

ZPRÁVODAJ

pro členy družstva

 **pokrok**
stavební bytové družstvo

Vyšlo v srpnu 2005

číslo 03/2005

S rozúčtováním jsme na správné cestě

Rozúčtování nákladů za teplo a teplou užitkovou vodu, to je už delší dobu každoroční problém, který pálí všechny - obyvatele bytů, správce objektů, dodavatele tepla a teplé vody i samotné družstvo. Tato bolest není specialitou SBD POKROK, ba dokonce ani bytových družstev obecně, ale všech subjektů, které se touto problematikou zabývají v rámci celé České republiky. Protože v minulých letech ani v SBD POKROK neprobíhalo rozúčtování tak, jak by bylo žádoucí, přistoupilo naše družstvo ke změně dodavatele této služby ve většině lokalit, kde se správou bytů zabývá - stala se jím společnost 1.RTN. Naděje na nápravu je věc jedna, realita může být věcí druhou. Pokusme se tedy to poslední rozúčtování (za loňský rok 2004) nějak zhodnotit.

"Naše požadavky byly jasné", říká ředitel SBD POKROK Oldřich Sova. "Rozúčtování musí být provedeno včas a kvalitně. Tak, aby obyvatelé bytů byli spokojeni. Všichni chápeme, že u dvaceti tisíc bytů se může stát nějaká chybička, ale vedení družstva je ochotno jejich vznik tolerovat jen na úrovni mizivých promile. V tříkolovém výběrovém řízení byla pro provedení rozúčtování nákladů na teplo a teplou užitkovou vodu firma 1.RTN, s.r.o. Všechno jsme projednali, zvažili, a smlouvu s 1.RTN na rozúčtování jsme uzavřeli 5. listopadu 2004" - uzavírá O.Sova.

Přístup 1. RTN k rozúčtování popisuje Věra Brodecká: "Prvním krokem ke správnému rozúčtování nákladů jsou odpočty na měřidlech jednotlivých objektů. Těm jsme nabídli možnost, aby odpočty provedl některý uživatel v objektu bydlící. Této naší nabídce využilo přibližně sto objektů. Tuto variantu budeme jednotlivým objektům nabízet i v příštích letech, protože pro jejich obyvatele - družstevníky, přináší přinejmenším tyto výhody:

1. Odečítatel z objektu je většinou ostatních bydlících osobně znám
2. Odečítatel z objektu má úspěšnost odečtených bytů v míře, která se blíží 100 %
3. Odečítatel z objektu bývá zpravidla osoba, která se o objekt stará a zná ho

Letos poprvé jsme se některým objektům snažili vyhovět a nabídli jsme jim i tzv.

Obsah:

- Proces rozúčtování selepší
- Z jednání představenstva
- Právní okénko Lucie Helmové
- Regenerace výtahů
- Výsledky ankety mezi nebydlícími členy
- Internetové stránky POKROKU nové
- Setkání v Golem klubu
- Napsali o nás

ranní odečty. Jsme si totiž vědomi, že odpolední a večerní hodiny nemusí každému vyhovovat. Ačkoliv byla úspěšnost odečtů až překvapivě velká, ranní termíny se setkaly s kritikou" - hodnotí Věra Brodecká ze společnosti 1. RTN.

Předání kontrolní vyúčtování - pouze celkové vyúčtování objektu

Datum	Počet objektů	Počet bytů	%
21.3.-31.3.2005	186	14 752	80,71
5.4.-8.4.2005	37	3 370	18,44
11.4.2005	1	88	0,48
12.4.2005	1	68	0,37
Celkem	225	18 278	100

Ředitel SBD POKROK Oldřich Sova doplňuje, že správci objektů i samosprávami bylo kladně hodnoceno zaevidování data cejchu vodoměru a měřiču tepla do dokladu odečtu: "Jestli v tom byl dříve někde nepořádek, tak teď to bylo u většiny objektů uvedeno do řádného stavu" říká.

"Ano", potvrzuje Věra Brodecká za 1. RTN, "při odečtech byla provedena kompletní pasportizace otopných těles v objektech s měřením spotřeby tepla, a také zmapována orientace místností jednotlivých bytů ke světovým stranám a umístění v objektu. To všechno jsou důležitá data, která ovlivňují správnost rozúčtování nákladů na teplo a teplou užitkovou vodu mezi jednotlivé obyvatele objektu. Myslím, že díky této nové pasportizaci, nebo chcete-li inventuře, se mnohde podařilo odstranit i mnohaleté chyby a nedostatky, které se dědily z roku na rok. Tomu už by z největší části měla být učiněna přítrž.

V následujících letech bychom rádi svoji práci ještě zkvalitnili, třeba tím, že

bychom informovali o termínech odečtů na internetu, na webových stránkách SBD POKROK. To by nemělo být nic složitého a především pro mladší generaci členů družstva by to měl být nejjednodušší a nejpřístupnější informační kanál. Na našich vlastních webových stránkách www.prvni-rtn.cz je jim už teď přístupný odečtový protokol pro odeslání samoodečtu."

Vraťme se ale k další práci s odečtenými údaji o spotřebě tepla za loňský rok. V Brodecká ji popisuje následovně: "Od druhé dekady ledna 2005 jsme začali zasílat na jednotlivé objekty SBD POKROK sestavy s odečtenými hodnotami z rozdělovačů topných nákladů a vodoměrů, přehledy neodečtených bytů a neodstraněných závad. Musím říci, že nejméně 90 % správců, zástupců společenství jednotek a samospráv z SBD POKROK s námi spolupracovalo velmi vstřícně a díky tomu se podařilo některé dosud neodečtené byty ještě i potom odečíst a také doladit informace o polohách místností některých bytů."

