

ZPRÁVODAJ

pro členy družstva

**pokrok**
stavební bytové družstvo

Vyšlo v dubnu 2006

číslo 01/2006

Změny ve stanovách

Na řádném shromáždění delegátů, které se konalo 29. listopadu loňského roku, byly navrženy a také schváleny některé důležité změny ve Stanovách SBD POKROK. Proč jsme pokládali za nezbytné tyto úpravy navrhnout a o jaké úpravy se jednalo?

Orgány družstva

V tomto článku je nově upravena funkce výborů samospráv a delegátů v domech, kde jsou již společenství s právní subjektivitou a bez právní subjektivity. U výborů samospráv v domech je schváleno zavedení rozdílného režimu pro domy, ve kterých již existuje právnická osoba - SVJ, a pro domy se společenstvím bez právní subjektivity. Výbory samospráv, pokud byly zvoleny, budou nadále existovat jen v domech se společenstvím bez právní subjektivity, v domech se s SVJ s právní subjektivitou bude plnit úkoly výboru delegátů. Tím bude dosavadním členům výboru umožněno plně se věnovat zodpovědným funkcím v nové právnické osobě (SVJ), pokud se pro účast v jejich orgánech rozhodnou.

Zákaz konkurence

Byla schválena změna a tím upřesnění zákazu konkurence tak, že členové představenstva a kontrolní komise družstva nemohou být současně podnikateli ani členy statutárních orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti včetně orgánů SVJ. Na delegáty se toto opatření vztahuje také, kromě členství v orgánech SVJ.

Samosprávy a jejich kompetence

Ve stanovení okruhu samospráv došlo také k významné úpravě. Pripouští se možnost určit okruh působnosti samosprávy, který se neshoduje s bytovým domem, nejen pro dosud existující samosprávy nebydlicích, ale i pro případ samospráv jiných (například v případě sloučení několika samospráv ve více domech v případě malého počtu členů), v čl. 69 se výslovně uvádí pravomoc představenstva (dosud jen odvoditelná) zrušit samosprávu, se souhlasem shromáždění delegátů, a dbát tak na správné proporce zastoupení členů družstva delegáty.

V důsledku vývoje a postupu převodů bytů do vlastnictví bylo nezbytné provést úpravu v kompetencích samospráv podle skutečné činnosti samospráv. Navíc pro náhradní členskou schůzi byla stanovena stejná pravidla jako pro náhradní shromáždění delegátů (aby bylo zajištěno legální rozhodování samosprávy).

Dosavadní pravidla pro samosprávu nebydlicích byla přizpůsobena výše popsané možnosti vytvářet i další samosprávy, které nejsou vázány na jeden bytový dům. Dále se upřeshňují některá pravidla pro samosprávy, jejichž okruhem bude příprava výstavby bytů (včetně možnosti vybírání zvláštních příspěvků a možnosti užití finančních prostředků členů těchto samospráv, složených těmito členy ve formě členských vkladů). Tato úprava se jeví jako potřebná pro přípravu výstavby družstevních bytů.

Tato ustanovení stanov jsou v souladu se zákonem i s praktickými hledisky, a je zde také provedena taková úprava, která klade důraz na respektování zájmů nájemců.

Způsob jednání družstva na schůzích společenství

Tato ustanovení stanov jsou v souladu se zákonem i s praktickými hledisky, a je zde také provedena taková úprava, která klade důraz na respektování zájmů nájemců.

Provedené úpravy lze shrnout do tří okruhů

1. Přizpůsobení stanov situaci po převodech většiny bytů družstva do vlastnictví (družstvo spravuje své jednotky a současně domy se společenstvími

vlastníků jednotek), vytváření nových právnických osob (SVJ) a specifikaci způsobu správy z toho vyplývající. SVJ jako nová právnická osoba je od svého zavedení v roce 2000 stále posilována a účast v jejich orgánech je významnější a náročnější. Tento trend přitom nepochybně bude pokračovat a je třeba se mu přizpůsobit.

2. Vytváření možností pro získání nových bytů pro dosud nebydlící členy družstva a úprava formy účasti družstva na ní.

3. Uvedení některých sporných částí stanov do souladu se zákonem, případně odstranění výkladových rozporů.

Na závěr pokládám za nezbytné zdůraznit, že Stanovy družstva jsou po zákonných předpisech nejdůležitějším dokumentem družstva. Tento dokument je nutné postupně přizpůsobovat nejen ve vztahu k novým zákonným úpravám, ale také ve vztahu ke změnám, ke kterým dochází v důsledku převodu bytů do vlastnictví a všem aspektům s tím spojených.

Vzhledem k tomu, že tento proces není zdaleka ukončen, je velmi pravděpodobné, že stanovy družstva projdou ještě dalšími změnami.

Na úplný závěr dovoluji, abych poděkovala těm delegátům, kteří se aktivně podíleli na náročných pracích a posílali své podnětné náměty a připomínky, z nichž většina byla akceptována.

Případné dotazy ke Stanovám družstva můžete posílat na adresu info@pokrok.cz s heslem

"Stanovy 2005" nebo poštou na adresu: SBD POKROK, představenstvo, Kolárova 18, 186 00 Praha 8, na obálku uveďte heslo "Stanovy".

Věra Hrdinová
členka představenstva

Pražská sídliště a péče o zdraví

Na naše otázky odpovídá ministr zdravotnictví ČR David Rath

■ V současných veřejných a mediálních diskusích a přestřelkách o změnách ve zdravotnictví se laik jen těžko orientuje. Nepřinesou vámí avizované změny horší dostupnost zdravotní péče na pražských sídlištích?

□ Ve zdravotnictví se střetává velké množství protichůdných zájmů. Od zájmu farmaceutických firem, distributorů, lékárníků, přes stavební firmy, dodavatele zdravotnického materiálu až po pojišťovny, politiky a zdravotníky. Skloubit tyto zájmy nebo je udržet na "přiměřené" úrovni není jednoduché. Každá ze zájmových skupin se zaštiťuje blahem pacienta. Například když firma zavádí na trh nový lék, který je několikanásobně dražší než stávající, ale třeba jen o deset procent účinnější, logicky v zájmu

o svůj zisk říká, že jde o lék, který je prospěšný, nutný a nenahraditelný. On je to i hezký příběh pro novináře, na jedné straně hrdina, který přináší blaho, na druhé straně zloduch, který tomuto blahu brání. I když přitom má jasná a racionální data, že nový lék není takovým přínosem, jak se říká.

Moje kroky vůbec nejsou o horší dostupnosti zdravotní péče, naopak. Snažíme se o to, aby zdravotnická zařízení měla existenční jistotu, to znamená i jistotu pro pacienty, že najdou svého lékaře a že se o ně bude moci kvalitně starat. A vzhledem k tomu, že v loňském roce hrozil až 16 miliardový dluh, převážně ve všeobecné zdravotní pojišťovně, což by se negativně odrazilo na péči o občany, bylo nutné

dokončení na straně 6

Obsah:

- Změny ve stanovách
- Ministr zdravotnictví odpovídá
- Znovu o podnájmech
- Regenerace výtahů
- O nových oknech
- Shromáždění SVJ
- Změna některých poplatků
- Internet INFO24
- Nová organizační struktura



Otázka:

Může společenství vlastníků schválit dočasné pronájem společných prostor jednou 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

V minulém čísle Zpravodaje SBD POKROK (v prosinci 2005) jsme na str. 2 pod titulkem "Všechno má své meze" publikovali stať JUDr. Jaroslava Ledviny o potřebě řešit nově úpravu podnájmu bytů v našem družstvu. Nová opatření už přinášejí výsledky, které i tentokrát shrnuje stejný autor

Meze jsme nastavili dobře

O výsledcích provedené aktualizace v poskytování družstevních bytů do pronájmů třetím osobám dle směrnice PD SBD POKROK č.1/2005 vydané příkazem ředitele č. 4/2005, včetně plnění organizační směrnice představenstva družstva (PD) a příkazu ředitele č. 1/2004 o podnikání v části bytu.

