

# ZPRAVODAJ

pro členy družstva

 **pokrok**  
stavební bytové družstvo

Vyšlo v prosinci 2005

číslo 04/2005

## Shromáždění delegátů úspěšné

16. září letošního roku se, jako obvykle v Domě odborových svazů na nám. W. Churchila, sešlo shromáždění delegátů SBD POKROK. V souladu se stanovami našeho družstva se, kromě obvyklých procedurálních procesů, věnovali delegáti především schvalování výsledků hospodaření SBD POKROK (viz jiné místo tohoto vydání Zpravodaje SBD POKROK), vzali na vědomí zprávy o činnosti představenstva a kontrolní komise družstva, stranou pozornosti nezůstala ani zpráva o přípravě výstavby družstevních bytů.

Nezaujatý pozorovatel musel zaregistrovat především změnu v atmosféře jednání,

kteří až na naprosté výjimky postřádala konfrontační charakter. Jeho dominujícím rysem naopak byl charakter čistě věcný a pracovní.

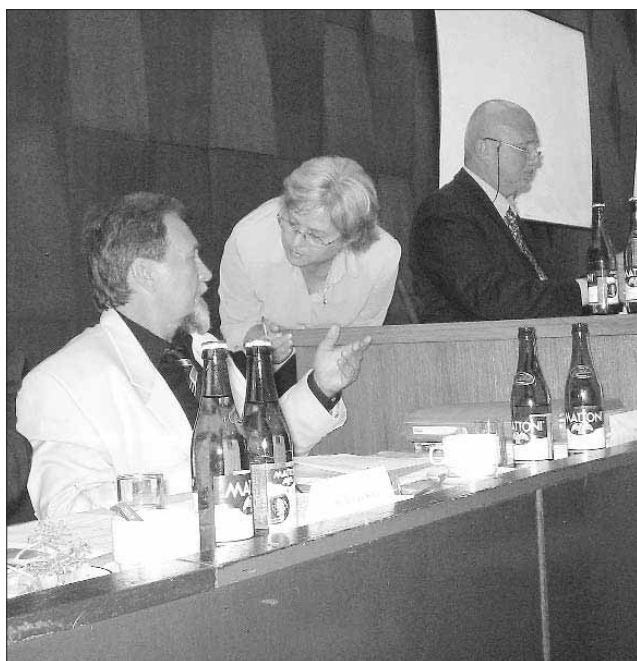
Delegáti, kteří reprezentují členskou základnu SBD POKROK, tak měli možnost věnovat se kromě "úředních" záležitostí i věcem čistě lidským (viz str. 7. tohoto Zpravodaje SBD POKROK). Není pochyb o tom, že i to k úkolům delegátů patří a že na jednání 16.9.2005 to zvládli na jedničku.

Další Shromáždění delegátů se konalo 26.11.2005. Hlavním tématem bylo schválení inovovaných a doplněných Stanov našeho družstva a Zpravodaj SBD POKROK se bude snažit o něm přinést podrobné informace.



▲ JUDr. Marek Novotný je právním poradcem našeho družstva. Seznámil delegáty s právními aspekty nové výstavby a tvorby nových zákonů o bydlení.

Informace ze Shromáždění delegátů SBD POKROK  
16.09.2005 najdete na [www.pokrok.cz](http://www.pokrok.cz)



▲ Atmosféra při Shromáždění delegátů byla tentokrát v sále i za předsednickým stolem čistě pracovní.

### Obsah:

- Shromáždění delegátů úspěšné
- Organizační struktura družstva
- Právní okénko Lucie Helmové
- Nové podmínky podnájmu
- Regenerace panelových domů
- S péčí dobrého hospodáře
- Výsledky hospodaření družstva
- Radíme s prodejem a převodem bytu



▲ Registrace oprávněných delegátů a procedura hlasování je podporována počítačovým systémem.



## Otázka:

**Může společenství vlastníků schválit dočasný pronájem společných prostor jedné z vlastníků?**

## Odpověď

Ano. Společenství vlastníků je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle zákona, zejména k nájmu v případech nájmu společných částí domu a dá-



le k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Tyto úkony uzavírá společenství svým jménem, práva a povinnosti vznikají přímo jemu, nese také plnou majetkovou odpovědnost.

**Mgr. Lucie Helmová**  
Vaše členka  
představenstva



Uděláme pro Vás vše co ostatní, ...  
... ale vždy něco navíc !

## Prodáváte byt ?

- ❖ zdarma převod člen. práv
- ❖ záruka nejvyšší ceny
- ❖ spokojenost klienta

Nezávazně se informujte:  
Václavské nám. 61, Praha 1  
tel.: 739 039 158, 222 210 293

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

# Všechno má své meze

## Podnájem je třeba řešit nově

Představenstvo SBD POKROK sledovalo dlouhodobě nepříznivý vývoj situace v poskytování nájemních družstevních bytů do podnájmů. Potvrdilo se, že řada smluvních podnájmů nájemních bytů z minulosti již neodpovídá původním skutečnostem, změnili se adresáti podnájmů, počty bydlících v těchto bytech, případně podnájem již neexistují nebo byly byty zprivatizovány. Jindy naopak přibýly podnájem "černé" a tzv. dlouhodobé návštěvy. Jedná se o podnájem smluvně nepodchycené, nezaplatněné a bez potřebné průběžné kontroly. Neumožňují odpovídající sankční postihy pro neplnění zákonných oznamovacích a poplatkových povinností, umožňujících SBD POKROK v krajním případě vypovědět nájemní smlouvy takovýmto nájemcům.