To je sice hezká chvála, ale všechno nebylo tak ideální. "Bohužel, proces odstraňování závad, zjištěných při odečtech by bylo třeba zpružnit", přiznává ředitel SBD POKROK O. Sova. "Nejčastějšími zjištěnými závadami byly třeba rozbité rozdělovače topných nákladů

Předání individuálního vyúčtování - spolu s datovým přenosem

(tisk po odsouhlasení kontrolního vyúčtování)

Datum	Počet objektů	Počet bytů	%
23.3.-31.3.2005	107	8 248	45,13
5.4.-8.4.2005	115	9 811	53,68
11.4.2005	1	63	0,34
12.4.2005	1	88	0,48
13.4.2005	1	68	0,37
Celkem	225	18 278	100

nebo vodoměry. Jejich odstranění může 1.RTN provést až na základě objednávky našeho družstva, jenže správa družstva, tedy jednotlivé Obvodní bytové správy, mohou tyto objednávky vypsat až na základě požadavku společenství vlastníků

... na straně 5 ►



Otázka:

Může společenství vlastníků, které má právní subjektivitu, rozhodnout o zástavní smlouvě, kde předmětem budou bytové jednotky? Je k tomu zapotřebí souhlas každého vlastníka jednotky?

Odpověď

Ano. Se souhlasem vlastníka jednotky je společenství oprávněno sjednat smlouvu o zástavní právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na



společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky se závazky vyplývajícími z této smlouvy. K tomu je zapotřebí souhlas každého vlastníka jednotky.

Hel
Mgr. Lucie Helmová
Vaše členka
představenstva



Z jednání představenstva:

Prosinec 2004

Představenstvo rozhodlo o přijetí 17 nových členů, projednalo 14 žádostí o snížení či prominutí poplatků z prodlení, schválilo 5 žádostí o zrušení usnesení o vyloučení, schválilo 8 smluv na rekonstrukce a opravy jejichž cena převyšuje 500 tis. Kč.

Dále představenstvo projednalo:

- návrh nové pojistné smlouvy s Kooperativou, a.s. na rok 2005,
- postup při provádění rozúčtování nákladů topné sezóny za rok 2005
- souhlas s provedením exekuce podle pravomocného rozsudku soudním exekutorem
- návrh na rozdělení kompetencí členů představenstva
- přidělení uvolněného bytu nebydlícímu členu v souladu se stanovami družstva

Leden 2005

Představenstvo rozhodlo o přijetí 13 nových členů, projednalo 14 žádostí o snížení či prominutí poplatků z, projednalo 1 žádost o zrušení usnesení o vyloučení, schválilo 5 smluv na rekonstrukce a opravy jejichž cena převyšuje 500 tis. Kč,

Představenstvo dále projednalo:

- harmonogram pro zpracování návrhu nových stanov družstva
- hodnocení plnění plánu práce představenstva za II. pololetí 2004 a schválilo plán práce na I. pololetí 2005
- prováděcí pokyny při vzniku pojistných událostí v objektech družstva

Únor 2005

Představenstvo rozhodlo o přijetí 7 nových členů, projednalo 13 žádostí o snížení či prominutí poplatků z prodlení, projednalo 4 žádost o zrušení usnesení o vyloučení, schválilo vyloučení 1 člena družstva, schválilo 8 smluv na rekonstrukce a opravy jejichž cena převyšuje 500 tis. Kč.

Představenstvo dále projednalo:

- doplnění směrnice o poplatcích
- návrh na změnu systému toku finančních prostředků v rámci společenství vlastníků - právnických osob a SBD POKROK

Březen 2005

Představenstvo rozhodlo o přijetí 6 nových členů, projednalo 26 žádostí o snížení či prominutí poplatků z prodlení, projednalo 3 žádosti o zrušení usnesení o vyloučení, schválilo 6 smluv na rekonstrukce a opravy jejichž cena převyšuje 500 tis. Kč.

Představenstvo dále projednalo:

- návrh kolektivní smlouvy na rok 2005
- návrh etap pro vytvoření a zavedení procesně orientovaného systému řízení družstva
- návrh na mimosoudní vymáhání pohledávek dlužníků

Duben 2005

Představenstvo rozhodlo o přijetí 7 nových členů, projednalo 24 žádostí o snížení či prominutí poplatků z prodlení, projednalo 5 žádostí o zrušení usnesení o vyloučení, schválilo 5 smluv na rekonstrukce a opravy jejichž cena převyšuje 500 tis. Kč.

Představenstvo dále projednalo:

- požadavky kontrolní komise
- návrh zásad pro projednávání žádostí vyloučených členů družstva o zrušení rozhodnutí o jejich vyloučení
- informaci o průběhu vyúčtování topné sezóny 2004 a krátkodobých záloh
- předběžný výsledek hospodaření za rok 2004

Květen 2005

Představenstvo rozhodlo o přijetí 2 nových členů, projednalo 16 žádostí o sníže-

ní či prominutí poplatků z prodlení (schváleny byly 2), projednalo 6 žádostí o zrušení usnesení o vyloučení, schválilo 3 smlouvy na rekonstrukce a opravy jejichž cena převyšuje 500 tis. Kč.