Provedli jsme šetření, jehož smyslem bylo zejména ověřit účinnost zpřísněných podmínek pro poskytování bytů do pronájmů a k podnikání zakotvených ve výše uvedených příkazech, jejich akceptování členskou základnou i správou družstva. Chtěli jsme rovněž předběžně posoudit jejich efektivnost a průběžně vyhodnotit jejich ekonomický přínos. Za výchozí stav jsou považovány údaje získané z kmenové evidence správy našeho družstva ke dni 7.3.2005 a z konkrétních šetření na jednotlivých objektech převážně v průběhu měsíce května až června 2005. Srovnali jsme je s údaji o současném stavu z elektronické evidence nejen co se týče četnosti zpoplatněných podnájmů, ale i z nich dosažených příjmů družstva v porovnání se sledovaným obdobím posledních čtyř let.

Vyhodnocení srovnatelných kvalitativních i kvantitativních údajů vychází z podkladových materiálů sestavených a poskytnutých jak příslušnými obvodními bytovými správami (OBS) a správou družstva, tak z poznatků získaných z vlastních šetření představenstva družstva. Podle těchto šetření a z předaných písemných materiálů OBS resp. dílčích hlášení o aktuálním stavu téměř ze všech objektů ve správě SBD a podkladů ze správy družstva, lze už nyní jednoznačně konstatovat, že jsme učinili krok správným směrem.

V uplynulém zhruba půl roce došlo navíc prokazatelně k zavedení žádoucího pořádku do evidence sledovaných podnájmů, byl vytvořen a nabídnut k dalšímu využití nástroj pro požadované zpřísnění a sjednocení podmínek k regulaci povolování podnájmů v našich objektech a vytvořen významný předpoklad k méně konfliktnímu bydlení v nich. Přes trvalý a značný úbytek počtu bytových jednotek převedených z nájemního stavu do vlastnictví nájemců (tedy mimo okruh této úpravy) se navíc potvrdilo, že i finanční efekt přínosu, úměrně ovlivněný procentem úbytku

bytů do vlastnictví, je evidentně více než dobrý a lze jej dokladovat i následným numerickým srovnáním stavu v posledních čtyřech letech.

Míra úspěšnosti zavedených zpřísněných podmínek pro poskytování nájemních bytů do podnájmů, včetně účinnosti případných sankcí při jejich nedodržení, může mít pozitivní vliv na úpravu těchto vztahů

	2002	2003	2004	2005
počet nájemních bytů	13 447	10 916	8797	7484
počet registrovaných podnájmů	533	455	356	355
poplatky za povolení podnájmů v tis. Kč	919	792	886	1137

Nahlášených podnájmů objekty, které bude nutno ještě zpoplatnit je minimálně dalších 40, což by se mělo projevit pravděpodobně až v soupisu za prvé čtvrtletí 2006. Od roku 2004 jsme plátcí DPH a z poplatků za legalizaci podnájmů odvádíme 19% daň o kterou jsou stanovené poplatky navýšeny a uvedený příjem je tedy již bez této daně. Příjmy z poplatků jsou rozděleny rovným dílem mezi dotčený objekt a správu družstva.

i tam, kde bytové jednotky přešly do výhradního vlastnictví, a to jejich modifikovaným promítnutím do stanov vznikajících společenství vlastníků na objektech. Lze přitom přihlídnout i k nálezu Ústavního soudu Pl.51/2000. Tam se mimo jiné uvádí, že platná právní úprava je postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy, a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí). Je dána specifickou povahou bytu nebo nebytového prostoru, které nemohou být fakticky samostatnými, oddělitel-

Změna některých poplatků

Představenstvo družstva rozhodlo na svém jednání dne 9.11.2005 o úpravě některých poplatků hrazených za služby poskytované správou družstva. Upozorňujeme proto na ty, které patří k poplatkům nejčastěji účtovaným.

Mění se výše poplatku za správu bytové jednotky pro vlastníky bytových jednotek v objektech ve vlastnictví SBD POKROK a v SVJ, které doposud nejsou spravovány na základě mandátní smlouvy. Agenda spojená se správou bytu ve vlastnictví je náročnější, než agenda ve vztahu k nájemcům družstevních bytů. Tento správní poplatek podléhá dani z přidané hodnoty. Výše měsíčního poplatku za správu se zvyšuje ze 154,- Kč na 159,- Kč (133,61 Kč daňový základ a 25,39 Kč DPH).

Poplatek za správu bytové jednotky ve vlastnictví družstva, v objektech ve vlastnictví družstva a v SVJ bez právní subjektivity zůstává nezměněn a činí 129,- Kč měsíčně. Tento poplatek nepodléhá dani z přidané hodnoty, neboť se jedná o správu vlastního majetku.

Dále dochází ke změně výše poplatku za vystavení upomínky. Tento poplatek byl stanoven v případě první upomínky na 150,- Kč včetně DPH a v případě druhé a další upomínky (např. i výstrahy před vyloučením) na 300,- Kč vč. DPH. Poplatky za upomínky hradí dlužník.

Na 300,- Kč včetně DPH byl stanoven i poplatek za uzavření dohody o uznání dluhu a o splátkách.

Uvedené změny nabyly platnosti dnem 1.1.2006.

Ing. Pavel Beránek,
ekonomický náměstek SBD POKROK

nými částmi budovy. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je potom z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Z uvedeného lze dovodit, že stanovení určitých omezujících a konkrétních podmínek pro poskytování nájmu či podnájmů bytů v domech ve spoluvlastnictví v zájmu celého objektu není vyloučené, ale spíše naopak.

Vývoj situace v poskytování podnájmů bude představenstvo SBD POKROK průběžně sledovat a dle potřeby čtvrtletně vyhodnocovat.

Pro úplnost zbývá uvést, že vybrané poplatky za registraci sídel organizací měly ve sledovaném období sestupnou až stagnující tendenci :

	2002	2003	2004	2005
počet ohlášených sídel organizací	91	77	59	54
za povolené podnikání v tis. Kč	73,0	61,6	49,1	49,5

Je známo, že i v tomto případě je skutečný stav sídel organizací v družstevních bytech několikanásobně vyšší než družstvem vedené registrace. S ohledem na to, že z daného stavu k vlastní registraci dochází a je firmou požadována až při její naléhavé potřebě ve vztahu ke státní správě, nelze v současné době tento vývoj výrazněji ovlivnit a pokud takováto možnost existuje, měla by správa družstva případnou změnu podmínek navrhnout.

JUDr. Jaroslav Ledvina,
místopředseda představenstva SBD POKROK

Regenerace výtahů

Na území České republiky je cca 70% výtahů, jejichž technické provedení představuje určitá provozní rizika, která ohrožují bezpečnost nejen přepravovaných, tak servisních pracovníků. Tato rizika jsou definována v ČSN EN 81-80 a ČSN 27 4007.