V našich domech se v současné době často setkáváme s kosmopolitními společnostmi, kterým jsou na hony vzdáleny principy družstevního bydlení a naše domovní řády. Vysoká fluktuace různých, mnohdy pochybných, individuů, předávajících si klíče od bytů a domů bez vědomí domovních správ a souhlasu vlastníka SBD POKROK, snižuje bezpečnost, klid a pořádek v domech. Často dochází k nežádoucím změnám v účelovém určení takto užívaných bytů a v jejich postupnou přeměnu z bytů k bydlení na ubytovny v devastovaných domech. Výjimkou nejsou ani případy dlouhodobých spekulativních podnájmů družstevních bytů, ve kterých původní nájemce nikdy osobně nebydlel.

Nebylo již možno připustit přetrvávání a zhoršování tohoto neutěšeného stavu bez radikálních organizačních opatření, opírajících se o řádnou operativní evidenci podnájmů družstevních bytů, včetně zpřísnění podmínek pro jejich povolování. V posledních letech navíc existovaly vedle sebe i značně rozdílně stanovené podmínky a poplatky, za kterých k povolování podnájmů družstevních bytů ze strany SBD POKROK docházelo. Vznikla tudíž potřeba jejich přepracování, sjednocení a publikování a tím i k přispění k nutnému "zrovnoprávnění" všech, kteří pronajaté byty do současné doby k podnájmům poskytují, či o tuto možnost budou teprve žádat.

Na základě zhodnocení zjištěného stavu byla dne 15.12.2004 představenstvem projednána a schválena SMĚRNICE č. 1/2004 - "Podmínky a postupy pro poskytování nájemních družstevních bytů (části bytu) k podnájmům třetím osobám", včetně modifikovaných podmínek možné regulace podnájmů u vlastníků bytových jednotek, vydané příkazem ředitele družstva č.4/2005 dne 18.2.2005.

Správy objektů tak mají k dispozici nástroj umožňující jim vnést do této problematiky oboustranně přijatelný řád a bude jen na nich, jak ho ve svých podmínkách využijí. Na základě dílčích informací lze již nyní říci, že tento záměr byl u většiny zástupců objektů správně pochopen, a že vnesl žádoucí pořádek do této problematiky.

Z celkových 244 objektů postavených SBD POKROK bylo zrevidováno 214 objektů. Zpracované přehledy dokládají předpokládanou neutěšenou situaci, kdy ze zhruba 400 celkově nahlášených podnájmů družstevních bytů nebylo prozatím provedeno jejich zpoplatnění u přibližně dvou třetin. Za předpokladu, že by u objektů, které výsledky požadovaných přehledů dosud nepředaly a v případě podnájmů, kde došlo pouze k upozornění na jejich přihlašovací povinnost, tedy u všech doposud z různých důvodů nepřihlášených podnájmů (a situace by byla procentuálně obdobná), jednalo by se odhadem do současné doby o nezanedbatelné finanční ztráty družstva v řádech statisíců korun. Přesnější údaje budeme znát na přelomu tohoto roku, kdy také celou akci vyhodnotíme a zveřejníme.

Směrnice o zpřísnění regulace podnájmů v nájemních družstevních bytech neřeší a ani nemůže jakkoliv omezovat rozdílnou dispoziční volnost ve vnitřním nakládání s bytovou jednotkou ve výlučném vlastnictví.

Družstvo jako vlastník jednotek, jako správce domu podle smlouvy o správě, či jako člen statutárního orgánu právnické osoby "společenství vlastníků jednotek" nemůže rozhodnutí vlastníka jednotky při rozhodování ovlivnit (na rozdíl od bytů, které družstvo pronajímá jako vlastník svým členům). Je pouze a jen na rozhodnutí vlastníka jednotky, zda jejímu nájemci umožní podnájem, či

zda jednotku pronajme. To však neznamená, že družstvo vůbec nemůže (či by nemělo) pronájem bytů ostatních vlastníků v rámci společenství vlastníků jednotek evidovat. Každý vlastník jednotky je mimo jiné povinen platit za služby spojené s užíváním jednotky a společných částí domů. Tuto povinnost je pak možno převzít, či vhodným způsobem modifikovat ve vlastních stanovách. Statutárním orgánům společenství je možné ukládat plnění těchto povinností a z jejich porušování vyvozovat důsledky. Vzorem by mohla být razance, s jakou je v tomto smyslu postupováno v privatizovaných obecních domech a v zahraničí.

Pokud se týká povinností užívání jednotek pouze k účelům, ke kterým jsou kolaudovány, je vhodné, aby odpovědná osoba sledovala dodržování těchto povinností, projevujících se zejména v neoprávněném užívání společných částí domů (např. pohyb zákazníků provozoven nezákonně zřízených v bytech po domě), zvyšováním nákladů na jejich provoz a údržbu a neuvážení bytů k bydlení, či ve smyslu schválených výjimek. Jejich porušování má odpovědná osoba ohlašovat příslušným orgánům. Stejně tak je na místě ohlašovat i porušování bezpečnosti a pořádku v domě či poškozování jeho zařízení, včetně zařízení požární ochrany. Je nutno připomenout, že nedůslednost a prokazatelná línost orgánu společenství vlastníků jednotek, neplnění v tomto smyslu řádně své povinnosti preventivně, může vést ve svých důsledcích při porušování právních předpisů a vzniku škody i k vyřčení osobní odpovědnosti za vzniklý stav.

Doporučujeme proto, aby protiprávní jednání některých vlastníků jednotek a jejich nájemců či podnájemců bylo důsledněji postihováno s přesvědčením, že většina uživatelů bytů aktivní a nekompromisní přístup ocení. Ke splnění těchto cílů je možné statutární orgány společenství vlastníků jednotek zavázat usnesením členské schůze.

