní stanov, zejména ve zmíněných směrech, upravit.

**JUDr. Marek Novotný  
advokát**



# Energetické audity

Stavební bytové družstvo Pokrok uspořádalo pro zástupce všech objektů a provozně-technickou správu tři stejné semináře o ENERGETICKÝCH AUDITECH v termínech 14.3., 17.3. a 18.4.2005, které se uskutečnily v učebně Českého institutu Interních auditorů v Praze na Karlově náměstí.

Pozvané zástupce objektů jsme rozdělili podle kapacity učebny do tří skupin, měřítkem byla velikost měrné spotřeby objektu na vytápění objektu (ÚT) GJ/m<sup>2</sup> a dodávku teplé užitkové vody (TUV) GJ/m<sup>2</sup> nebo GJ/m<sup>3</sup> podle vyhlášky č. 152/2001 Sb. §5.

Lektorem seminářů byl Ing. Jaroslav Šafránek, CSc. člen správní rady Asociace energetických auditorů, který předal znalosti a zkušenosti z oblasti auditů a stavebně tepelné techniky.

Obsahem seminářů byla legislativa, informace o obsahu dokumentace zpracovaného energetického auditu (EA), oblast tepelných ztrát a způsob jejich snížení, výše úspor, realizace úsporných opatření (především výměnou oken a za-

teplením), zdroje financování a možné vady při realizaci.

Uspořádáním seminářů jsme chtěli ukázat výhody a užitek zpracování EA pro snížení ztrát a spotřeby energií objektů, posouzení a analýzu stávajícího stavu, odhalení nedostatků, plánování veškerých budoucích oprav a také povinnost nechat si vypracovat EA do 1.1.2005 a 1.1.2006 pro ty objekty, které překračují hodnotu celkové roční spotřeby podle zákona č. 406/2000 Sb. §14.

Několik desítek objektů má již EA zpracován. Při ceně desítek tisíc Kč za EA za objekt jsou jeho výsledkem doporučená variantní řešení dalšího postupu ke snížení ztrát a zlepšování technického stavu pro konkrétní objekt. Pro výběr dodavatele zpracování EA představenstvo SBD doporučilo výběrovým řízením v roce 2004 tři společnosti: Stopterm, spol. s r.o.; Tchas-Servis s.r.o. a Termo+ s.r.o. Litujeme jen, že možnost zúčastnit se semináře nevyužilo více zájemců.

**František Svoboda**  
místopředseda představenstva SBD  
POKROK



Účastníci seminářů získali o energetických auditech řadu zajímavých informací.

## Přehled o převodu bytů do vlastnictví v jednotlivých letech

ROK	návrh na vklad do Katastru nemovitostí	vklad práva zapsán v Katastru nemovitostí
1997	273	273
1998	233	233
1999	1361	1359
2000	2158	2154
2001	2336	2334
<b>2002</b>	<b>2531</b>	<b>2360</b>
2003	2119	1739
2004	1317	1511
2005 (21.4.05)	467	215
Celkem k 21.4.05	12795	12178

Z jednoduchého přehledu vyplývá, jak klesá zájem o převod družstevního bytu do vlastnictví. Je to logický důsledek toho, že vlastnit byt včetně spoluvlastnictví ke společným částem domu znamená zejména odpovědnost a spoluúčast na zajištění správy celého domu.

### Přehled o vzniku společenství vlastníků - právnických osob

Společenství vlastníků, která vznikla v souladu se zák. 72/1994 Sb. je 72.

Smlouva SBD POKROK o správě společných částí domu byla uzavřena celkem k dnešnímu dni s 36 společenstvími, je připraveno dalších 11 smluv k uzavření.

Současně s klesajícím trendem převádění bytů do vlastnictví je pravděpodobné, že počet společenství, která vzniknou jako právnické osoby bude odpovídat tomuto vývoji.

**Obchodní úsek družstva - odd. převodů bytů**  
Tel. 225339268, 225339261

## 1. Reprezentační ples pražských bytových družstev

proběhl v sobotu 2.dubna 2005  
ve všech sálech Národního domu na Vinohradech

Seďm největších bytových družstev v Praze (Nový Domov, Pokrok, Pragostav, Praha, Rozvoj, Stavbař a Zahradní město), která založila Družstevní marketingové sdružení, se rozhodlo uspořádat první družstevní ples a založit tak novodobou tradici v pražské plesové sezóně. Nad plesem převzalo záštitu Ministerstvo pro místní rozvoj a pro jeho úspěch byla důležitá spoluúčast partnerů - především ČSOB, Pražské teplárenské, Belstavu a dalších firem.