Každá servisní organizace v rámci svých servisních služeb je povinná provádět pravidelné **Odborné zkoušky** výtahů, v rámci kterých jsou definována provozní rizika výtahu. Inspekční orgán provede nezávisle na této **Odborné zkoušce vlastní audit - Inspekční prohlídku**, která přesně identifikuje existující provozní rizika daného výtahu, potvrdí závěry Odborné zkoušky, popíše odpovídající **Nápravná opatření** a současně stanoví lhůty, do kdy mají být tato provozní rizika odstraněna. Rizika výtahu je možno odstranit komplexně - výměnou výtahu nebo kompletní modernizací, případně v postupných krocích.

SCHINDLER CZ, a.s. a ELETEC Výtahy spol. s r.o.

Z důvodu dalšího rozvoje společnosti **ELETEC výtahy spol. s r.o.** se její vedení rozhodlo v červenci 2005 pro spojení s významným a kapitálově silným partnerem, společností SCHINDLER CZ, a.s. (dříve Výtahy Schindler a.s.), která na českém trhu působí od roku 1993. Toto rozhodnutí bylo učiněno v zájmu zajištění perspektivity a dalšího rozvoje společnosti.

Jedná se o spojení společností, které již v minulosti velice úzce spolupracovali zejména v oblasti dodávek špičkových výtahových řešení, včetně atypických. **ELETEC výtahy** představuje ryze českou nezávislou výtahovou společnost, která si vyvíjela na tuzemském i zahraničním trhu velmi

dobrou pověst z hlediska kvality dodávek i služeb. Její spojení s českou "jedničkou" společností SCHINDLER CZ musí zákonitě vést ke zkvalitnění služeb v celém spektru dodávek. Koncern Schindler vyrábí celosvětově obrovské série typizovaných řešení pro výtahy i modernizace. Právem je světovou jedničkou ve výrobě eskalátorů a světovou dvojkou v produkci výtahů.

Z výše uvedeného vyplývá, že spojení těchto dvou subjektů bylo zcela logickým vyústěním spolupráce. Na českém trhu tímto krokem vznikla jednoznačně největší výtahová společnost v ČR zaručující dlouhodobou perspektivu. Rozvoj kvalitních služeb obou společností bude i velmi významným přínosem pro její klienty. Zjednodušeně řečeno toto spojení znamená, že žádná ze společností neztratí, co v minulosti nabízela, ba naopak, bude teď schopna svou nabídku ještě více rozšířit a své služby zkvalitnit.

Důvody oddalování modernizace a jeho řešení

Domníváme se, že hlavní důvod proč jsou oddalovány modernizace výtahů, spočívá především v objemu dostupných finančních prostředků vlastníků objektů. Víme, že modernizace výtahů je jen jedním z kroků v obnově domu a proto podporujeme využití možnosti financování pomocí finančních ústavů.

Servis

Cílem servisní činnosti obou společností je poskytovat zákazníkům takové služby, které zajistí preventivní údržbu tak, aby výtahy spolehlivě fungovaly a v případě poruchy aby reakce servisních pracovníků byla účinná a odpovídající požadavkům zákazníků. Důraz klademe především na provádění praktických kroků, které vedou ke zvýšení spolehlivosti a bezpečnosti zařízení.

Naši zákazníci mohou využít centrální dispečink, který je k dispozici 24 hodin denně. Rychlý zásah umožňuje vozový park více než 120 servisních vozidel, naši mechanici mají přímé komunikační spojení s dispečinkem



Nabízené produkty - ELETEC Výtahy

Společnost ELETEC výtahy, jenž je členem skupiny Schindler, nabízí tzv.

✓ **REGENERAČNÍ PROGRAM** detailně propracovaný produkt postupné regenerace staršího výtahu,

✓ dalším produktem je výtah **POHODA 320** jedná se o jednorázovou komplexní regeneraci, která vyřeší problémy s předpisy platnými vstupem ČR do EU,

✓ výhodou produktu **TRUMF** je jeho variabilitnost a to s ohledem na nosnost stávajícího výtahu (250, 320, 500kg) počet stanic či zdvih.

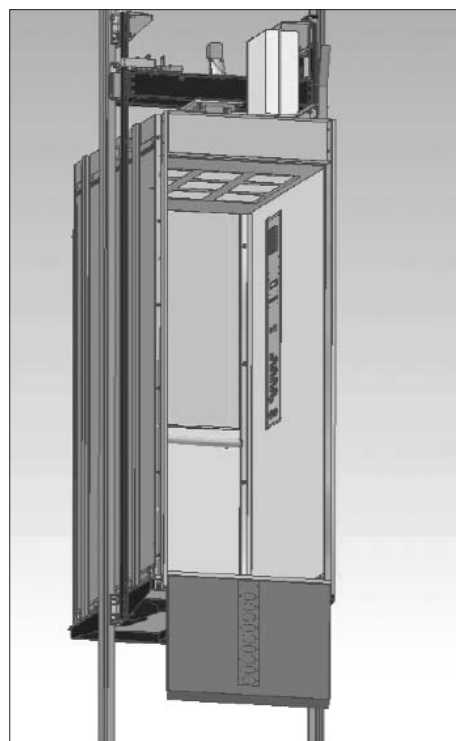
✓ Bonbónkem na dortu je nabízený systém **ELETEC AIISE** - projekt "**Bezpečný dům**" mimo jiné zajišťuje komunikaci mezi klecí a stálou vyprošťovací službou - odstraňuje nebezpečí dle ČSN EN 81-80 a sám ohlásí poruchu výtahu na servisní dispečink.

Nabízené produkty - SCHINDLER CZ

V oblasti modernizací má SCHINDLER CZ k dispozici program postupné modernizace **SchindlerReco**, pro první krok v postupné modernizaci balíček **SchindlerElektro**.

Dále pak jako ideální a nejlevnější řešení nabízí program kompletní výměny původního výtahu za **SchindlerPANELift**. V rámci tohoto produktu nabízí i financování na dobu 3 let z vlastních finančních zdrojů.

Díky těmto programům odstraňujeme na výtazích postupně nebo najednou všechna provozní rizika v souladu s ČSN a EN.



Kontakt:

SCHINDLER CZ a.s.
OREGON HOUSE, Řevnická ul.
Praha 5 - Zličín
tel.: 257293152 • fax.: 257293243
www.schindler-cz.cz
www.panelift.cz



ELETEC Výtahy s.r.o.
Lužná 591
Praha 6
tel.: 233115570
fax: 233115510
www.eletec.cz



Nová okna pomohou ušetřit peníze

Probíhající zimní období sebou přináší také chladnější počasí. Ztrátu energií pocítí především obyvatelé těch panelových domů, které potřebují opravit - zateplit fasádu, vyměnit okna a tím zamezit úniku tepla. Pro únik tepla z objektu má největší vliv právě kvalita oken. Právě toto téma je v posledních letech pro panelovou výstavbu jedním z nejčastěji probíraných. Hledání nejhodnějšího řešení bývá v některých případech poznamenáno nedostatkem informací, někdy zavádějících a neúplných. Na straně druhé zde existuje obrovská nabídka firem, které zahlcují vlastníky a nájemníky přemírou informací, v nich se není snadné zorientovat. Přesto, v jednom mají vlastníci bytů a domů jasno - vědí že chtějí okna rychle, relativně levně a hlavně okna kvalitní. Na toto téma jsme si povídali se specialistou panem Radovanem Finferlem ze společnosti REVITA G a.s.