Závěrem je třeba vyslovit upřímné poděkování naprosté většině zástupců domů ve správě SBD POKROK za jejich vstřícnost a pochopení pro smysl nových opatření.

**JUDr. Jaroslav Ledvína**  
člen představenstva SBD POKROK



**Rekonstrukce, či tzv. regenerace panelového domu není nic jednoduchého a poradit si s ní může jen skutečný odborník. V tomto čísle Zpravodaje SBD POKROK zahajujeme jakýsi ne-**

# ZÜBLIN

**pravidelný seriál, v němž se budeme snažit představovat významné firmy a instituce, které mohou samosprávám a společenstvím vlastníků jednotek s případnou rekonstrukcí pomoci.**

Německá stavební firma Züblin byla založena švýcarským stavebním inženýrem Eduardem Züblinem v roce 1898 ve Štrasburku a v roce 1919 přenesla své sídlo do německého Stuttgartu, kde Ed. Züblin AG sídlí dodnes. Je pátým největším stavebním koncernem v Německu s 8360 zaměstnanci. V roce 1991 byla v České republice založena společnost Züblin stavební spol. s r.o. se sídlem v Praze. Rekonstrukce staveb tu má na starosti ing. Michal Novák, který činnost Züblinu u nás vysvětluje podrobněji.

▫ Působíme jako generální dodavatel především pozemních staveb, a to jak novostaveb, tak i rekonstrukcí. Zaměřujeme se na komerční i bytové objekty. Ukázalo se, že se nám náramně hodí zkušenosti naší mateřské firmy z Německa, kde provádějí od roku 1997 komplexní sanace a rekonstrukce celých bytových komplexů v bývalém Východním Německu. Zajímavé je, že jsou to zakázky pro velká bytová družstva, tzv. WBG - to je obdoba našich stavebních bytových družstev typu SBD POKROK. Samozřejmě v Německu jsou trochu jiné možnosti, vzhledem k velkým státním podporám, u nás v České republice je jiná situace, ale obecně vzato se tu opravám panelových domů nemůžeme vyhnout a i tady se nechá udělat spousta dobré práce - právě na základě našich zkušeností. My se na tuto oblast více zaměřujeme od letošního roku.

## ▀ Jak takové "zaměřování" vypadá?

▫ V první řadě se snažíme o jakousi osvětu. Pořádáme semináře, na kterých ukazujeme nejen možnosti technických řešení konstrukcí hlavních konstrukčních technických typů domů, ale seznamujeme zájemce i s možnostmi financování, s řešením administrativních otázek typu

stavebního povolení apod. Prostě předkládáme lidem návod na řešení jejich problémů.

▀ Jako laikovi se mi zdá, že samotné technické řešení není v celé záležitosti tím nejsložitějším. Mýlím se?

▫ Ne, nemýlíte. Samotnou technickou stránku rekonstrukce panelových domů máme propracovanou detailně a dlouhodobě spolupracujeme s několika velkými partnery, na které se



můžeme jak co do kvality, tak dodržení termínů a cen spolehnout. My plníme roli generálního dodavatele, naší starostí je tzv. projektové řízení. My ale nabízíme komplexní škálu služeb, tedy nejen realizaci, ale i projekty, zajištění stavebního povolení atd., včetně zajištění financování. To často bývá hlavním kamenem úrazu.

▀ Jistě, peníze jsou vždycky až na prvním místě....

▫ My máme pro financování řadu partnerů, zpravidla německých a rakouských bank, etablovaných v České republice, a nejčastěji doporučujeme našim zákazníkům financování formou kombinace různých úvěrů - tak aby to pro ně bylo co nejvýhodnější. S tím souvisí i zajišťování dalších věcí, třeba státní podpory z programu PANEL, což je administrativně docela náročná záležitost, zpracování energetického auditu - prostě dodávka na klíč.

▀ Jak souvisí s financováním energetický audit?

▫ Velmi těsně. Na základě energetického auditu jsme schopni stanovit, co všechno bude třeba v domě udělat např. se zateplením, výměnou oken, opravou střechy atd., aby vyhovoval současným normám a předpisům. Od toho se odvíjí návrh ceny za rekonstrukci, ale také výpočet budoucích energetických úspor, hlavně na vytápění. Jen pro zajímavost - spotřeba energie na vytápění klesne po rekonstrukci až o 50 procent! Dá se tedy dopředu dost přesně

spočítat na kolik přijde investice, kolik se ušetří za energii a jak velký je třeba čerpat případný úvěr. Vhodné je, když se celá rekonstrukce provede najednou a komplexně a potom se splácí z fondu oprav, který stejně musí každé společenství vlastníků podle zákona vytvářet. Naše zkušenost říká, že jsou-li parametry fondu oprav dobře nastavené, a to už v Praze většinou bývá, tak někde kolem dvaceti korun za čtvereční metr, pak s těmito penězi se už nechá vnější rekonstrukce domu docela dobře udělat. Přitom každý náš zákazník má možnost si z velké části určit parametry úvěru. Buď na delší dobu, chce-li udržet nízkou úroveň pravidelných splátek, nebo naopak na kratší dobu, má-li dostatek finančních prostředků a je-li ochoten je investovat.

▀ Jak by tedy vypadala taková základní "kuchařka" pro členy samospráv a společenství vlastníků? Uvažují-li o rekonstrukci domu, co mají udělat?