Představenstvo dále projednalo:

- informaci o uvolněném bytu
- přehled o vydaných zmocněních k zastupování družstva na shromáždění společenství vlastníků
- návrh novelizace vnitrodružstevních směrnic
- zprávu o přípravě a ustavení smírčí komise družstva

Červen 2005

Představenstvo rozhodlo o přijetí 6 nových členů, projednalo 11 žádostí o snížení či prominutí poplatků z prodlení, projednalo 6 žádostí o zrušení usnesení o vyloučení (z toho 1 žádost nebyla schválena), schválilo 5 návrhů na vyloučení z družstva, schválilo 8 smluv na rekonstrukce a opravy jejichž cena převyšuje 500 tis. Kč.

Představenstvo dále projednalo:

- kontrolu plnění usnesení z minulého období
- splnění požadavků kontrolní komise
- dvě žádosti o stavební úpravy, které souvisí se změnou společných prostor v domě
- zpracovanou metodiku plateb nájemného (změna systému toku finančních prostředků v rámci společenství vlastníků - právnických osob a SBD POKROK)
- přehled o vydaných zmocněních k zastupování družstva na shromáždění společenství vlastníků
- termín pro svolání řádného shromáždění delegátů
- návrh úpravy stanov družstva a harmonogramu zpracování

Věra Hrdinová,
předsedkyně představenstva

REGENERACE VÝTAHŮ

V České republice je v současné době nainstalováno 85 000 výtahů z toho přibližně polovina je v panelových domech. Výtahy v ČR ročně přepraví více než 7 bilionů pasažérů. To je desetkrát více než přepraví veřejné autobusy. V průměru jsou výtahy starší než třicet let a zajímavý je i počet najetých kilometrů - jeden takový výtah urazil čtyři cesty kolem světa! A přitom je v České republice téměř tradicí, že výtahům se věnuje pozornost až jako posledním v řadě. Nyní je však velmi vhodná doba na změnu v postoji majitelů budov - nejen kvůli nově platným evropským normám, ale také kvůli změnám v českých standardech. Dále také současná doba nahrává modernizaci stávajícího výtahu díky výhodnému daňovému zatížení. Pokud dojde k nehodě je třeba vědět, že je za ni vždy odpovědný majitel budovy: v některých případech může jít o vysoké finanční částky odškodného. Se vstupem do Evropské unie se přistříly nároky na normy, které musí výtah splňovat. Nová zařízení, která jsou instalována, těmto normám samozřejmě plně vyhovují.

Past....

Zastaralé výtahy, nesplňující řadu předpisů, představují past. Mají více než sedmdesát rizikových míst, z nichž, polovina je vysoké úrovně. V rámci přísných předpisů EU se mohou objevit nepřijemné soudní spory právě kvůli kritickému stavu výtahů. Z družstva vlastníků domu, které chtělo ušetřit, se klidně může po takovém soudním sporu stát skupina nájemníků, protože se jejich majetek prodá, aby se uhradila škoda, kterou zastaralý výtah způsobil a navíc ještě citelná pokuta.



Kudy z pastí ven

Firma KONE je světovou špičkou v poskytování kompletních a inovačních řešení při instalaci, údržbě a modernizaci výtahů, eskalátorů a údržbě automatických dveří budov. KONE dodává především bezpečná zařízení a denně tak zjednoduší přístup do vyšších pater domů stovkám milionů lidí v jakékoli části světa. KONE má specifické řešení i pro panelové domy a obytné budovy od společnosti Kone Panel.

Jako první krok je nezbytné znát současný technický stav výtahu s možnými bezpečnostními riziky. Společnost KONE nabízí zajištění technického auditu nezávislým autorizovaným subjektem. V další fázi si zákazník vybere pro něj nejvhodnější postup. Je to například postupná modernizace krok za krokem, etapový systém v rámci nabízených tzv. balíčků a v neposlední řadě nejnovější produkt řešení pro panelové domy a obytné budovy KonePanel solution.

Tento produkt obsahuje tři možná řešení:

- KonePanel Classic
- KonePanel Comfort
- KonePanel HighTech

KonePanel Classic - jednoduché, rychlé a ekonomické řešení. Technologie řízení a dvourychlostní pohon zajišťují vysoce spolehlivý provoz. Vzhled kabiny je možno vybrat ze 4 základních odstínů. Ovládací tlačítka v provedení antivandal odolají všem pokusům o zničení.

KonePanel Comfort - řešení tzv. střední třídy, kde získáte standardní a spolehlivý výtah s širokou možností výběru vzhledu interiéru kabiny. Vysoce spolehlivý a energeticky úsporný provoz zajišťuje technologie řízení pohonu rozvaděčem EPB a frekvenčního měniče V3F. Vzhled interiéru kabiny je možno vybrat z řady barevných odstínů a v kombinaci s obkladovými lamino pláty dosáhne dokonalého dojmu a vybraného vkusu. Ovládací tlačítka v provedení antivandal jsou samozřejmostí.