Výměna oken - snížení nákladů na vytápění

Proč plastová okna? "Plastová okna jsou výrazně levnější, moderní vícekomorové profily dosahují lepších tepelně izolačních hodnot a jsou nenáročná na údržbu. Z tohoto důvodu většina zákazníků dává přednost oknům plastovým", přibližuje situaci na trhu pan Finferle. Výměnou oken docílíme vedle zvýšení komfortu bydlení - snadnější ovládní, omezení vnějšího hluku a především snížení tepelných ztrát zhruba o 30 procent a tedy podstatné snížení nákladů na vytápění.



Na co se při výběru oken zaměřit

Jak již bylo řečeno nabídka na trhu je široká, proto je nutné se opravdu o jednotlivých výrobcích pečlivě informovat a požadovat kvalitu za "dobrou" cenu, ale pozor u nejlevnějšího zboží je zřejmé, že se někde ušetřilo na kvalitě - ve standardní výbavě mohou chybět některé běžné komponenty jako např. mikroventilace. Naopak velmi vysoké ceny mohou kvalitu hodně nadhodnotit.

Kde nalézt radu a řešení

Společnost REVITA G a.s., která se již řadu let specializuje na problematiku rekonstrukce panelových domů je špičkou ve svém oboru.

V rámci komplexnosti služeb a reakcí na poptávku svých zákazníků rozšířila v loňském roce svoji činnost také o výrobu a dodávku plastových oken pod vlastní značkou OKNO Revita.

Jedná se o vysoce kvalitní okna německých profilů GEALAN. V současnosti v její nabídce naleznete plastová okna s 6ti komorovým profilem, která díky svojí dokonalejší technologii na trhu nahrazují profily 5ti komorové. OKNA Revita jsou osazena izolačními dvojskly francouzské firmy Saint Gobain s koeficientem prostupu tepla $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ s teplým meziskelním rámečkem tzv. "Swisspacer", který hermeticky uzavírá pokovené dvojsklo okna plněného plynem Argonem. "Jeho role je významná zejména u kvalitních oken, protože právě zde by potom docházelo ke kondenzaci vlhkosti na vnitřním okraji skel. To vše způsobuje velmi výrazné úspory tepelné energie, a navíc je omezen efekt rosení", dodává Radek Finferle.

Součástí standardní výbavy je také mikroventilace v kování aneb šterbinové větrání, které způsobuje výměnu vzduchu v místnosti nebo bytě i v nepřítomnosti uživatele, a to bez rizika možného zatečení vody v případě deště a sněhu. Nadstandardní stavební hloubka 74 mm zajišťuje statickou spolehlivost díky možnosti vložení dostatečně velké ocelové výtzuže.

U všech oken je samozřejmostí celobvodové kování německé společnosti Siegenia, které umožňuje jednou ovládací klikou okno otevřít i sklápět, a stejně tak i bezpečností pojistka, která zabrání kliku posunout do polohy "sklápění" při otevřeném křídle (celé křídlo pak vypadne).

REVITA G a.s.

- vypracování projektové dokumentace včetně stavebního řízení a kolaudace
- vypracování tepelně-energetických auditů včetně vyhodnocení tepelných úspor před rekonstrukcí a po ní
- sanace obvodových plášťů
- zateplení obvodového pláště kontaktním systémem
- výroba a dodávka plastových oken
- rekonstrukce lodžii a balkonů včetně nových zábradlí
- rekonstrukce výměna vstupních portálů
- rekonstrukce plochých střech
- poskytování dodavatelských úvěrů



Komplexnost je důležitá - čekat se nevyplácí

Přestože výměna oken má mnoho benefitů, odborníci se shodují, že je vhodné provést regeneraci panelového domu jako celku tj. vyměnit okna, aplikovat zateplení, opravit lodžie a provést zateplení střechy. "Výměna oken představuje jen poloviční efekt", upozorňuje ředitel společnosti REVITA G Radek Kubálek ty vlastníky, které renovace panelového domu teprve čeká.

Navíc, každý kdo se rozhodne opravovat samostatně jednotlivé konstrukce domu, si musí uvědomit, že postupné opravy zavádějí příčinu ke vzniku dalších problémů. Jedná se především o nedostatečné zamezení vzniku tepelných most, zatekání mezi konstrukcemi, problematická řešení detailů a v neposlední řadě poškození již opravených prvků při opravě následující konstrukce.

Výhodou celkového řešení je rovněž okamžitá úspora nákladů na vytápění. Čekat se proto rozhodně nevyplácí.

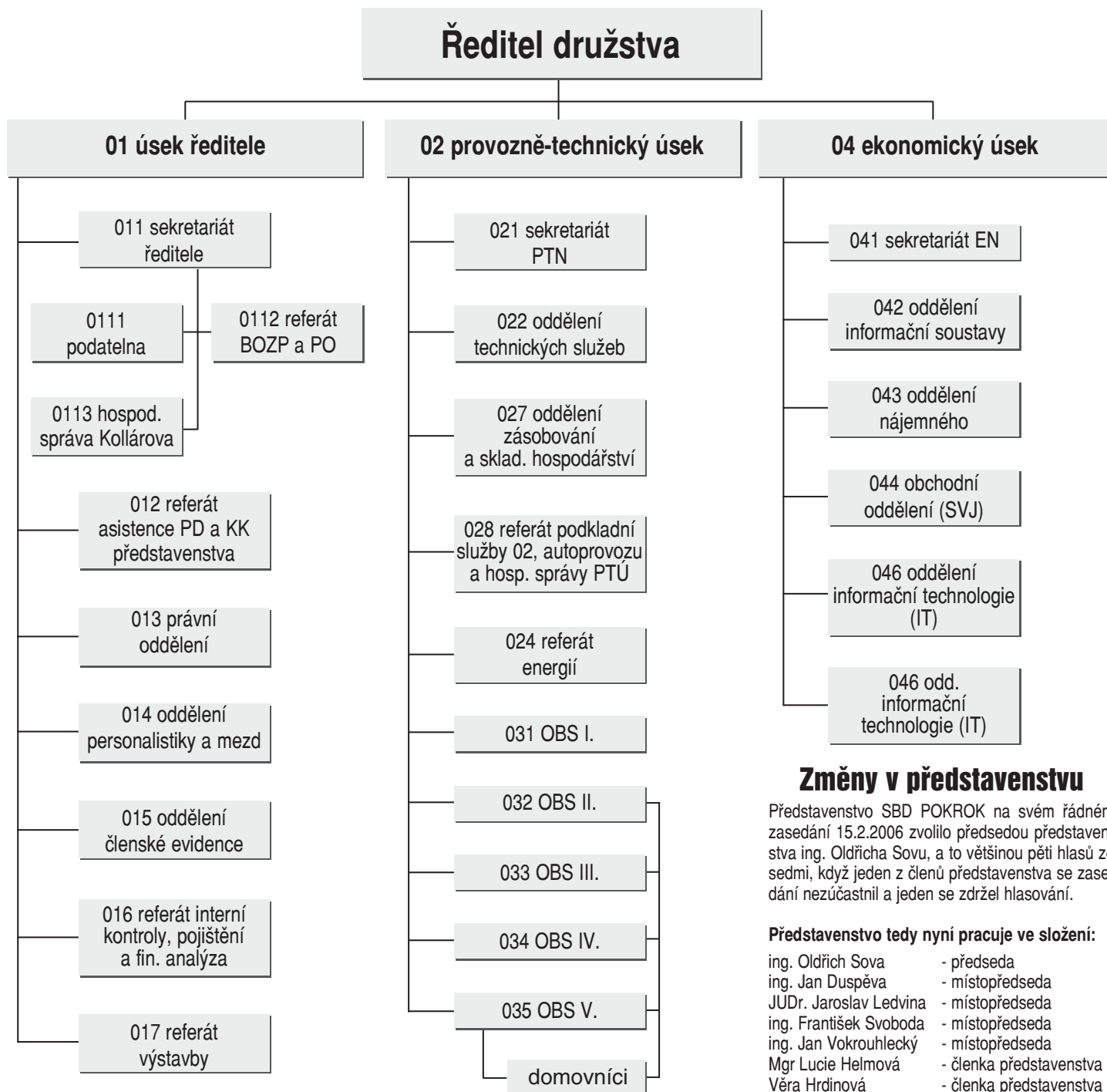


REVITA G a.s. zákaznické centrum

Karlovo nám. 24, 110 00 Praha 1
Tel.: 293 330 072
Fax.: 296 330 070
Infolinka: 800 112 110
e-mail: revita-g@revita-g.cz
www.revita-g.cz