▫ To je jednoduché - zvednout třeba telefon, nebo nás nějak jinak kontaktovat. My je navštívíme, seznámíme s našimi možnostmi a současně zjistíme jejich požadavky, jakou vlastně mají představu a co potřebují. Prověříme stav objektu. Dál můžeme připravit projekt pro stavební povolení a zmíněný energetický audit, který nám zjistí základní parametry pro zateplení objektu, co je vlastně třeba s domem udělat. Provedeme rámcovou kalkulaci nákladů a cenovou nabídku. Podle našeho názoru je pro všechny nejlepší pojmout rekonstrukci jako komplexní, třeba i proto, že každé stavební práce přináší hluk, prach a spoustu jiných nepříjemností, tak aby to lidé měli najednou za sebou. Ale na komplexní rekonstrukci netrváme, můžeme provést jen její část, nebo ji provádět po etapách s odstupem několika let.

▀ Jak dlouho celý tento proces trvá?

▫ Od prvního kontaktu jsme schopni všechno udělat bez problémů během jednoho roku. Nejlepší je věnovat se v zimě administrativní přípravě a na jaře začít se stavbou. Samotné stavební práce trvají dva až čtyři měsíce podle velikosti domu. **S ing. Michalem Novákem rozmlouval J.H.**



**ZÜBLIN stavební spol. s r.o.**  
**Kolbenova 5a, 190 00 Praha 9**  
**tel 283 061 610**  
**fax 283 061 699**  
**e-mail: praha@zueblin.cz**  
**www.zueblin.cz**



# S péčí dobrého hospodáře

Vztah k družstevnímu majetku kdysi nebyl právě idylický, a není ani dnes. Jak říká jedna z členek našeho SBD POKROK na jiném místě tohoto čísla našeho zpravodaje, „záleží jen na lidech“. Hodně záleží také na tom, zda se v domě najde jakési „zdravé jádro“, které ostatní přivede k péči o společný majetek, ačkoliv slovo společný je v tomto případě dosti nepřesné - je to prostě osobní majetek každého člena družstva nebo společenství vlastníků jednotek. Na této straně tedy přinášíme jako inspiraci několik fotografií, jak lze vylepšit nejen vzhled, ale především funkci některých částí domu. Uvítáme, když nám pošlete fotografii vašeho domu, který jistě vypadá stejně dobře, jako ty na obrázcích.



▲ Modernizace vchodu a poštovních schránek z Jižního Města je poměrně jednoduchým a přitom plně funkčním řešením.



▲ Úpravu vchodů do domu je možno řešit buď s ohledem na důkladost (obr. nahoře z Modřan), nebo se snahou o určitou architektonickou neobvyklost (obr. vpravo z Barrandova).



▲ Ačkoliv tyto modernizované vchody a poštovní schránky vypadá na první pohled velmi podobně, na obrázku vpravo se jedná o důkladnější řešení, protože je vchod doplněn druhými „vnějšími“ dveřmi. Obě fotografie jsou z Jižního Města.