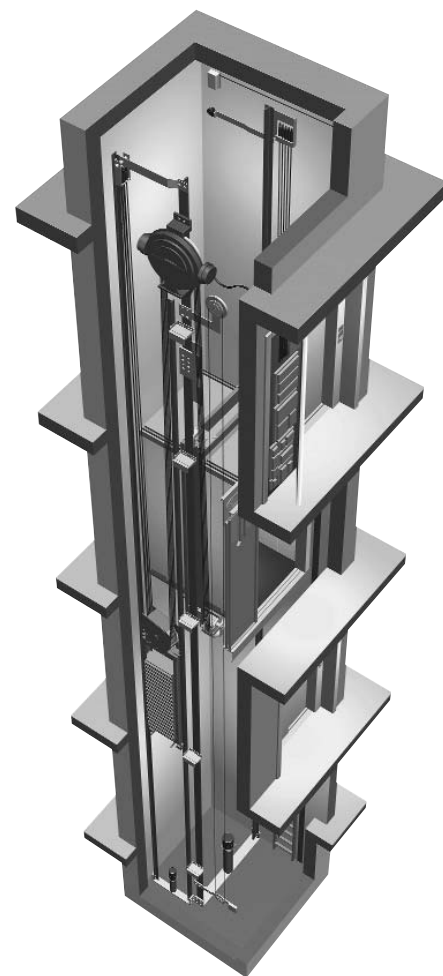
KonePanel HighTech - špičkové řešení, využívající nejmodernějších technologií KONE EcoDisc®. Řešení prostřednictvím výtahu KONE MonoSpace® FuRe nabízí dodávku kompletního výtahového systému. Využitím inovačního systému pohonu bez strojovny, kdy pohon výtahu je umístěn přímo v šachtě budovy, vzniká možnost dalšího komerčního využití stávající strojovny v budově.

Budiž světlo

V současné době nabízí KONE zcela převratný systém osvětlení kabin. Jedná se o osvětlení světelnými diodami LED Astra Aetherna. Toto řešení odstraňuje přehřívání interiéru kabin vlivem tepelného záření halogenových žárovek, prodlužuje životnost a v neposlední řadě přináší nezanedbatelnou úsporu elektrické energie. Díky své konstrukci na bázi polovodičů, bez jakýchkoli pohyblivých součástí, žhavicích vláken nebo skla, jsou osvětlovací soustavy KONE LED Light velmi robustní a spolehlivé. Vydrží bez problémů až 100 000 hodin provozu.

KONE, a.s.

V současné době třetí největší výtahová společnost v České republice, se stala dceřinnou společností nadnárodního koncernu KONE Corporation se sídlem v Helsinkách ve Finsku v roce 1990. KONE Corporation vznikla v roce 1910 a během svého rozvoje se stala s 33 000 zaměstnanci a obrátem 2,814 milionů EUR jednou z vedoucích světových firem ve svém oboru. Skládá se z mateřské společnosti ve Finsku a z 68 dceřinných společností v 50 zemích světa. Prodej v roce 2004 činil 20 000



Výtah KONE bez strojovny

nových výtahů a eskalátorů a v servisu je 520 000 výtahů a eskalátorů a 210 000 automatických dveří.

Česká společnost KONE, a.s. zajišťuje prodej, montáž, servis a modernizace výtahů a eskalátorů.

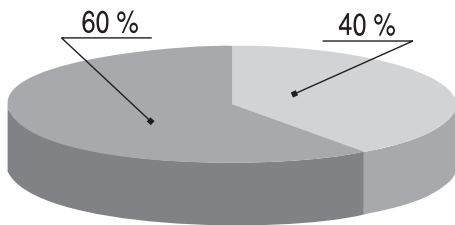
V roce 2004 byla ukončena výstavba nové továrny KONE na výrobu výtahových komponentů v Ústí nad Labem. Závod o velikosti 9 200 m² bude výraznou podporou výroby v evropském regionu.

(red)



Výsledky zajímavého průzkumu

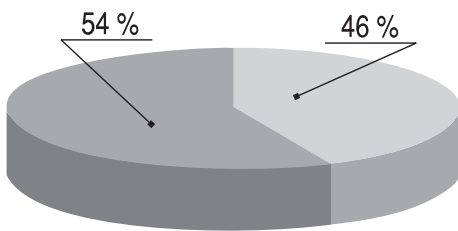
V případě možnosti zapojení do bytové výstavby bych měl/a zájem o:



odpovědi	v procentech
Družstevní forma výstavby	40 %
Výstavba s následným převodem do vlastnictví	60 %

- Družstevní forma výstavby
- Výstavba s následným převodem do vlastnictví

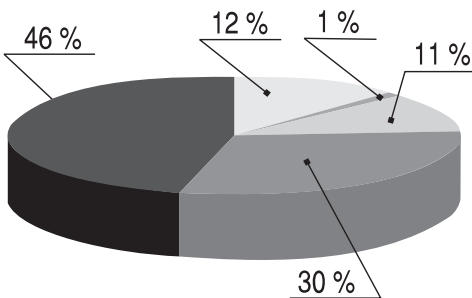
Typ jednotky:



odpovědi	v procentech
Byt s garáží	54 %
Byt	46 %

- Byt
- Byt s garáží

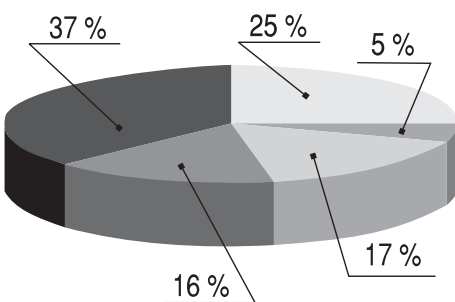
V případě bytu bych měl/a zájem o:



odpovědi	v procentech
1+1	11 %
2+1	30 %
3+1	46 %
4+1	12 %
větší	1 %

- Byt 1+1
- Byt 2+1
- Byt 3+1
- Byt 4+1
- větší

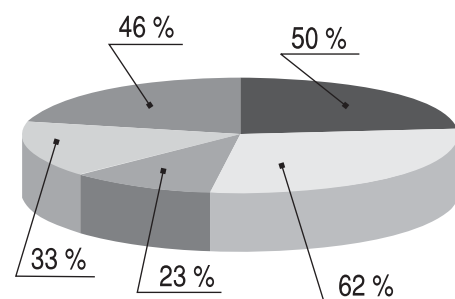
Cenová relace bytu:



odpovědi	v procentech
do 750 tis. Kč	17 %
do 1 mil. Kč	16 %
do 1,5 mil. Kč	37 %
do 2 mil. Kč	25 %
nerozhoduje	5 %