Nová organizační struktura



Změny v představenstvu

Představenstvo SBD POKROK na svém řádném zasedání 15.2.2006 zvolilo předsedou představenstva ing. Oldřicha Sovu, a to většinou pěti hlasů ze sedmi, když jeden z členů představenstva se zasedání nezúčastnil a jeden se zdržel hlasování.

Představenstvo tedy nyní pracuje ve složení:

ing. Oldřich Sova	- předseda
ing. Jan Duspěva	- místopředseda
JUDr. Jaroslav Ledvína	- místopředseda
ing. František Svoboda	- místopředseda
ing. Jan Vokrouhlecký	- místopředseda
Mgr. Lucie Helmová	- členka představenstva
Věra Hrdinová	- členka představenstva

? Telekomunikační síť s otazníky ?

Když přibližně před dvěma lety přišlo Družstevní marketingové sdružení ČR (DMS), jehož členem je i SBD POKROK, s myšlenkou družstevní sítě, která by připojeným uživatelům poskytovala některé telekomunikační služby za bezkonkurenčně nízké ceny, jevil se tento nápad být téměř geniálním. Jenže po nějakém čase začalo za tím účelem založené telekomunikační družstvo BD-Tel poněkud klopýtat.

Teď je situace poněkud nepřehledná. BD-Tel nedokázal splnit všechny sliby, které dal zájemcům o telekomunikační služby. Část zájemců tak používá telefonní i internetové připojení, mnozí uživatelé však na připojení dlouho marně čekají.

Jedním kladem na této situaci je skutečnost, že DMS, SBD POKROK ani jeho členové či domy v jeho správě přitom neutrpěli žádné finanční ztráty, tedy nestálo nás to ani korunu. Výsledkem je však v některých případech nepřipojení domů ke společné telekomunikační síti a nezavedení slibovaných služeb. Některé domy se rozhodly situaci vyřešit akceptováním nabídky alternativních poskytovatelů, jiné vyčkávají zpřehlednění situace na telekomunikačním trhu.

Nezbývá, než se takto postiženým upřímně a hluboce omluvit a požádat je o shovívavost - ne každý, byť dobře míněný záměr, se vždycky pove-

de. Někdy se do podnikatelského záměru vloučí chybička, nebo se projekt ne zcela podaří naplnit.

Prostřednictvím DMS navrhla pražská bytová družstva jak celý projekt BD-Tel dotáhnout do zdárného konce, a to vstupem silného i zkušeného investora. V tomto směru jednání v rámci projektu vrcholí. Je však pochopitelné, že domy budou nadále více zvažovat, jaké služby jsou opravdu nejvýhodnější a nebudou spoléhat jen na BD-Tel. S tím již musí každý telekomunikační projekt v budoucnu počítat!

Martin Kroh
předseda správní rady DMS

Nepodceňujme shromáždění společenství vlastníků

Převodem bytu do vlastnictví, resp. jeho zapsáním do katastru nemovitostí, dochází ke zcela zásadní změně vlastnických vztahů. Nabyvatel získává nejen veškerá práva, ale zejména povinnost pečovat o nabytý majetek, a to včetně společných částí domu a případně pozemků, jichž je spoluvlastníkem ve výši spoluvlastnického podílu, daným smlouvou o převodu.

Pečovat o tento majetek, jehož tržní hodnota přesahuje 1 milión Kč a který je významnou komoditou na realitním trhu, lze jednak slušným zacházením s ním, ale také prostřednictvím shromáždění společenství vlastníků.

Shromáždění, tento vrcholný orgán společenství, činí zcela zásadní rozhodnutí týkající se hospodaření společenství, včetně výše investic do společných částí domu i rozpočtu nákladů na služby spojené s užíváním bytů.

Způsob jeho svolání, jednání a přijímání usnesení je dán zákonem 72/1994 Sb. v platném znění. Přestože tento zákon zcela nepostihuje veškeré aspekty života společenství, udává jakási "pravidla hry" a je nutné se jím řídit.

SBD POKROK, jakožto jeden ze spoluvlastníků cca 240 společenství, je na shromážděních zastupeno buď členy svého představenstva nebo jím zmocněnými osobami. Jeho samozřejmým zájmem je především péče o byty v jeho vlastnictví, přehled a vliv na hospodaření s finančními prostředky jeho nájemců - členů družstva, kteří z různých důvodů zatím o převod bytu nepožádali.

Témata projednávaná na shromážděních zejména v posledních přibližně dvou letech jsou velice závažná a bezprostředně se dotýkají každého uživatele bytu. Jedná se zejména o výměny stávajících oken za okna plastová, zateplení střešních pláštíků objektů, regulace topných soustav, rekonstrukce a modernizace výtahů apod.

Tyto a další akce jsou nesmírně finančně náročné, přičemž je nutné si uvědomit, že veškerá tíha na jejich financování leží na vlastních bytů, v případě vlastníka **SBD POKROK** na jeho nájemcích. Je pro-

to zarážející a těžko vysvětlitelné jednání některých vlastníků, spočívající v naprostém nezájmu o nasměrování finančních prostředků společenství naspokoyených za dlouhá léta existence objektu v tzv. dlouhodobé záloze na opravy a údržbu společných částí domu (dříve fond oprav), přičemž sami do této zálohy přispívají nemalými částkami.

Jiným projevem nezájmu je pronajímání bytů, aniž jsou sousedům či funkcionářům společenství sděleny kontaktní adresy nebo dokonce dostupná telefon-

vlastníkům bytů za tehdy dohodnutých a oboustranně přijatých podmínek.

Jiná je situace u pozemků tzv. věcně příslušných (též "souvisejících"). Tímto slovním spojením jsou zamýšleny travnaté plochy v okolí domů, v naprosté většině neoplocené a udržované buď dobrovolníky z řad jejich obyvatel nebo firmami zjednanými vlastníkem pozemků.

Nabídka prodeje těchto pozemků vzbuzuje přinejmenším rozpaky, neboť na jedné straně je obava vlastníků bytů z možnosti vlastnictví těchto pozemků jinými osobami fyzickými i právnickými a z důsledků z toho vyplývajících, na straně druhé je v mnoha případech nevyjasněná rozloha a otázky úhrady jejich zaměření a vypracování geometrických plánů. V neposlední řadě je tu i otázka nákladů na údržbu a odpovědnost za stav přilehlých komunikací.