Družstevníci zaplnili všechny sály Národního domu na Vinohradech a ohlasy na průběh plesu byly velmi příznivé. Proto už teď víme,

**že bude 24. února 2006**

## 2. Reprezentační ples pražských bytových družstev



# S péčí dobrého hospodáře

V objektu 201, tedy v Nušlově ulici č.2288 - 2293, proběhla před rokem výměna vchodových dveří ve všech šesti vchodech (viz foto). Dodavatelem, vzestylým z výběrového řízení, se stala ostrav-

ská firma TriLine a celkové náklady na výměnu dosáhly částky 246 225,- Kč.

"Jsme s úrovní odvedené práce spokojeni" říká místopředsedkyně výboru SVJ Ludmila Tichá. "Teď po roce už to může-



me hodnotit, výměna se podařila, je to nejenom hezké, ale i funkční. Takže jsme se rozhodli, že letos v květnu necháme vyměnit i všechny zadní vchodové dveře a dodavatelem bude stejná firma." uzavírá L. Tichá. (orl)

## fejeton

# Regulace deregulace

**Jedno si řekněme hned úvodem - nás, družstevníků, se žádná regulace ani deregulace nájemného netýká!**

Obyvatelé družstevních bytů si vždycky, už od chvíle, kdy se nastěhovali, platili všechny náklady na bydlení sami, nikdo je nedotová. Nicméně by mohlo být zajímavé, čistě akademicky, si k této problematice něco říci. Pro upřesnění a možná i pro pobavení, protože v médiích se na toto téma objevily některé ne zcela přesné informace. Měl jsem totiž možnost zúčastnit se sezení skutečných odborníků na toto téma a dozvěděl jsem se řadu zajímavostí.

**1. Soud pro lidská práva.** Ve Štrasburku skutečně dospěli k názoru, že lidská práva polské majitelky domu s regulovaným nájemným jsou porušována. Kauzu asi na půl roku odročili a doporučili oběma stranám, tedy polskému státu a zmíněné majitelce, aby se dohodli. Co bude dál, to se teprve uvidí, ale jistě je, že soud pro lidská práva nemůže polský stát odsoudit k žádné finanční náhradě. To by musel udělat úplně jiný soud v úplně novém soudním sporu. Možná by se opřel o případný verdikt o porušování lidských práv..... Paragrafy jsou zatočené, pravda?

**2. V ČR žádná regulace není.** Ač to zní neuvěřitelně, v ČR žádný zákon o regulaci nájemného neplatí! Nač si tedy vlastně ti vlastníci

domů stěžují? Asi na to, že tam, kde je mezi pronajímatelem bytu a nájemníkem uzavřena "historická" nájemní smlouva, nemá pronajímatel právní možnost od ní jednostranně odstoupit, pokud nájemník plní všechna ustanovení smlouvy - a to většina z nich činí! Žádný soud u nás dosud o takovém jednostranném vypovězení nájemní smlouvy nerozhodl. Od smlouvy by musely odstoupit obě strany, ale to se asi nájemníkům nebude chtít. Pravdou ale je, že v ČR, na rozdíl od Polska, mají obě strany možnost se dohodnout na změně smlouvy, třeba po dohodě zvýšit nájemné. Ale zase - to se asi nájemníkům nebude chtít, pravda?

**3. Tržní nájemné.** Hovoří se o tržním nájemném, ale vzhledem k tomu, že trh je pokriven tzv. "regulovaným nájemným" (viz výše), nikdo není schopen říci, jak vysoké to tržní nájemné vlastně je. Určitě to není to tzv. "tržní nájemné", za jaké se teď pronajímají uvolněné byty, to je (asi) nad trh nadsazené. Můžeme se tedy jen domnívat, že skutečné tržní nájemné je někde mezi tzv. "regulovaným nájemným" a tzv. "tržním nájemným". Tak trochu bláznec, pravda?

**4. Jak stanovit tržní nájemné.** Především těžko (viz výše). Odborníci tedy přišli s myšlenkou, odvinout skutečné tržní nájemné od tzv. tržní kapitalizace. Zjednodušeně řečeno tento ekonomický termín udává, kolik by měl byt

vlastníkovi vynášet peněz, aby to bylo spravedlivé. U nemovitostí se prý v Evropě pohybuje přibližně kolem šesti procent, přičemž samozřejmě existují výjimky a nějaký průměr je právě v tomto případě hodnotou velmi pochybnou a ošidnou. Ale držme se šesti procent, ať máme z čeho vycházet. U bytu v ceně milion by to tedy mělo přibližně 60 tisíc korun ročně, tedy 5 tisíc měsíčně. Cena bytu se dá určit třeba znaleckým posudkem, vzhledem k počtu nájemních bytů a počtu znalců by to asi bylo na dlouhé roky. Existují i jakési úřední tabulky s cenami obytné plochy v jednotlivých regionech. Ale zase jsme u nějakého průměru, který se určitě nebude všem líbit. Především mnohým vlastníkům domů, pravda?