- do 750 tis. Kč
- do 1 mil. Kč
- do 1,5 mil. Kč
- do 2 mil. Kč
- nerozhoduje

Předpokládám následující zdroje financování či jejich kombinaci:



odpovědi	v procentech
vlastní prostředky	50 %
stavební spoření	62 %
hypoteční úvěr	23 %
hypoteční úvěr družstva	33 %
přivítám nabídku variantního řešení	46 %

- vlastní prostředky
- stavební spoření
- hypoteční úvěr
- hypoteční úvěr družstva
- přivítám nabídku variantního řešení

VÝSLEDKY ANKETY pro členy družstva - nebydlící

Možná si někteří z Vás pamatují, že v loňském roce byl přílohou Zpravodaje Dotazník bytových potřeb. Cílem této ankety bylo zjistit, jaké jsou potřeby našich nebydlících členů a jejich zájem o případnou další výstavbu družstevních bytů. Anketní otázky byly formulovány tak, aby odpověď byla jednoznačná a dobře zpracovatelná. Respondenti měly odpovědět na otázky:

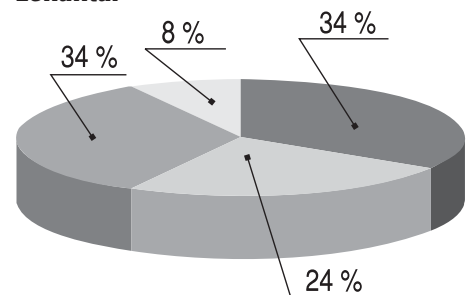
1. Forma výstavby
2. Typ bytové jednotky
3. Velikost bytové jednotky
4. Cenová relace bytu
5. Předpoklad pro způsob financování výstavby
6. Zájem o lokalitu (v Praze i okolí Prahy)

Očekávali jsme, že obdržíme více odpovědí, ale bohužel dotazníků přišlo pouze 130, z toho zpracovatelných bylo pouze 125. Nicméně Vás chceme informovat o výsledcích. Na přiložených grafech vidíte, jak odpovídali respondenti.

Z výsledků vyplývá, že:

- největší zájem je o výstavbu družstevního bytu s následným převodem do vlastnictví (60 %),
- zájem o byt s garáží má 54 % proti 46 % bytu bez garáže
- výrazně největší zájem je o byt 3 + 1, následuje 2 + 1
- výrazně největší zájem (37 %) je o byt v ceně do 1,5 mil. Kč, následuje 25 % v ceně do 2 mil Kč.
- největší zájem je o financování ze stavebního spoření (většina respondentů má zájem o kombinování různých druhů financování)
- 32 % odpovědělo, že lokalita nerozhoduje a stejně tak 32 % odpovědělo, že má zájem o Prahu 6 - 10

Lokalita:



odpovědi	v procentech
nerozhoduje	8 %
Praha 1 - 5	24 %
Praha 6 - 10	34 %
Praha - ostatní části	34 %

- nerozhoduje
- Praha 1 - 5
- Praha 6 - 10
- Praha - ostatní části

S péčí dobrého hospodáře

Čtyři vchody v Daškově ulici 3078 až 3081 (objekt 460) v Modřanech vypadají teď opravdu dobře. Předmětem jejich rekonstrukce bylo zrušení druhých dveří, zabudování poštovních schránek a zvonků do nových portálů a montáž přístřešků nad vchodem. Celkové náklady dosáhly



výše 468 tisíc korun. Na celém domě je ostatně poznat, že je mu věnována trvalá péče. Škoda tedy, že zařízení pro rozvod kabelové televize nevěnuje telekomunikační společnost stejnou pozornost. Drobná vada na kráse, která ale trochu kazí celkový dojem. **(orl)**

Změna internetových stránek

Od 18. května 2005 jsou v provozu nové internetové stránky. Jsou změněny nejen graficky, ale i z hlediska struktury, způsobu navigace a obsahu. Při návrhu a tvorbě stránek byl především kladen důraz na přehlednost a logické uspořádání informací.

V současné době se stránky doplňují o nové informace, které by měly dát návštěvníkům stránek kompletní přehled o činnosti družstva a pomoci s orientací v problematice správy nemovitostí.

Spolu s novými stránkami byl zahájen testovací provoz internetového informačního systému dat pro členy družstva a funkcionáře objektů. Informační systém poskytuje údaje například o předpisech, úhradách, dlužích, vyúčtování, o rozměrových parametrech prostoru, stavu dlouhodobé zálohy apod. Postupně se do testovacího provozu zapojilo na 20 funkcionářů objektů, kteří se v květnu a červnu účastnili školení uživatelských programů MS Office (WORD, EXCEL), které pořádalo SBD POKROK, s ukázkami využití informačního systému INTEGRI.

O zprovoznění informačního systému pro ostatní funkcionáře a členy družstva, které se předpokládá v září 2005, budete včas informováni na www.pokrok.cz a ve Zpravodaji.

Ing. Pavel Beránek
Vedoucí odd. informačních technologií
SBD POKROK

S rozúčtováním jsme na správné cestě

◀ ... ze strany 1

nebo samosprávy. Tím se všechno samozřejmě velmi zdržuje", lituje Sova. „Naše oddělení nájemného posílalo údaje o nákladech na otop a teplou vodu společnosti 1. RTN průběžně a na základě toho tato společnost od 21.3.2005 předávala do oddělení nájemného SBD POKROK ke kontrole rozúčtování těchto nákladů na jednotlivé obyvatele v příslušných objektech.