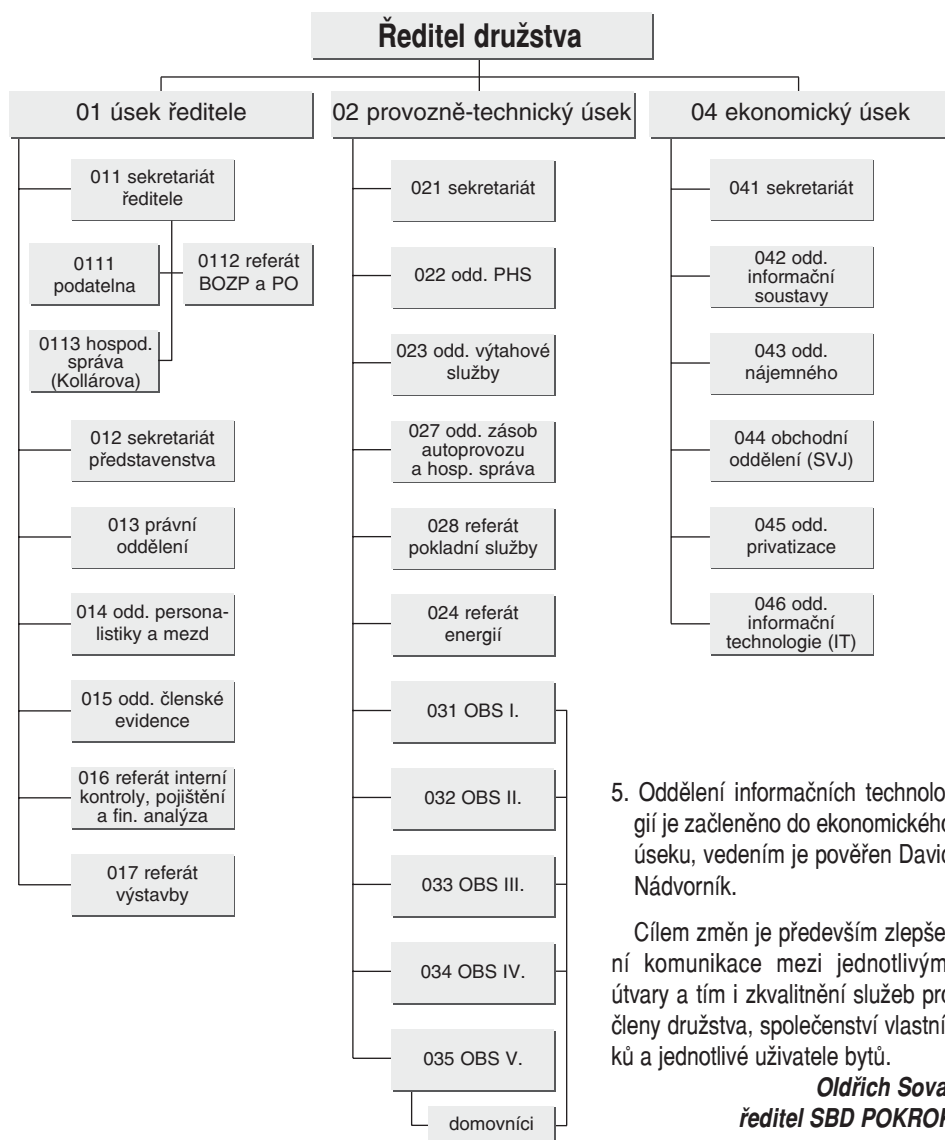
# Organizační struktura

V létě letošního roku, na řádném zasedání představenstva SBD POKROK dne 13.července, byly schváleny organizační změny ve struktuře správy družstva.

Důvodem je především optimalizace činností jednotlivých útvarů. Např. jedna ze stěžejních aktivit, převody bytů do vlastnictví, je v současné době prováděna už zcela rutinně a nevyžaduje takové nasazení, jako v předcházejících letech. Naopak rostou nároky na služby, poskytované společenstvím vlastníků - jsou pracnější a vyžadují větší pozornost a provázanost s ekonomickým útvarem.

**Stručně lze změny charakterizovat následovně:**

- Došlo ke sloučení ekonomického a části obchodního útvaru do "ekonomického úseku". Do jeho vedení byl jmenován ing. Pavel Beránek, náměstek ředitele družstva.
- Nově byl zřízen "referát interní kontroly finanční analýzy a pojištění". Jeho vedením byl pověřen ing. Ladislav Hnízdo.
- Do ekonomického úseku bylo včleněno "oddělení privatizace", jeho vedením je pověřen ing. Petr Fiala.
- Do úseku ředitele družstva byly zahrnuty:
  - oddělení personalistiky (dosud v ekonomickém úseku)
  - oddělení členské evidence (dosud v obchodním úseku)
  - referát interní kontroly, finanční analýzy a pojištění
  - referát výstavby



## Výsledky hospodaření

Shromáždění delegátů schválilo na svém jednání 16.září 2005 výsledky hospodaření SBD POKROK za rok 2004.

Bytové družstvo není ze své podstaty určeno k dosahování zisku, jeho cílem je vyrovnané hospodaření. Proto také SBD POKROK vytvořilo za rok 2004 symbolický zisk 446 tisíc korun. 258 tisíc bude přiděleno do sociálního fondu a 188 tisíc do nedělitelného fondu.

Zajímavé je jistě i "skóre" hlasování delegátů, pro ilustraci je uvádíme přesně podle protokolu o hlasování.

### Schválení roční účetní závěrky roku 2004

Pro	Proti	Zdržel se	Nehlasoval
145	2	14	4

### Rozdělení zisku (viz výše)

Pro	Proti	Zdržel se	Nehlasoval
150	3	7	6

Rozhodování delegátů nepochybně ovlivnil i fakt, že výrok auditorské firmy k výsledkům hospodaření zněl "bez výhrad".

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

Naše družstvo se prezentuje na internetu prostřednictvím svých vlastních webových stránek. Najdete je jednoduše prostřednictvím adresy v titulku. Jejich přehledná struktura nabízí nejen základní informace o SBD POKROK, ale také potřebné kontakty, možnost diskuse prostřednictvím internetu, dokumenty atd. Samozřejmostí je, že zde najdete i všechna čísla našeho zpravodaje.

Tvůrci našich stránek prosí o trpělivost, protože obsah některých částí [www.pokrok.cz](http://www.pokrok.cz) jsou stále ještě ve výstavbě. Celkem logicky to pramení ze skutečnosti, že chceme, aby naše stránky byly živým a stále se vyvíjejícím informačním zdrojem pro všechny družstevníky. Jsme si samozřejmě vědomi, že k internetu stále ještě nemá přístup každý a že je informačním kanálem spíše pro mladší generaci. Proto bude samozřejmě možno i nadále získávat všechny informace o družstvu i "klasickou cestou", např. při osobní návštěvě příslušné Obvodní bytové správy nebo centrály SBD POKROK v Kollárově ulici v Karlíně.



# Koupě ani prodej bytu není jednoduchou záležitostí

*Možná už je to trochu vyčpělé tvrzení, ale časy socialismu jsou pryč. Ta doba měla spoustu nevýhod, ale pro někoho určitě i nějaké výhody. Teď nechci mlátit prázdnou slámu a rozepisovat se o bývalých stranických funkcionářích. Mám naopak na mysli nás - docela obyčejné lidi, třeba právě uživatele družstevních bytů. Především ti méně aktivní se o spoustu věcí nemuseli starat, udělal to za ně všudypřítomný stát, přílišná vlastní aktivita, nebyla-li přímo zakázána, nebyla moc žádoucí. To se odráželo i ve vztahu k bydlení, které bylo často prostě "přidělováno". Že tu dobu odvál čas netřeba připomínat, všechno je jinak. Každý se z velké části musí o své věci starat sám - a mnohdy to není jednoduché....*

Člen výboru jedné ze samospráv (jméno má redakce k dispozici) se obrátil na redakci našeho Zpravodaje SBD POKROK se zajímavým námětem. Zacistujeme z jeho e-mailu:

"Měl bych pro vás jeden námět do zpravodaje, jedná se o problematiku prodeje bytů. Myslím, že je tomuto tématu v našem družstvu věnována příliš malá pozornost a to i přesto, že se s byty SBD POKROK hodně obchoduje. Bylo by dobré vysvětlit čtenářům všechna právní úskalí při převodech členských práv a povinností člena družstva..... Jedná se zejména o práva a povinnosti vyplývající ze stanov a dále např. vyrovnání dluhů na nájemném a vyúčtování krátkodobé zálohy, povinnost nahlašování pronájmu bytu, dodržování domovního řádu atd."

