

ZPRAVODAJ

pro členy družstva

 **pokrok**
stavební bytové družstvo

Vyšlo v listopadu 2006

číslo 03/2006

Střešní nástavby - ano nebo ne?

Revitalizace, nebo také „humanizace“ panelových sídlišť představuje celou škálu aspektů. Jedním z nich je i změna vzhledu mnohdy nevábných šedivých „krabic“. V našich zeměpisných podmínkách stavěli předkové, téměř bez výjimky, budovy s jinými střechami než plochými. To až druhá polovina dvacátého století přinesla základní změnu.

Budování střešních nástaveb se dnes věnují specializované firmy, jeden takový projekt představujeme i v tomto čísle. Jaký má na věc názor představenstvo SBD POKROK. Shrnuje ho předseda Oldřich Sova:

Nástavby by především vyřešily problém objektů tím, že by zmizela plochá střecha, která potřebuje každých deset let zásadní opravu nebo rekonstrukci. Tím by lidé ušetřili spoustu peněz.

Firmy, které nástavby budují si naopak plochých střech velmi cení, protože je to dobré stavební místo. Jsou tu zavedené sítě, kolem občanská vybavenost, dopravní obslužnost.

Výstavbě střešních nástaveb brání v podstatě dvě věci. Stavebník si především musí vyřešit se stavebním úřadem a urbanisty tzv. dopravu v klidu, tedy možnosti parkování, a architektonickou podobu nástavby. Názory na to jsou dost rozdílné, ale je samozřejmě nezbytné, aby vždy určité partie sídliště měly nějakou jednotnou podobu, aby nebyl co dům, to jiná nástavba, každý pes jiná ves.

A když si investor tímto martyriem projde, musí získat stoprocentní souhlas všech majitelů objektu. Průměrný objekt SBD POKROK vypadá vlastnický tak, že 20 % patří družstvu a 80 % členům SVJ, tedy obyvatelům domu. Má-li náš průměrný objekt 90 bytů, pak přibližně 15 z nich je majetkem družstva a 75 vlastní fyzické

vodovodní okapy a svody tam kde vždy bývaly - na vnější plášť domu. Vyřeší se teplotní problémy posledních pater.

Nové technologie nástaveb jsou k obyvatelům domů velmi ohleduplné. Výstavba je velmi rychlá a vše se staví z vnějšku, materiál se nevozí výtahem domu, používají se suché technologie.



Střešní nástavby (např. obr. vlevo) by i domům POKROKU slušely. Zatím na nich ale chybí. Není to škoda a promarněná příležitost?



osoby. A stavebník musí získat souhlas s vybudováním nástavby od všech, což bývá samozřejmě někdy problém.

Přitom pro vlastníky a obyvatele objektu je vznik střešní nástavby velmi výhodný. Zbaví se nekonečných oprav ploché střechy, obyvatelé posledních pater o tom vědí své... Voda je z ploché střechy odváděna centrem domu, což mnohdy způsobuje havárie. Řešení s nástavbou vrací

Při dobrém zobchodování výstavby se zvýší komfort bydlení dosavadních obyvatel domu. Investor jim totiž buď za plochu střechy dobře zaplatí, nebo jim na základě dohody v této ceně provede zateplení objektu, zrekonstruuje výtah, rozvody sítí atd.

Pokud tedy vlastníci bytů, včetně SBD POKROK, dospějí s investorem střešní nástavby k dohodě, je to oboustranně výhodné řešení. **Oldřich Sova**

Obsah:

- Střešní nástavby - ano nebo ne?
- Shromáždění delegátů
- Havarijní služby nově
- Fejeton
- Oheň - dobrý sluha, ale zlý pán
- Příklad moderní střešní nástavby
- Napsali o nás

Shromáždění delegátů

Představenstvo SBD POKROK svolalo v souladu se stanovami družstva a legislativou ČR řádné shromáždění delegátů na sobotu 11.11.2006.