Po kontrole nákladů, kterou provádějí zaměstnanci SBD POKROK, bylo rozúčtovací firmou vytištěno individuální vyúčtování pro jednotlivé uživatele bytů a zároveň byly tyto údaje ve formě dat zaslány i do družstva.“, uzavírá ředitel SBD POKROK Oldřich Sova.

O své slovo na závěr se nenechá připravit ani Věra Brodecká ze společnosti 1. RTN: "K včasnému zvládnutí naší práce pro SBD POKROK přispěla velmi dobrá a vstřícná součinnost pracovníků Obvodních bytových správ družstva a pracovníků oddělení nájemného."

Začátkem léta byly v rozúčtovací firmě zpracovávány reklamace, dotazy nebo jiná podání týkající se rozúčtování nákladů na otop a teplou užitkovou vodu za rok 2004. Zatím jich bylo necelých 150. Samozřejmě, že se mezi nimi objevily i stížnosti a reklamace oprávněné, ty ale představují z celkového objemu 18 278 bytů jen 0,21 %, tedy ono vedením družstva požadované "mizivé promile". **(red)**

Přehled došlých reklamací, podání, dotazů z celkem 18 278 rozúčtovaných bytů a NP

Typ podání	Počet	% z celkového počtu
Oprávněných reklamací	38	0,21
Neoprávněných reklamací	30	0,16
Dotazů k vyúčtování	26	0,14
Přeúčtování (odpuštění sankce, dodání správných počátečních stavů)	46	0,25
Celkem	140	

Těžká váha - jako Golem

VGolem klubu proběhlo koncem června setkání Družstevního marketingového sdružení (DMS). Připomeňme si, že DMS sdružuje už osm největších pražských bytových družstev, jež obhospodařují sedmdesát tisíc bytů - a to už je pořádně těžká váha. Není divu, že o spolupráci s DMS projevuje zájem stále více partnerů, a to nejen obchodních. Právě jim bylo setkání určeno. Oficiální projevy postupně přerostly v neformální diskusi, především na téma "Místo družstevního bydlení v současném světě". A kupodivu, výrazné pozitivní rysy na něm nalézal nejenom náměstek ministra pro místní rozvoj Ivan Píkr (to jistě nepřekvapí, ještě před rokem byl místopředsedou SBD POKROK), ale třeba i ředitel Liberálního institutu Miroslav Ševčík (a to už překvapilo pořádně!). Právě M. Ševčík slíbil, že se s námi o svůj názor na družstevní bydlení v některém z příštích čísel našeho Zpravodaje podělí. Podle "předkrmu" v Golem klubu lze soudit, že to bude "výživné" čtení.

Ačkoliv se ještě DMS potýká s některými dětskými chorobami, i podle zájmu partnerů je zřejmé, že jeho vznik a postupný rozvoj byl dobrý nápad.



Diskusi řídil předseda Správní rady DMS Ivan Kroh z SBD Praha (vlevo), ale ředitel Liberálního institutu Miroslav Ševčík se příliš řídit nedal. Přesto (a nebo právě proto) zaujal ostatní debatéry jeho v celku pozitivní pohled na bydlení v družstevní podobě.

Také představitelé ČSOB byli na setkání vítanými hosty a určitě se ani oni nenudili.



Náměstek ministra pro místní rozvoj Ivan Píkr (vlevo) má teď sice spoustu práce s přípravou zákona o nájemném, ale setkání s partnery DMS si ujit nenechal. Oldřich Sova (vpravo) svoji funkci ředitele SBD POKROK nezapřel ani v Golem klubu, logo nad jeho hlavou o tom jasně vypovídá.



"Generále, jste sice o hlavu vyšší než já, ale budete-li na mne hrubý, srovnám tento rozdíl okamžitě" - řekl kdysi Napoleon Bonaparte. Předsedkyně SBD POKROK Věra Hrdinová je žena podobně malé postavy, ale kdo by se tím nechal zmýlit, také by tvrdě narazil. V Golem klubu to ovšem všichni dobře věděli a tak tam vládla úsměvná a tvůrčí atmosféra.



František Sojka není jen předsedou SBD Stavbař, ale také místopředsedou Správní rady DMS. Vypadá na to...

Stránku připravil Jaroslav Hudec



Legenda se silvestrovským razítkem

Její datum nástupu do SBD POKROK možná poznamenal celých devětadvacet let, která tu potom pracovala. Možná právě kvůli tomu datu nikdy neztratila dobrou náladu, humor a úsměv. Bylo to totiž 31.12.1976.....

"Tenkrát samozřejmě vládly úplně jiné zaměstnanecké poměry, než dneska" vzpomíná vedoucí Obvodní bytové správy I. SBD POKROK Jana Bucharová. "Družstvo by bylo bývalo přišlo o to pracovní místo, kdyby nebylo do konce roku obsazené. Proto takové bláznivé datum. První kancelář jsem měla na Proseku v kočárkárně, tady v Modřanech jsem od samého počátku, dvacet let. To sídliště zestálo stejně jako já....."

Vlastně nikdo nechtěl věřit, že od 1. července odejde do důchodu. "Užije si prázdniny a 1. září tu bude stejně klepat na dveře" říká třeba ředitel našeho družstva Oldřich Sova, ale oslavenkyně zůstává neoblomná.