**5. Je to oříšek.** Na zmíněném sezení odborníků, které organizovalo Ministerstvo pro místní rozvoj, bylo asi deset osob. Právníci, ekonomové, odborníci na bydlení. Bez ironie musím říci, že ti lidé své věci opravdu rozuměli, ale přesto z toho měli zamotanou hlavu. Jak bylo uvedeno, teď vlastně žádnou regulaci nájemného v ČR nemáme. Pokud se zavede výpočet tržního nájemného modelem "tržní kapitalizace", tak to, možná, zavedení nějaké regulace bude, pravda? A majitelé domů už mohou startovat do Štrasburku k soudu pro lidská práva...

Jaroslav Hudec





# Češi se v Evropě neztratí

**Ve dvaceti tisících bytů, které obhospodařuje SBD POKROK, bydlí spousta zajímavých lidí. Jedním z nich je i poslanec Evropského parlamentu a známý sexuolog Doc. MUDr. Jaroslav Zvěřina, CSc., který je majitelem bytu v Modřanech**

## ■ Pane poslanče, jaký vítr zavane sexuologa do politiky?

□ K tomu dojde tak, že získáte určitou reputaci ve svém oboru, který je poměrně populární, a stanete se veřejně známým. A tak mě v roce 1992 napsala ODS na kandidátku v Jižních Čechách, ovšem na dost spodní místo, snad až na poslední, už si přesně nevzpomínám. Jenže protože mě lidé znali, dali mi spoustu preferenčních hlasů a to mě vyneslo do tehdejšího Federálního shromáždění. Bylo to ale jen na půl roku, do rozdělení Československa, takže to pro mě byl spíš takový "politický flám", než nějaká skutečná politická kariéra. Ale získal jsem tak určitou pozici v ODS a v roce 1996 jsem by znovu zvolen a uspěl jsem i ve volbách v roce 1998.

## ■ Někteří politici teď mají se svým bydlením spoustu nepříjemných starostí, je to problém, který jde napříč politickým spektrem. Bude muset něco občanům vysvětlovat i europoslanec Zvěřina?

□ Ten můj byt nemá naštěstí s politikou nic společného. Já jsem nastoupil sem do Sexuologického ústavu 1. lékařská fakulta UK v roce 1977 a strašně dlouho jsem na ten byt čekal. Až v roce 1985 jsem se nastěhoval do družstevního bytu do Modřan, jenže to už se mi sem do Prahy nepodařilo dostat rodinu z Tábora, už tam měli své zájmy. Já jsem ale pracoval v Praze a tak jsem ten byt potřeboval. Během svých studií tady se mnou bydlela i dcera, druhá tu pracovala.

## ■ Momentálně si asi pražský byt moc neužijete...

□ Teď se pohybuji mezi Bruselem, Tábořem, Prahou a Štrasburkem, ale to nic nemění na tom, že jsem s družstevním bytem velmi spokojený, je docela kvalitní a i komunikace s družstvem byla vždycky dobrá, ani s převodem bytu do vlastnictví nebyly žádné problémy. Takže, i když mám i jiné zkušenos-



ti s bydlením, teď i tím "evropským", myslím, že družstevní forma bydlení není nijak špatná.

## ■ A jak bydlíte v Bruselu a Štrasburku.

□ Ve Štrasburku bývám málo, a tak tam spím v hotelu. V Bruselu mám najatý byt, je tam obrovský převis nabídky nad poptávkou, takže si můžete vybírat. Překvapením pro mě bylo, že většina bytů se tam pronajímá zařízených. Nábytek, kuchyňská linka včetně myčky, pračka, samozřejmě zapojený plyn a elektřina, fungující topení - po téhle stránce je tam perfektní servis. Za ten svůj opravdu velmi slušně vybavený dvoupokojový byt platím 750 EUR včetně energií. Je to hodně, ale kdybych si srovnatelně vybavený byt najal v Praze, pak i se všemi poplatky... kdo ví, jestli bych to za ty peníze pořídil?

## ■ Máte už nějaký ohlas, jak vás, europoslance, vnímají občané?

□ Stejně negativně, jako poslance českého parlamentu. U nás navíc hrozně negativně působí na české občany publikovaná výše příjmů a různých finančních náhrad. Jeden novinář o mně napsal, že "mám oči zaslepené evropskými zlaťáky", ale za celou tu dobu, co působím v Bruselu, se mě ještě žádný novinář nezeptal, co dělám. Ptají se na peníze, asistenty, ale ne na práci.