PŘEHLED SHROMÁŽDĚNÍ SVJ V ROCE 2005	
Počet shromáždění celkem	541
z toho ustavujících shromáždění	26
z toho řádných shromáždění	467
z toho mimořádných shromáždění	48
Počet účastí zástupců SBD POKROK	331
POČET UZAVŘENÝCH MANDÁTNÍCH SMLUV V ROCE 2005	35
POČET UZAVŘENÝCH DODATKŮ K MS V ROCE 2005	15

ní čísla. Výsledkem je potom, zejména u větších domů, naprostá neznalost jeho obyvatel a nedostupnost majitelů v případě tak závažných událostí jako jsou havarijní poruchy všeho druhu, ale i odečty měřidel spotřeby energie.

Zcela zvláštní místo v jednáních shromáždění společenství představuje problém převodu pozemků, zejména pozemků tzv. věcně příslušných nebo také souvisejících. Problematika koupě pozemků zastavěných domy je v podstatě vyřešena dosažením konsensu s vlastníkem - Magistrátem hl. Města Prahy v roce 2002. Tyto pozemky jsou průběžně prodávány

Tato, ale samozřejmě i další témata, finančně nenáročná, na první pohled podružná, ale ve své podstatě zásadní, jsou předmětem jednání shromáždění. Takovým tématem je např. zamykání domu a tedy bezpečnost v něm.

Je tedy nanejvýš důležité účastnit se shromáždění společenství vlastníků, spolurozhodovat tak o kvalitě a vzhledu společných částí domu, neboť i toto je důležitý faktor ovlivňující cenu bytu na trhu s nemovitostmi.

Vladimír Březina,
vedoucí obchodního oddělení SDB POKROK

Pražská sídliště a péče o zdraví

pokračování ze strany 1

přijmou úsporná opatření. S tím souvisela jak nucená správa nad VZP, změna ve vedení této pojišťovny, vyhlášky o úhradách léků a zdravotní péče i snížení marže lékárnám. Vyvolalo to vlnu protestů u politiků i lékařů. Tato opatření již přináší své ovoce a navíc se mi podařilo přesvědčit kolegy ve vládě, že je potřeba přidat do systému zdravotnictví více peněz, takže mohu začít ta přísná opatření uvolňovat. Co se zavírání lékáren týče, zatím nemám žádné zprávy o tom, že by nějaká zbankrotovala, naopak jich od začátku roku několik přibýlo. Právě probíhají jednání o tzv. regresivní marži, která jednak zajistí malým lékárnám snazší existenci a zároveň nepovede k zadlužování zdravotního pojištění a nezdraží léky.

■ Důležitá není jen dostupnost lékařské péče, ale také její kvalita.

☐ České zdravotnictví je jedno z nejkvalitnějších v Evropě a v některých parametrech i na světě. Například v tzv. kojenecké úmrtnosti, což je jeden z nejdůležitějších parametrů hodnocení zdravotnictví, jsme třetí na světě, jsou zde dostupné prakticky

všechny metody a léky, čekací doby jsou pod průměrem EU atd. A to vše za výrazně menší peníze než jinde. Proto vždy říkám, že problémem zdravotnictví je financování a nikoliv kvalita péče. Pokud bych ale nezasáhl a nezačal řešit dluh VZP, mohlo se zadlužení odrazit i na kvalitě. Na druhou stranu ani zde není vše tak, jak by mělo být. Nikdo doposud kvalitu péče nekontroloval a neinformoval o tom veřejnost. Proto jsem záhy po nástupu připravil pro nemocnice, které jako ministr řídím (fakultní a některá další pracoviště), bonusový a sankční řád, v němž se ředitelům ukládá shromažďovat a předávat ministerstvu data, která slouží k hodnocení kvality. Byl vytvořen systém hodnocení tak, aby bylo možné pracoviště srovnávat. Například i v případě, že jsou na



první pohled jiná. Srovnávají se totiž vždy stejné diagnózy. Proto je možné například v Praze porovnávat Ústav pro péči o matku a dítě a třeba FN Motol v diagnózách a výkonech, které se týkají gynekologie a porodnictví. Kontrolu kvality v dalších nemocnicích přináší zákon o neziskových nemocnicích, který snad bude brzy přijat. Nad dalšími způsoby kontroly kvality musíme také spolupracovat se zdravotními pojišťovnami.

■ Jak je to vlastně s provázaním ekonomiky a odbornosti v české medicíně?

☐ V zájmu péče o pacienta lze ve zdravotnictví spotřebovat jakékoliv finance. Na druhou stranu vše musí mít nějaké rozumné meze. Není možné mít v každé nemocnici ty nejmodernější přístroje a metody, protože nebudou mít tolik pacientů, a tedy ani praxi, takže ve finále provedené vyšetření nemusí být kvalitní a bude se proto

Nová služba klientům - Internet INFO24

15. března letošního roku SBD POKROK oficiálně spustilo již dříve avizovanou službu pro své členy a klienty, nazvanou Internet INFO24. Jedná se o aplikaci provozovanou na vlastním informačním serveru SBD POKROK, kde si mohou zaregistrovaní uživatelé prostřednictvím sítě internet vyhledat údaje, týkající se jimi užívaného prostoru, např. evidence pohledávek a úhrad, položky předpisu nájemného (příspěvku vlastníka), vyúčtování zálohových položek a další. Zvolení členové výboru samosprávy (VS) či domovníci zde mohou navíc zjišťovat aktuální stav tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy a také výsledky vyúčtování zálohových položek za daný objekt.

Aktivace, užívání a ukončení užívání služby je zdarma. Zpoplatněny jsou pouze úkony spojené s obnovou přístupu při zapomenutí hesla a změna volby přístupu z předem zadané IP adresy. Poplatky jsou účtovány dle platné Směrnice o poplatcích SBD POKROK.

Jak přístup do Internet INFO24 získat ?

Každý žadatel vyplní formulář **Žádost o přístup do služby Internet INFO24**, který je umístěn v elektronické podobě na www.pokrok.cz nebo je k vyvednutí v tištěné podobě na oddělení členské evidence v budově SBD POKROK v Karlíně či na jednotlivých obvodních bytových správách SBD POKROK. S vyplněným formulářem se žadatel osobně dostaví v době úředních hodin na oddělení členské evidence nebo obvodní bytovou správu, kde po ověření jeho totožnosti (občanský průkaz, pas) bude žádost zaregistrována. Po jejím zpracování bude žadatelé na e-mailovou adresu, uvedenou v žádosti, odeslán e-mail s uživatelským jmé-

nem a přístupovým heslem do internetové aplikace. Obsahem e-mailu budou rovněž instrukce k prvotnímu přihlášení se ke službě Internet INFO24 s popisem jednotlivých položek uživatelského menu aplikace a práce s nimi.

nem a přístupovým heslem do internetové aplikace. Obsahem e-mailu budou rovněž instrukce k prvotnímu přihlášení se ke službě Internet INFO24 s popisem jednotlivých položek uživatelského menu aplikace a práce s nimi.

Distribuci přístupů pro funkcionáře VS a domovníky bude SBD POKROK provádět hromadným zasláním formulářů na adresu zástupců objektů.

Bezpečnost především

Zároveň se spuštěním služby Internet INFO24 proběhnou i změny na internetových stránkách SBD POKROK. Přístup do některých částí, které byly až doposud volně přístupné všem návštěvníkům internetových stránek, bude podmíněn zadáním uživatelského jména a přístupového hesla. Jedná se například o diskusní fórum členů SBD Pokrok, přístup k interním dokumentům a jiné. Již registrovaným uživatelům služby Internet INFO24 bude přístup do těchto sekcí aktivován automaticky.