"Prvního července odjedu na chalupu do Kestřan u Písku a pěti vnoučatům, která tam budu mít, uvařím buchtičky se šodó", plánuje stručně. Humor jí při tom neopouští: "Manžel raději ani nevnímá, že už budu pořád doma, že prý se ze mě zblázní. Já z něho asi taky. A děti říkají - jejišmarjá, bába bude doma, to zas bude telefonů, kde jsme a co děláme", směje se.

Vzpomínám na předcházející desetiletí v POKROKU pak ale přece jen věnuje

časů více: "Naše družstevníky dělím na dvě základní skupiny. Jedněm je všechno jedno, absolutně nic je nezajímá a snad ani nevědí kde bydlí. Všechno funguje a tak jsou rádi, že se nemusejí o nic starat. Ti druzí se naopak starají a tak je s nimi více práce, ale to vůbec nevdá, odměnou za to je skutečnost, že jejich domy pak vypadají lépe. Typický družstevník se stal za ty roky daleko sebevědomějším. Kdysi byl také viditelný rozdíl mezi původními členy družstva a těmi, kteří dostali byt prakticky zadarmo v takzvané stabilizační výstavbě. Jejich domy se daly rozpoznat většinou na první pohled, protože stabilizační družstevníci k nim neměli ten těsný vztah. Ale rozdíl postupně zmizely a platí to, že všechno je v lidech. Někdy je to paradoxní - třeba původně stabilizační dům Pražské stavební obnovy, tím bych se tedy nechtěla před nikým chlubit.

My bychom tu mohli psát kroniky, za ta léta poznáte osudy místních lidí, protože se nám tady někdy dost svěřují. Jak se jim rodily děti, jak se vdávali a rozváděli..... Samozřejmě, že se ledacos změnilo, třeba na prvním školení na počítač jsem byla v roce 1987, ještě za Roubička, teprve v polovině 90. let jsme je začali používat jinak než jako psací stroj - a dneska už bychom si bez nich práci nedovedli představit.

Byla jsem tady zvyklá stýkat se s obrovským množstvím lidí a to mi bude



Vedoucí OBS I. Jana Bucharová spolu se svou nástupkyní Annou Čejkovou před jedním ze "svých" domů SBD POKROK v Modřanech

samozřejmě občas chybět, bude se mi stýskat. Ale někdy člověk skončit musí."

Poslední celé prázdniny zažila Jana Bucharová v roce 1957, letos si to prý zopakuje. Přejme jí tedy, aby ji toto léto ani žádné z příštích její vytrvalý humor neopustil. (jhl)

fejeton

Šetřit nebo investovat ? Obojí !

"Kdo nebude investovat, zahyne", prohlásil začátkem 20. let minulého století Tomáš Baťa a jeho továrny se i s městem Zlínem staly důkazem, že investoval opravdu masivně. Jenomže se citáty a příslovími to bývá ošidné, lze v nich najít oporu i pro opačné tvrzení, třeba: "Kdo šetří má za tři".

Co teď s tím? Rozházet neuváženě všechny peníze jistě není nic moudrého, ale válet se na staré matraci plné stokorun o přehnané inteligenci také nesvědčí. Pokusme se společně sestavit nějaký model pro nás,

družstevníky. Bydlet v pětadvacet let starém domě a o nic se nestarat ji sice možné (však ještě nějaký ten rok vydrží, ne?), ale asi ne moc chytré a postupně už určitě ani pohodlné. Chtělo by to nová okna (to víme všichni), nové vchodové dveře (ten chlápek v přízemí pořád křičí, že dělají hrozný kravál), něco udělat se střechou (ten chlápek v posledním patře pořád křičí něco o deštích), novou fasádu....

Už je vám jasné, kam mířím. Uvedené přísloví a Baťovo tvrzení přece vůbec nejsou

v rozporu. Kdo totiž našetří do fondu oprav, je rozumný, a kdo potom tyto peníze investuje do svého domu, je rozumný na kvadrát.

Příští číslo Zpravodaje SBD POKROK přinese zajímavé údaje o tom, jak jednotlivé samosprávy nebo Společenství vlastníků jednotek investovaly do svých objektů v posledních letech, Dnes vyberme jen pár čísel. Např. v letech 2000 - 2004, tedy za posledních pět let, je to v součtu skoro půl miliardy korun (viz tabulka). Ale pozor - např. v roce 2000 neinvestovalo do svých domů nic 109 subjektů, následující rok už 135, a toto číslo rok za rokem narůstá. Je zřejmé, že statistici mají pravdu, ukazatel "průměr" může být zkrleslující. Do některých domů si lidé investují více, do jiných méně a do řady dokonce vůbec nic. O moudrosti těch třetích v pořadí lze právem pochybovat. Buď nespoří a tudíž nemají z čeho investovat, nebo spoří a na penězích sedí - a obojí je špatně. (jh)

Průměrná roční investice na 1 dům (výpočet proveden u domů, které investice prováděly)

rok	počet domů	průměrná investice	celková roční investice
1999	125	484 496 Kč	60 561 959 Kč
2000	141	465 458 Kč	65 629 635 Kč
2001	115	671 433 Kč	77 214 777 Kč
2002	121	834 726 Kč	101 001 868 Kč
2003	118	1 014 816 Kč	119 948 288 Kč
2004	122	990 257 Kč	120 811 311 Kč

TÉMA

Bytová družstva začínají nabízet domácnostem nejen připojení k internetu, ale také telefonní a třeba i asistenční služby. Telecomům roste nová konkurence.



„O internet mají zájem i důchodci,“ říká Hana Havriljaková ze Zákaznického centra BD-Telu.