Připomeňme si, že shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, v podstatě „nahrazuje“ členskou schůzi. Je to logické, protože 20 tisíc bydlících a téměř čtyři tisícovky nebydlících členů našeho družstva by se mohlo sejít snad jedině na fotbalovém stadionu a technické problémy s jejich prezencí, hlasováním atd. by byly

zcela neřešitelné. Proto se za určitý počet členů podle předem stanoveného klíče zúčastní shromáždění jeden delegát, který má důvěru svých sousedů a spolubydlících. Netřeba ani zdůrazňovat, že jeho funkce je velmi důležitá a že vyžaduje velkou zodpovědnost.

... na straně 4 ►

Havarijní a servisní služby od prosince nově

SBD POKROK zajišťuje pohotovostní a havarijní službu formou paušálního poplatku pro 61 objektů ve vlastnictví družstva a 37 objektů Společenství vlastníků. Kromě nich je k havarijní službě, hrazené formou paušálního poplatku, přihlášeno 1758 individuálních uživatelů ve 130 dalších domech.

global
assistance
JEDEME VŽDY S VÁMI

Dosavadní stav

Dosud byly havarijní služby poskytovány po dobu 16 hodin po celý týden z důvodu personálního obsazení oddělení PHS (Pohotovostní a havarijní služby) v rámci SBD POKROK. Tyto podmínky byly limitujícím faktorem pro rozšíření této služby dalším objektům. Při uzavírání mandátních smluv na zajišťování správy společných prostor objektů, ve kterých vznikla společenství vlastníků, se množily požadavky na poskytování havarijních služeb ve čtyřadvacetihodinovém režimu po celý týden.

Potřeba moderního přístupu

V rámci marketinkového sdružení DMS zajišťuje tyto služby akciová společnost GLOBAL ASSISTANCE. Od tohoto dodavatele asistenčních služeb si představenstvo vyžádalo nabídku na poskytování havarijních služeb. Z dalších jednání vyplynula vhodnost využití takových dodavatelským způsobem zajišťovaných služeb a bylo dohodnuto využití asistenční služby společnosti GLOBAL ASSISTANCE a.s. (viz www.globalassistance.cz) s tím, že byla připravena smlouva na poskytování havarijních a servisních služeb. Asistenční službou se rozumí vyslání technické pomoci v případě nouze, kdy havarijní stav vyžaduje oka-

mžitý zásah technické služby, aby v důsledku havarijního stavu nedocházelo k rozšíření již vzniklých škod nebo dalším škodám na majetku. O tom, zda se jedná o nouzovou situaci rozhoduje dispečer CALL Centra GLOBAL ASSISTANCE. Asistenční služby se nevztahují na údržbářské a opravárenské práce.

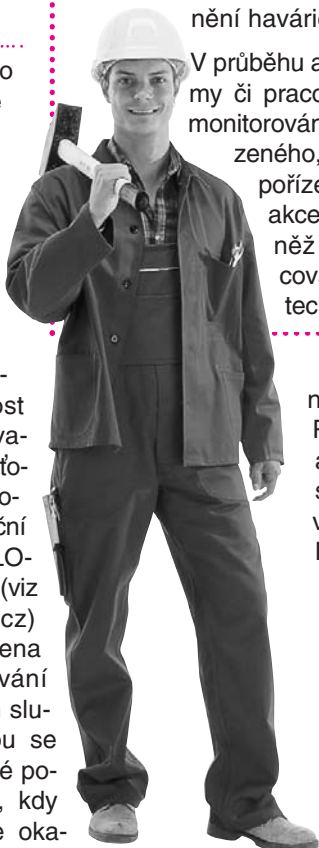
nepřetržitě po dobu 24 hodin, v kterýkoliv den v kalendářním roce. Oprávněnou osobou je míněna osoba, ať již právnická nebo fyzická, která má uzavřenou smlouvu o poskytování havarijních a servisních služeb s SBD POKROK. Platební podmínky pro konečného zákazníka zůstávají stejné, tj. 19,- Kč vč DPH za bytovou jednotku a měsíc.