Zabezpečení aplikace před možným zneužitím důvěrných dat jednotlivých uživatelů je provedeno pomocí chráněného přístupu, tzn. při přihlašování uživatel zadá přidělené uživatelské jméno a heslo, které zná pouze uživatel. Po přihlášení je uživateli umožněn přístup pouze na tu část dat, která se týká jeho prostoru. Pro větší bezpečnost lze zajistit, aby se uživatel mohl přihlásit pouze z předem zadané IP adresy, kterou uvede v žádosti o přístup do služby.

pokrok SBD POKROK, Kollárova 157/18, 186 00, Praha 8
IČ: 00054298, TIN: CZ00054298, zapsáno v ORSIS, oddíl Dr-NCVIII, vložka 53,
IČL: 225 339 401, fax: 225 339 322, e-mail: info@pokrok.cz

Žádost o přístup do služby Internet INFO24
Individuální

Žadatel:

Jméno:	
Příjmení:	
Ulice, čp.:	
Obec:	PSČ:
Číslo OP (pas):	
Členské číslo:	
E-mail*:	

*Na uvedené e-mail budou odeslány registrační údaje a bude užíván ke komunikaci s klientem

Žádám o zpřístupnění informací pro mnou užívané prostory:

Objekt	Ulice a čp.	Variabilní symbol*
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

*Variabilní symbol najdete na předpisu nájemníku, který jste obdrželi od SBD Pokrok

Žádám, aby přístup do Internet INFO24 pod mým uživatelským jménem byl umožněn:

z jakéhokoli počítače připojeného k síti internet

pouze z počítače s IP adresou:

* Zaškrtněte zvolenou variantu přístupu

V: Dne:

Podpis žadatele

Věříme, že služba Internet INFO24 se stane Vaším dobrým pomocníkem při získávání přehledu o stavu Vámi užívaného prostoru a zároveň přispěje ke zlepšení komunikace mezi družstvem a jeho členy. Zároveň byla zřízena e-mailová adresa info24@pokrok.cz, kam je možno směřovat Vaše poznatky, připomínky a náměty, týkající se služby Internet INFO24.

opakovat jinde. Není možné dávat jenom nejdražší léky, pokud jsou účinné i ty levnější. Zdroje pro zdravotnictví v každém státě jsou totiž omezené a proto se musíme chovat racionálně. To nám umožňuje poskytovat péči na současné úrovni, trvale ji vylepšovat a přitom se nedostat do finančních potíží.

Problém s odborností v medicíně je ale také jinde a podle mého názoru je to ten největší. Když máte peníze, můžete si do několika dnů či týdnů koupit přístroj, lék dovezete do několika hodin. Když se vám však rozpadne tým zkušených lékařů a sester, kteří odejdou pracovat "za lepším" do ciziny, těžko za ně budete shánět náhradu. Za úspěchy našeho zdravotnictví stojí právě zdravotníci a věřte mi, že je o ně nejenom v Evropě, ale třeba i v arabských zemích enormní zájem. Výpadky zatím nahrazujeme lékaři a sestrami ze Slovenska, ale tento zdroj se může vyčerpat. Proto tolik důrazu dávám na podmínky, za nichž naši zdravotníci pracují.

■ Jak je to s léky? Jaký je rozdíl mezi "originálním lékem" a tzv. generikem.

☐ Roční objem financí na léky dosáhl 55 miliard, což je závratná suma. Horší ale je, že tyto náklady v posledních letech meziročně stoupaly o 10-12 %,

přičemž tento nárůst neměl opodstatněn medicínské ani ekonomické. Je to opět o té racionalizaci a pořádku. Připravil jsem jasná pravidla, za nichž se bude určovat úhrada ze zdravotního pojištění. Stávalo se totiž u nás například, že u některého léku byla úhrada ze zdravotního pojištění vyšší, než byla jeho cena v jiných zemích Evropské unie. A to mi připadá zbytečné. Za druhé se musí zohlednit právě výskyt tzv. generika. Krátce vysvětlím oč běží. Firma má na svůj "originální lék" několik let patent a v jeho ceně jsou započítány i náklady na vývoj léku. Po vypršení patentu mohou tento lék vyrábět i jiné firmy, tzv. generické, které jej prodávají levněji, protože nefinancují vývoj. Tento princip popohání farmaceutické firmy, aby přicházely s novými léky, a zároveň snižuje náklady na péči. Generikum je stejně kvalitní jako originál, ale levnější. No a pokud se objeví ve skupině léků, je logické, že se může snížit úhrada ze zdravotního pojištění. Samozřejmě je potřeba zohlednit případ, kdy ve skupině jsou výrazně účinnější nové originální léky. Existuje ustanovení zákona, které říká, že v každé skupině léků musí být aspoň jeden plně hrazený ze zdravotního pojištění. V současnosti máme z celkového počtu osmi tisíc léků plně hrazeno přes dva tisíce. A co se dopadu na pacien-

ta týče, je to jasné. V případě, že je indikovaný, je logické pokud lékař předepíše levnější generický lék. Zbude tak více peněz na nákladnější léčbu, a tak je to i v jiných oblastech zdravotnictví.

■ Bude tedy kvalitní léčba a originální léky jen pro bohaté?

☐ Tak to vůbec není. Mým cílem je, aby Česká republika měla zdravotnictví postavené na pravidlech a hodnotách standardního evropského zdravotnictví, tedy na solidaritě zdravých s nemocnými, bohatších s chudými. Pro mne neexistuje princip dvojí medicíny. Problém ale je v něčem jiném. V České republice je ze základního solidárního pojištění placeno příliš mnoho věcí, které nikde jinde hrazeny nejsou. To je jeden z dalších důvodů proč se zdravotnictví finančně vyčerpává. Prostě a jednoduše: na to aby se zdravotního pojištění platilo úplně všechno, nemá žádný stát na světě. Proto připravuji systém dobrovolného komerčního připojištění, které umožní občanům připlatit si na věci, které úplně nesouvisí se základní zdravotní péčí. Bude to mít ten efekt, že právě ta základní zdravotní péče, která rozhoduje o zdraví a životě, bude ještě kvalitnější a finančně zdravější.

(jh)

Infoservis

Dům & Bydlení

Bytová družstva mají opodstatnění



Odpovídá
Ing. Oldřich Sova

Stavební bytová družstva bývala v minulosti pro řadového občana prakticky jedinou reálnou možností, jak si dopomoci k bytu. Zákon o převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví však do značné míry poznamenal i charakter činnosti bytových družstev.

Mají dnes ještě opodstatnění? Čím se zabývají a co je hlavní náplní jejich činnosti?

Největší bytové družstvo ve střední Evropě

Bytové družstvo POKROK bylo a podle mých informací stále zůstává největším bytovým družstvem ve střední Evropě a v České republice určitě. Spravujeme byty svým jedenačtyřicet tisícem členů a přijímáme do správy i další objekty. Máme čtyři tisíce nebydlících členů, pro které připravujeme novou výstavbu.

K dnešnímu dni jsme převedli do osobního vlastnictví 14 000 bytů, to znamená, že žádný objekt v naší správě není čistě družstevní nebo zcela fyzických osob. Všude máme smíšené vlastnictví, jak bytového družstva, tak vlastníků – fyzických osob.