BD-TEL

Operátor? Bytové družstvo!

Do podnikání v oblasti levného připojení k internetu se vedle malých firmiček a nadšených jednotlivců hrnou také další kolosy. To je případ pražského „telekomunikačního družstva“ BD-Tel, které založilo několik pražských bytových družstev s cílem nabídnout datové služby široké základně družstevníků. Pokud se to podaří, vznikne v Česku další významný operátor. Členové BD-Telu totiž jen v Praze sdružují více než 65 tisíc domácností. Kvůli tomu se také marketingové akce zaměřují spíše než na plošnou reklamu přímo na jednotlivce v konkrétních objektech.

Družstvu stačí jen dovést optickým rozvodem k domu signál internetu a pak jej vnitřkem budovy rozšířit po bytech. Fasádu tak nelemují žádné dráty. Pokud se sejde v jednom vchodu panelového domu dvacet zájemců, je samotná instalace připojení zdarma.

„Internet nabízíme i důchodcům, kteří se nemusejí jevit správnou cílovou skupinou. Opak je ale pravdou. Oni mají

zájem,“ řekla Profitu Hana Havriljaková ze Zákaznického centra BD-Telu. Je to způsobeno i tím, že na internetové připojení družstvo nabaluje další doplňkové nabídky, třeba pevnou telefonní linku.

NEJDE JEN O INTERNET

Vše je zatím spíše v rámci příprav. Pilotní projekt běží v několika lokalitách v pražské Krči, na Proseku a Zahradním Městě. V horizontu několika měsíců plánuje BD-Tel poskytovat nejen levné internetové připojení a telefonní hovory, ale i další služby v rámci internetové konektivity. Nejzajímavější je připravovaná asistenční služba pro starší občany. Stačí jen, aby v případě nouze – třeba zdravotní indispozice – stiskli tlačítko na telefonu nebo zařízení a asistent přijde brzy pomoci. Komunikace mezi bytem a asistenčním centrem probíhá právě přes internetové spojení.

Mimo asistenční služby plánuje BD-Tel nabízet přes vlastní infrastrukturu také napojení na pevnou linku také domácí telefon, kterým lze na dálku otvírat vstupní dveře. Pevná linka se pak dá přesměrovat na mobilní telefon – majitel bytu může pohodlně na dálku kontrolovat, kdo na něj zvoní v době jeho nepřítomnosti, případně si s návštěvníky rovnou promluvit. Další službou je instalace telefonu do výtahu a propojení například na lékařskou pomoc.

Nejen do bytu, ale i do společných místností, jako jsou třeba chodby nebo sklepy, lze namontovat další koncová zařízení – například různá čidla a kamery.

■ SNADNO A RYCHLE

K příjmu wi-fi je potřeba v první řadě anténa, která zesílí signál. Z antény se signál zavede po kabelu do modemu, který data „překládá“ do formy použitelné počítačem. Takové vybavení se dá pořídit zhruba od 1500 korun, pokud si anténu uděláte sami. Za cenu kolem sedmi tisíc už získáte kvalitní sadu pro práci s wi-fi. Novější přenosné počítače – notebooky – už mají v sobě zpravidla anténu i modem pro wi-fi zabudovaný, takže nejsou nutné žádné další výdaje. Do starších notebooků lze dokoupit za několik stokrát speciální PC Card pro příjem wi-fi.

Jeich signál se pak přenáší po internetu na počítače příslušné kontroly nebo přímo k obyvatelům domu. Pod dozor se tak dostane prostor před venkovními zvonky nebo nebytové prostory. „Nejde o to sledovat celý den na kameře kočárkárnu, ale spíše o dobrý pocit, že když se ztratí kočárek, stačí jen přehrát záznam z kamery a víte, kdo ho vzal,“ vysvětluje Havriljaková.

NÍZKÉ NÁKLADY, NÍZKÉ CENY

Dalším lákadlem má být kabelová televize. Nejde však o klasickou nabídku televizních programů, kdy se zájemce musí přihlásit k odběru několika programů na několik měsíců. BD-Tel chce nabízet televizní předplatné, tedy aby si domácnosti mohly objednat třeba placený program HBO na každé pondělí od 20 do 22 hodin. Poplatek za takovou kratší dobu je pak samozřejmě menší než případný „paušál“ na více programů po celý měsíc.

Naopak nulové paušální poplatky si družstvo bude účtovat za samotný provoz pevné telefonní linky. „Na to slyší každý. Všichni totiž chtějí platit jen za to, co povolají a žádné poplatky za pronájem stanice nikoho nezajímají,“ nastiňuje další konkurenční výhodu Havriljaková. Hlavně má být o něco levnější než u konkurenčních operátorů. Výrazně levnější pak bude, pokud se hovor uskuteční pouze uvnitř sítě BD-Telu. Tam chce družstvo účtovat za minutu hovoru pouhých 20 haléřů.

Zajímavá je i cena za nejlevnější internetové připojení – 139 korun za měsíc. Není to samozřejmě vhodná kapacita na stahování filmů, ale na běžnou práci a vyzívání e-mailů postačí. ■

■ CO JE TŘEBA K PODNIKÁNÍ NA WI-FI

Kromě nezbytné technické infrastruktury je nutné získat povolení k podnikání, například na základě živnostenského listu. Ten žadatel dostane, pokud má generální licenci od Českého telekomunikačního úřadu. Licence GL-27/S/2000 je určena k poskytování telekomunikačních služeb a přenosu dat, licence GL-28/S/2000 jen k poskytování telekomunikačních služeb.