Rozsáhlý materiál na toto téma připravíme tedy ve spolupráci s odborníky do prvního čísla Zpravodaje SBD POKROK v roce 2006. Teď poskytneme jenom rychlou "první pomoc".

Karel Fiedler, ředitel realitní sekce společnosti REAL SPEKTRUM nejdříve vypočítává potřebné doklady. "Rozdílné je to u převodu nemovitostí a bytů do osobního vlastnictví, a u bytů družstevních. U těch prvních je především potřebný tzv. nabývací titul (kupní smlouva na byt, dědické rozhodnutí, darovací smlouva nebo dohoda o zřízení osobního užívání nemovitosti - bytu), dále aktuální výpis z katastru nemovitostí, snímek z katastrální mapy, znalecký posudek, u právnických osob výpis z obchodního rejstříku a projektová dokumentace a další dokumenty. Pro vaše družstevníky z SBD POKROK bude asi důležitější to, co se týká jejich bytů. K transakcím s nimi potřebují platnou nájemní smlouvu, výpis z listů předpisu nájmu, souhlas všech uživatelů bytu s prodejem bytu a to s ověřenými

podpisy, u rozvedených manželů soudní rozhodnutí o majetkovém vypořádání, národně všech uživatelů bytu, kteří nakonec musejí prodejně smlouvu všichni podepsat i s jeho majitelem."

Jak vidno, není to nic tak úplně jednoduchého. Družstevníci zpravidla mnohokrát za život byt neprodávají ani nekupují, bývá to pro ně ojedinělá životní situace. Odborné rady se jim samozřejmě může dostat přímo v centrále SBD POKROK v Kollárovo ulici, ale prodejní transakce zpravidla mívá dvě strany - prodávajícího a kupujícího. A jedna z těchto stran může třeba chtít využít spíše služeb realitní kanceláře. Jaké to má výhody?

"Ano, koupě a prodej bytu je pro lidi dost ojedinělá záležitost a právě proto by měli využít služeb profesionální firmy." - je přesvědčen K. Fiedler. "Například naše REAL SPEKTRUM především, kromě prezentace na vlastních webových stránkách, inzeruje nabídku bytů ke koupi i prodeji na pěti největších realitních serverech. Samozřejmě inzerujeme i v realitních periodikách, ale především poskytneme právní a daňový servis, odhad ceny a její korektní stanovení pro prodej podle aktuální situace na trhu - to všechno poskytujeme bezplatně."

Při prodeji nebo koupi bytu je samozřejmě možné naletět podvodníkům, takových případů je známo početně. Je v tom případě služba realitní kanceláře nějakou ochranou či zárukou?

"Nepochybně" - je si jist majitel společnosti REAL SPEKTRUM František Kokna. "To je další a ne nevýznamný aspekt. My jsme schopni nejen zprostředkovat prodej nebo koupi bytu nebo převod členských práv a povinností k družstevním bytům, ale také zajistit kompletní právní servis a dát lidem garance seriózního a korektního postu-

pu. Určitým měřítkem spolehlivosti realitní kanceláře je mj. její velikost. Obelstít nějak velkou a zkušenou realitku je jistě složitější, než nějakého malého pokoutního makléře - a REAL SPEKTRUM patří k největším realitním kancelářím v České republice! Jsme samozřejmě členy Asociace realitních kanceláří ČR a Evropského klubu realitních kanceláří, což považujeme za prestižní záležitost. Pravdou je, že trh s byty se v České republice, vzhledem k dosud platné regulaci nájemného, teprve rozhýbává a jeho skutečný boom lze očekávat až po změně legislativy. Myslíme si, že potom dojde k velkým přesunům - mnozí družstevníci možná své byty opustí, jiní se do nich nastěhují, a ti všichni pojmu tuto transakci buď amatérsky a s tak velkými riziky, že z toho budou mít těžké sny. Nebo svěří věc do rukou skutečných profesionálů a budou spát klidně - to už záleží na individuální volbě každého jednotlivce.

Iniciátor tohoto článku a autor výše uvedeného e-mailu také nemá na některé realitní makléře příliš pozitivní názor, posuďte sami:

"Mohu z vlastní zkušenosti říci, že mnozí realitní makléři nemají s fungováním družstev a společenství vlastníků příliš velké zkušenosti a v mnohých případech neupozorní prodávajícího nebo kupujícího na všechny věci s tímto obchodem spojené." - napsal nám.

Je to tedy nepochybně otázkou spíše správného výběru. Ve slíbeném článku, ve kterém se budeme věnovat problematice prodeje a koupě bytu podrobněji, rádi našim čtenářům - družstevníkům SBD POKROK i ostatním, přineseme podrobnější odpovědi na vaše otázky. Ptát se za vás budeme jak odborníků v našem družstvu, tak i v realitních a právních kancelářích. Svě otázky nám můžete poslat buď písemně na adresu družstva, Kollárova 157/18, případně e-mailem na info@pokrok.cz. Odborníci z realitní kanceláře REAL SPEKTRUM vám rádi poradí i přímo, proto uvádíme kontakt také na ně - v rámci výše uvedeného "rychlé první pomoci".