Postup při vyžádání havarijní asistence

- ✓ Oprávněná osoba sdělí údaje požadované dispečinkem
- ✓ Jméno a příjmení
- ✓ Číslo bytové jednotky nebo číslo domu
- ✓ Stručný popis typu a rozsahu události
- ✓ Případně další podrobnosti potřebné k vyslání technické pomoci podle pokynů dispečera
- ✓ Dispečer CALL Centra ověří nahlášenou havárii u pověřené osoby pro konkrétní dům

- ✓ Následně vyšle odborného pracovníka k odstranění havárie

V průběhu akce dispečer provede kontrolu příjezdu firmy či pracovníka na místo havárie. Průběh akce je monitorován - je nahráváno jak vlastní volání poškozeného, tak hlasový styk v průběhu akce, popř. je pořízena fotografická dokumentace. O ukončení akce je prováděcí firmou či pracovníkem rovněž informován dispečer. Kompletně zpracovaný průběh akce je elektronicky předán technikovi SBD POKROK.



Seznam rozsahu poskytovaných služeb je k dispozici v SBD POKROK a v jednotlivých OBS a plně pokrývá možné havarijní stavy, které mohou při provozování obytné budovy nastat. Plnění asistenční služby, za podmínek daných smlouvou mezi SBD POKROK a GLOBAL ASSISTANCE, může požadovat pouze oprávněná osoba.

CALL Centrum GLOBAL ASSISTANCE pracuje prostřednictvím jednoho telefonního čísla 1220, které pracuje v NONSTOP režimu, tedy

žeb po dobu 24 hodin po dobu celého kalendářního roku

2. Dojde k úspoře finančních nákladů, neboť služby poskytované PHS SBD POKROK byly dotovány z příjmů ze správy objektů

3. Dojde ke snížení stavu zaměstnanců

4. Dojde ke zkvalitnění nabízených služeb pro klienty, kterým nabízíme správu objektu jak z řad nově vznikajících SVJ v rámci SBD POKROK, tak i nově kontaktovaných Společenství vlastníků

5. Nedojde ke zvýšení ceny za asistenční služby pro jednotlivé uživatele.

Tak trochu průvan

Uzavření smlouvy o zajištění havarijních a servisních služeb přinese i změnu organizačního řádu SBD POKROK. Bylo zrušeno oddělení technických služeb a oddělení pokladních služeb, autodopravy a hospodářské správy a oddělení zásobování a skladového hospodářství. Tato oddělení jsou nahrazena oddělením provozu výtahů a oddělením správy budov. Úsek PHS byl zrušen bez náhrady.

Očekávané výhody:

1. Nový způsob poskytování asistenčních služeb zajistí poskytování asistenčních slu-

Havarijní služby budou novým způsobem poskytovány od prosince 2006.

Bankrot sem, bankrot tam, nám už je to všechno jedno?

Čtyři tisícovky nebydlících členů našeho družstva jsou zvláštní skupinou lidí. Sociálně, profesně, věkově a jistě i jinak velmi nesourodou - spojuje je toliko přání získat družstevní byt. Někteří z nich už po těch letech poněkud podleli pasivitě, a není divu - to čekání je už opravdu dlouhé. A tak se svému jedinému společnému zájmu věnují pramálo. Otázkou je jen to, zda nedělají fatální chybu....

Vypadá to totiž, že družstvo začne stavět. A pokud se bude stavět, pak výstavbou „potečou“ peníze. Isaac Newton na to na přelomu 17. a 18. století přijít nemohl, ale my (poučení vývojem od roku 1990) víme, že nejen tělesa, ale také průtok peněz může mít obrovskou gravitaci - přitahuje lidi nejrůznějšího druhu....

Příliv nových členů rozhodně není nijak masivní, ale někteří z nich jsou zajímaví. Např. ing. Petr Masopust se stal členem SBD POKROK 15. 3. 2006. Netrvalo dlouho a stal se členem výboru samosprávy nebydlících. Dlužno podotknout, že zcela legitimně.