Tradovalo se, nejen v Praze, ale i jinde v České republice, že bytová družstva mají zájem převést bytů do vlastnictví zředit, ale není to pravda. Nám se převody osvědčily, protože vlastníci bývalých stabilizačních nebo obdobných bytů byli ke svému majetku laxní a až do vzniku možnosti převodu si vlastně ani neuvědomovali, že byt, ve kterém bydlí a který třeba dostali od nějakého velkého podniku v sedmdesátých a v osmdesátých letech, pro ně dnes představuje značný majetek, protože průměrná hodnota bytu v panelovém domě v Praze se pohybuje okolo 1,6 miliónu korun.

To je zároveň naše velká výhoda oproti jiným bytovým družstvům v České republice, kde tržní hodnota bytů je nesrovnatelně menší, řekněme 300 000 korun, a od toho se také odvíjí vztah vlastníků nebo družstevníků k jejich majetku. V současné době máme ještě převést asi tři tisíce bytů a žádosti ubývá.

Osobně jsem přesvědčen, že bytová družstva mají opodstatnění a že je čeká celkem dobrá perspektiva především proto, že to jsou družstva, která nebyla založena za účelem vytváření zisku, ale jsou zřízena k tomu, aby spravovala bytový fond svých členů, případně stavěla nové byty.

Demokratické principy správy

Pokles výstavby nových bytů v uplynulých letech znamenal přenesení těžiště činnosti družstva do správy bytového fondu. Členové družstva mají z titulu svého členství určitá práva – například mohou nahlédnout do všech dokladů v družstvu, seznámit se s výsledovou i s účetní rozvahou, která je auditovaná. To

všechno jsou věci, které v případě správy objektu realitní kanceláří nejsou samozřejmostí.

U nás si obyvatelé objektů volí ze svého středu delegáty a na schůzi delegátů se volí představenstvo. Takže nejvyšší orgán družstva je volen demokratickým mechanismem a správa objektu je kontrolována jak představenstvem, tak kontrolní komisí, o jejichž personálním složení má družstevník prostřednictvím shromáždění delegátů (v menších družstvech prostřednictvím členské schůze) možnost rozhodovat. Podnikatelské subjekty oproti tomu spravují objekty na základě smlouvy o správě a družstevník většinou nemá možnost proniknout do podstaty rozhodování a hospodaření správcovské firmy.

Tato forma se dlouhodobě osvědčila, což je vidět i na tom, že družstevníci, a to ani ti, kteří si převedli byt do vlastnictví (asi až na dva případy z těch 14 000), nevystoupili z družstva a vystupovat nehodlají. Takže máme dvě kategorie členů. Jsou to členové nájemci a členové vlastníci.

Důraz na kvalitu služeb

Změna v hlavní činnosti družstva byla dlouhodobá. Zanikly některé útvary, které budeme muset v souvislosti s výstavbou znovu vybudovat (investiční a stavební útvary po roce 1994, kdy se kolaudovaly poslední byty, byly zrušeny). Vznikly ale některé nové útvary, především výpočetní techniky nebo energetiky atd. a správní činnost se musela zkvalitnit a více orientovat na zákazníka, na individuálnější přístup.

Naším družstevníkům anebo i novým klientům, kteří přicházejí – obvykle jsou to družstva nebo společenství vlastníků jednotek, jež vznikla privatizací obecního bytového fondu – můžeme nabídnout výhody, které vyplývají z naší velikosti. Ať už je to sleva na pojištění objektů, která činí skoro 50 %, sleva na správu výtahů, která je 30 %, anebo větší úroky.

Ve spolupráci s Českou obchodní bankou jsme zavedli takzvaný fiktivní cash-pooling, to znamená, že všechny účty jednotlivých společenství vlastníků jednotek, které jsou ve správě SBD POKROK, se každý večer sečtou dohromady a podle výsledné částky se stanovuje úrok. Máte-li v bance sto korun, získáte jiný úrok, než když tam máte sto tisíc nebo milión, anebo, jak to je v našem případě, stamilióny korun v největších pěti českých bankách. To jsou výhody, které vyplývají z velikosti.

Můžeme nabídnout i takové služby, které jsou asi ojedinělé, a to je individuální přístup našeho klienta do informačního systému INFO 24. Když se u nás dotýčný družstevník přihlásí, dostane přístupové heslo a přes internet se může podívat na údaje o svém bytu nebo objektu, to znamená, jaký měl předpis nájemného, jak platil, jestli má dluhy, jak proběhla platba u něj jako u fyzické osoby i v rámci objektu, kde bydlí. Tuto službu jsme zavedli minulý rok zkušebně a od tohoto roku ji provozujeme rutinně.

To vše je přidaná hodnota, kterou si mohou dovolit pouze velká bytová družstva, protože zřízení informačního systému bylo finančně

náročné a máme ho propojený se všemi pěti obvodními bytovými správami po celé Praze. To jsou výhody, které přináší velká organizace spravující byty oproti malé. Nejsme žádná garážová firma, máme vzdělané specialisty s atestací a dbáme na to, aby bezpečnost bydlení zahrnovala nejen bezpečí v objektu, ale aby existovalo i určité odborné zázemí, které zajišťuje rovněž bezpečnost finanční a odborně technickou.

Možnost výstavby nových bytů

Po schválení zákona o podpoře družstevní bytové výstavby v minulém roce proběhly určité přípravné práce a v současnosti připravujeme podle metodiky Fondu rozvoje bydlení pro letošní rok pilotní projekty, jimiž se chceme opět zapojit do družstevní bytové výstavby. Přijatý model vypadá tak, že člen družstva složí dvě stě tisíc korun, nejméně však 20 % z hodnoty budoucího bytu, sto tisíc dostane jako nevratnou státní dotaci a sedm set tisíc činí půjčka s dotovaným úrokem.

Když vezmeme ideální případ startovacího bytu o velikosti 40 m², za cenu 25 000 Kč za m² někde v okrajové části Prahy, znamená to, že družstevník bude splácet tak jako dřív anuitní splátku 3800 Kč měsíčně asi po dobu dvaceti let a potom mu byt přejde do vlastnictví.

Výhoda je v tom, že se nemusí o nic starat. Složí dvě stě tisíc a nemá majetek zatížený hypotékou, to vše na sebe přebírá družstvo. Touto cestou chceme oživit družstevní bytovou výstavbu a zdá se, že u obyvatel to nachází odezvu. Už od loňského roku, kdy se začalo v médiích o zákonu o podpoře družstevní bytové výstavby hovořit, se nám hlásí mnoho nových členů.

Činnost družstev má oporu v zákonech

Družstva mají tu výhodu, že jejich činnost je dobře zaběhnutým systémem, který se může opřít nejen o zákonnou úpravu, ale i o řadu prováděcích vyhlášek určujících metodický postup v případech, které v minulosti bývaly jablkem sváru.

Takovým typickým příkladem je vyhláška ministerstva pro místní rozvoj 372/2001 Sb. o vyúčtování spotřeby tepla a teplé vody. My jsme za tuto vyhlášku vděční, protože nám poskytuje určitý rámec, jak my jako správci, tak naši klienti a firmy, které se tím komerčně živí, máme v této oblasti postupovat. V některých okolních státech taková vyhláška není. Příkladem je Polsko. Praxe se tam různí od města k městu a dům od domu a těch sporů je tam opravdu obrovské množství.

Tyto sofistikované technické, energetické a finanční problémy je třeba svěřit odborníkům. Nám se to osvědčilo a když to firmy dělají ve velkém, jako je tomu v případě našich objektů, tak my jako velký klient můžeme ovlivnit cenu, za kterou to pro nás udělají. Nicméně vyhláška ministerstva pro místní rozvoj je rozhodující. (Ing. Oldřich Sova je ředitelem a 1. místopředsedou představenstva SBD POKROK)