**REAL SPEKTRUM Praha, s.r.o.**  
Jungmannova 32  
110 00 Praha 1  
tel. 224 946 163  
fax 224 946 166  
[www.realspektrumpraha.cz](http://www.realspektrumpraha.cz)

# Modernizace v Karlíně

V současné době probíhá druhá etapa rekonstrukce a modernizace pracovišť SBD POKROK v Kollárově ulici č.18 v Karlíně. Práce probíhají za plného provozu, což vyžaduje určité dočasné organizační změny. Proto se může stát, že nebudete některé pracovníky na těch místech, na která jste zvyklí při vyřizování svých záležitostí v centrále družstva.



Vedení družstva tedy prosí družstevníky a shovívavost a trpělivost po dobu rekonstrukce. Řiďte se, prosím, psanými pokyny, které vás navedou

správným směrem, nebo se informujte u pracovníka ostrahy v přízemí budovy.

Cílem rekonstrukce a modernizace je především zkvalitnění podmínek pro vás - družstevníky a návštěvníky, a také zkvalitnění jednotlivých pracovišť a zlepšení jejich operativního propojení.

## fejton

# Každému po právu

Kdekerý družstevník to zná z vlastní zkušenosti - obtížný soused! Někteří jsou tiší, prostě jenom neplatí, jiní hlukem a špínou znepříjemňují ostatním dny všední i sváteční, další mají jiné nectnosti, které se neslučují s družstevními stanovami. Přitom je ale jeden každý z takových "případů" součástí individuálního, jedinečného osudu. Je třeba je soudit stejným metrem, to nepochybně, ale přece jen...

Delegáti, vlastně jacísi "poslanci" svých družstevníků, na svém shromáždění 16.září 2005 měli v rukách část osudu svých tří "sousedů", kteří měli přijít o členství v SBD POKROK a tím se jim pravděpodobně měla zkomplikovat bytová situace. Tři různé případy, každý jiný a zvláštní. Budiž řečeno, že delegáti své rozhodování zvládli s nadhledem, přehledem a rozhledem (abychom si trochu pohráli s češtinou).

**Případ první.** Manželé, bydlící na Chodově. Dluh na nájemném, spolu s poplatky z prodlení skoro za osmdesát tisíc korun. Představenstvo zcela správně rozhodlo o jejich vyloučení z družstva - na dluh se prostě žít nedá. Manželé všechny dluhy uhradili a odvolali se ke Shromáždění delegátů, aby jejich vyloučení z družstva zrušilo. A delegáti rozhodli - ano, buďte i nadále členy SBD POKROK, byďte i nadále v družstevním



bytě. Chybu může udělat každý, a kdo ji napraví, toho už není třeba trestat. Možná si sám udělal starosti až nad hlavu...

**Případ druhý.** Komplikovanější, samozřejmě. Dlužná částka za nájemné u členky našeho družstva překročila už 350 tisíc korun. Soud už rozhodl ve prospěch družstva - členka je povinna zaplatit. Představenstvo také rozhodlo o jejím vyloučení z SBD POKROK. Ale členka se odvolala k soudu vyšší instance, který ještě pravomocně nerozhodl. Právní výklad vzhledem ke svému rozsahu přesahuje možnosti publikování na

stránkách našeho Zpravodaje, nicméně se jeví, že delegáti opět rozhodli správně - počkejme na rozhodnutí odvolacího soudu. Až nabude rozsudek právní moci, vylučme dlužnici z našich řad a vymáhejme své peníze, ale zatím počkejme....

**Případ třetí.** Stalo se, co se tak někdy na sídlištích stává - z jednoho z bytů se stalo drogové doupě. Sousedí nešťastní, právní řešení na dlouhé lokty, špína, svrab, neštovice. Jedna hrůza. Představenstvo i zde rozhodlo o zrušení členství v SBD POKROK, příslušná slečna se odvolala ke Shromáždění delegátů. Za dotčené společenství vlastníků jednotek se na shromáždění dostavili jeho předseda i místopředseda a přednesli racionální zdůvodnění, které ovšem nepostrádalo emotivní prvky ve smyslu „něco takového se může stát i ve vašem domě“. A delegáti rozhodli drtivou většinou hlasů - ne, drogová a opilecká doupata v našich domech trpět nebudeme!

Pravidla vnitrodružstevní demokracie snad někdy způsobují pomalejší tempo rozhodovacích procesů v družstvu, ale jak vidno garantují jak ochranu práv jedinců v něm stejně tak, jako ochranu většiny proti nezodpovědným jednotlivcům.

Věra Hrdinová







# Záleží jen na lidech

**Ing. Ivana Bémová se před dvěma desítkami let ocitla v SBD POKROK vlastně z nouze. Děti dospívaly, syn se potřeboval osamostatnit, a tak vyměnila velký družstevní byt na Petřinách za byty dva.**

"Já jsem bydlela v družstevních bytech skoro celý dospělý život, přesně od roku 1964 a na Petřinách to bylo bezvadné, byl to družstevní trojdům po dvanácti bytech a lidé se tam o to skutečně starali a samospráva opravdu fungovala" vzpomíná sympatická, na krátko ostříhaná drobná paní a staví do kontrastu vztah k družstevním domům tam, kde si družstevníci byt skutečně zaplatili nebo postavili, a jinde, kde se jednalo o tzv. stabilizační výstavbu.

"Já jsem původem stavařka, a i když mojí specializací byla vždycky voda, pracovala jsem v experimentálním hydraulickém výzkumu, přesto mám alespoň trochu nějaký technický cit. Obávám se, že se do údržby družstevních domů teď málo investuje. Já jsem asi nejstarší v domě, bydlí tam i řada mladých lidí s dětmi a hlavně ti by přece měli myslet na to, v jakém stavu budou jejich domy třeba za dvacet let" pozastavuje se nad tím trochu ing. Bémová, ale jinak probíhá naše posezení nad kávou v kavárně Louvre na Národní třídě s úsměvem a hovoříme spíše o příjemných věcech.