## ■ Tak to zkusím napravit. Jak vypadá práce europoslance?

□ Evropský parlament je takový cirkus na kolečkách, protože se pořád stěhuje mezi Bruselem a Štrasburkem. Doprava, to je hrozný žrout času. S plenárními zasedáními souvisí i další aktivity - poradní výbory, zájmové skupiny, přednášky, konference. Já působím v legislativním výboru a ve výboru kulturním a vzdělávacím. Zajímavá je i moje funkce místopředsedy meziparlamentní delegace pro Japonsko. Japonci jsou velmi aktivní, "starají se", jejich zájmy jsou velmi široké. Nejen že jsou velcí investoři v Evropské unii, mají tu třeba také 270 výzkumných pracovišť. Teď mají velký zájem, aby EU nezrušila zbrojní embargo do Číny, z toho mají panickou hrůzu. On to také není ze strany EU moc dobrý nápad. Těch ne moc dobrých nápadů je víc. Třeba považuji za naprosto špatný tah, že se teď spustila celá ta věc s Evropskou ústavou - v době, kdy přistupuje deset nových zemí najednou měnit pravidla hry. Zbytečně se to dramatizuje a já soudím, že teď by bylo nejlepší ten text Evropské ústavy strčit na nějakou dobu do šuplety. Podle mě ji stejně určitě neschválí Anglie a Dánsko, velké otazníky vidím nad Francií. Ale když teď žádná ústava nebude, není to žádné neštěstí, je to jen takový evropský politický folklór.

## ■ Jak je to s českými zájmy v Evropském parlamentě. Je ta malá skupinka českých poslanců z různých politických stran schopna je nějak obhajovat?

□ Pokud ty české zájmy známe?! Ale česká vláda, pokud nějaké zájmy definuje, tak nám o tom moc neřekne. Teď se to lepší, začíná spolupráce s národní delegací v Bruselu. Občas chodíme také na velvyslanectví, na různé semináře.

## ■ Jak vidíte šance Čechů na výraznější prosazení se v EU?

□ Šance máme vynikající! Myslím, že jich využíváme, protože když se podíváte třeba na exportní ukazatele, tak je vidět, že jsme se dokázali prosadit. Já osobně jsem se bál nějakého "povstupního šoku", že začnou padat různé nekonkurenceschopné podniky, zejména zpracovatelský průmysl, ale žádné drama nenastalo. Z toho jsem měl veliké obavy, ale myslím, že náš vstup do EU proběhl zatím naprosto pozitivně. Češi se prostě neztratí. (orl)



## Důležitá telefonní čísla SBD POKROK



Kancelář představenstva	: 225 339 201, 225 339 202
Kancelář ředitele	: 225 339 200
Právní oddělení	: 225 339 246
Ekonomický úsek	: 225 339 321
Členská evidence	: 225 339 285
Převody bytů	: 225 339 261
Obchodní úsek - SVJ	: 225 339 268
Odd. IT	: 225 339 405
Provozní úsek	: 241 768 037
OBS I - Pirinská 3246, Modřany	: 241 764 465
OBS I - Angelovova 3169, Modřany	: 241 763 383
OBS II - Hrdličkova 2189, Již. Město	: 267 914 066
OBS II - Hrdličkova 2177, Již. Město	: 272 934 804
OBS III - Pražského 606,	: 251 818 480, 251 815 721
OBS IV - Běhounkova 2456	: 251 621 426, 235 515 144
OBS V - Makovského 1337	: 235 318 269, 235 310 282
Odd. výtahové služby	: 241 772 370
Pohotovostní a havarijní služba	: 241 764 511, 603 179 976

predseda@pokrok.cz, schneiderovad@pokrok.cz
kovarikovaj@pokrok.cz, marzovaj@pokrok.cz
honovaa@pokrok.cz
rohankovab@pokrok.cz, hnidol@pokrok.cz
frankovaj@pokrok.cz
kudrnovam@pokrok.cz
brezinav@pokrok.cz
beranekp@pokrok.cz
kamenickak@pokrok.cz, svobodovam@pokrok.cz
bucharovaj@pokrok.cz
kastlovai@pokrok.cz
kramarovas@pokrok.cz
nemecs@pokrok.cz
koppovaa@pokrok.cz, jindrovam@pokrok.cz
kralovam@pokrok.cz, melicheri@pokrok.cz
stepanovah@pokrok.cz, pankovae@pokrok.cz
ponikelsky@pokrok.cz
skodaj@pokrok.cz

[www.pokrok.cz](http://www.pokrok.cz)