"Před několika lety jsem se zúčastnila několika Shromáždění delegátů našeho SBD POKROK a byla jsem z toho poněkud otrávená a měla jsem dokonce pocit, zda bychom neměli hledat jiného správce. Ale teď už je to lepší a jsem moc ráda, že se situace v družstvu stabilizovala a uklidnila. Ani s převodem bytů do vlastnictví nebyly problémy, všechno proběhlo v pořádku a ty dámy, které to za družstvo měly na starost byly velmi příjemné. Myslím, že i současná úroveň správy bytů je ze strany SBD POKROK dobrá" konstatuje ing. Bémová, ale hned doplňuje: "Samozřejmě, že to není dokonalé!"

Z odpovědi na otázku, co by se ze strany družstva mělo změnit, jsou zřejmé její technické znalosti. "Kdybych řekla, že domy jsou zanedbané, to by bylo silné slovo. Ale například investované peníze do zateplení západních štítů - převažuje západní a jihozápadní proudění - by se nám zejména při současných cenách tepla rychle vrátily.

Stejně tak nám chybí poměrové měřiče spotřeby tepla a tak se u nás teplem mrhá, lidé nechápou rozdíl mezi regulačními a termostatickými ventily. A tady vidím, že by družstvo mělo sehrát větší roli řekněme "osvětovou". Mělo by plnit i roli jakéhosi "stavebního dozoru" a více lidí nutit k tomu, aby nad bydlením přemýšleli, upozorňovat je na to, co je třeba v domě udělat, opravit, zrekonstruovat. Možná by takový kolos, jakým SBD POKROK je, mohl přispět i k nějakým legislativním změnám v tomto směru." uzavírá ing. Bémová své úvahy na téma péče o domy.

Určitě je možné souhlasit i s jejími dalšími názory. Např. že velikost našeho družstva je trochu dvojsečná zbraň - na jednu stranu zaručuje stabilitu a profesionální přístup ke správě bytového fondu, na straně druhé někdy chybí citlivější a osobnější vztah k družstevníkům.

Jinak je ale v družstevní garsonce spokojená. "Z Petřin se mi původně moc nechtělo, samozřejmě, ale syn Pavel (pražský primátor Pavel Bém, pozn. redakce), si tehdy našel podkrovní byt na hezkém místě mezi Hradem a Dejvicemi, i když tento byt potřeboval zásadní rekonstrukci, a tak jsem mu chtěla vyjít vstříc. V tomto nájemním dvoupokojovém bytě bydlí celá jeho rodina se dvěma dětmi ostatně dodnes. Je sice pravda, že když mě v garsonce navštíví na jednu všech pět mých vnuků, musíme se trochu uskovnit, ale když byli menší, tak u mě někdy i přespávali a také jsme se sem vešli! Ale dodatečně bych se měla omluvit svým sousedům, pokud byli někdy poněkud hluční."

Vzpomínky paní Bémové košatí. Řeč je o zimě s vnuky na horách, kde je pro snadnější orientaci na sjezdovkách vybavovala stejnými čepicemi, o zelených aktivistech, kteří by se měli věnovat třeba akcím na propagaci třídění odpadu, na propagaci udržování čistoty na ulicích i v parcích, o problémech s parkováním, o hezkých výletech do nedaleké Šárky..... Ale to už se "bydlení s námi" týká jen okrajově, necht' to tedy zůstane mimo stránky našeho Zpravodaje SBD POKROK.

## Obrat'te se na smírčí komisi

*Milí družstevníci,*

chtěli bychom Vás informovat o vzniku Smírčí komise, na kterou se můžete obrátit v případě sporu, který se týká Vašeho bydlení. Tato komise projedná Váš problém a předá jej k vyřešení smírčímu senátu. Rozhodování smírčího senátu je podobné soudnímu procesu, jen bude probíhat rychleji a v místě správní budovy SBD Pokrok. Rozhodnutí je zavazující, soudně vykonatelné, ale stěžejním principem smírčího senátu bude přivést sporné strany ke smíru. Smírčí senáty budou složené z právníků i ze soudců z lidu. Podrobné informace Vám podá tajemnice Smírčí komise. Svoji žádost předejte mailem nebo na naši adresu.

**představenstvo SBD POKROK**

e-mail:

**představenstvo@pokrok.cz**

adresa:

**SBD Pokrok, Smírčí komise,  
Kollárova 157/18,  
186 00 Praha 8**

## Napsali (také) o nás

BYDLENÍ

### Klaus podpořil družstevní výstavbu

**PRAHA** Prezident Václav Klaus včera podepsal zákon o podpoře výstavby družstevních bytů. Zákon má pomoci získat bydlení lidem, kteří kvůli nedostatečným příjmům nedosáhnou na hypoteční úvěr. Na rozdíl od komerčních staveb by dotované družstevní byty mohly být až o 20 procent levnější. Bytová družstva se k zákonu staví kriticky, protože stát tak může poskytnout družstvům bez souhlasu Evropské komise během tří let maximálně tři miliony korun na jeden byt. Za těchto podmínek však nemají velká družstva o výstavbu zájem. Dotace bude poskytovat Státní fond rozvoje bydlení a zájemce o byt vloží příspěvek nejméně 20 procent z ceny bytu. čtk

*Lidové noviny, úterý 13. 9. 2005*