Na takovém rychlém postupu by, vzhledem ke zmíněné pasivitě mnohých nebydlících členů družstva, nebylo nic divného - někdo je prostě pasivní a jiný aktivní. Jsou ovšem i lidé, kteří možná trpí hyperaktivitou. Jen letmým pohledem do Obchodního rejstříku lze totiž zjistit, že ing. Masopust je mimořádně aktivní podnikatel a manažer. Působil už od roku 1991 na nejrůznějších řídicích postech v nejméně deseti společnostech, z nichž devět skončilo konkurzem nebo nějakým jiným způsobem likvidace.

Několik příkladů.

Ve společnosti TISK, a. s., byl ing. Masopust předsedou představenstva, jehož členem byl např. Zdeněk Porybný. Ano, ten Porybný, který býval zahraničním zpravodajem Rudého práva a tento list poněkud podivným způsobem zprivatizoval. Pak už se společnost TISK stala asi nepotřebnou a byla v roce 1995 zlikvidována. Jak to souvisí se vznikem jiné společnosti, TISK AKTIV, hned v roce 1995, není jasné. Jen lze z Obchodního rejstříku vyčíst, že ing. Masopust v ní byl podílníkem od 3.11.1998 do 21.7.1999. Pak už přišla, jak jinak - likvidace! Pikantní příběh o bývalém komunistickém majetku....

Společnost ŘEMPO a.s. Dvakrát od svého zápisu do Obchodního rejstříku v roce 1992 změnila sídlo, až skončila v roce 1998 konkurzem. Ing. Masopust tam byl členem představenstva hned dvakrát (1.5.1992 - 5.1.1995 a 19.7.1995 - 17.5.1996).

Zajímavý je i příběh FDA LEASING, a.s. Společnost vznikla v roce 1996, dvakrát za dobu své existence změnila sídlo a 21.9.2002 skončila likvidací. Ing. Masopust byl jejím jediným akcionářem od 18.5.1999 do 9.5.2000.

Pokud bychom sáhli do nejlhubší minulosti, zjistili bychom, že ing. Masopust byl i členem představenstva pražské Pragovky, která se postupně od roku 1994 změnila z Pragy Trading na PRAGU TRADING, pak na PRAGU HOLDING, až skončila jako Vehikle and Bus International CZ. Konkurz přišel v roce 2002....

Nejveselejší je příběh akciové společnosti IMPERIO REGERE. Ing. Masopust byl členem jejího představenstva od 11.7.2000 do 13. 5. 2003, tedy v době, kdy tato společnost navýšila základní kapitál z jedné miliardy na neuvěřitelných 11,664 miliardy Kč - tedy společnost jako hrom! Měla dvakrát větší základní kapitál, než největší česká banka ČSOB. Jejím zakladatelem byl Milan Kožíšek, který českou veřejnost ohromil v roce 1998 tím, že údajně koupil výnosné zlaté doly v Ugandě... Koho by zajímaly podrobnosti, viz týdeník Respekt z 20.1.2003, str. 8, je to opravdu veselá historka.

Dalo by se vyprávět dál, třeba i o exekucích atd.

Ve většině společností, jimiž ing. Masopust prošel, se opakují stále stejní lidé jako jeho kolegové a společníci. Možná nám je teď přivede i do SBD POKROK...?

Jistě, není známo, že by ing. Masopust spáchal nějaký trestný čin. Nechci ho ani

podezírat z nekalých záměrů - třeba to, na čem se podílel v minulosti, celá ta série konkurzů a úpadků byla jen náhodou nebo výsledkem chybných podnikatelských záměrů. Jak už bylo řečeno, i členem družstva a jeho funkcionářem se stal zcela legitimně. Jen by možná bylo zajímavé vědět, co ho k jeho aktivitě v SBD POKROK vede. Opravdu takový člověk stojí o byt o rozloze cca 40 metrů? Když má v Praze byt a na venkově dům? Opravdu při své vytíženosti bude mít čas starat se o záležitosti svých pasivních nebydlících kolegů?

Možná slyším trávu růst a jsem zbytečně podezíravý, ale důvěřivých a později plačících už jsem viděl mraky. Jako člověk činný v médiích jsem velmi zblízka sledoval pád plzeňské Škodovky (skončila v konkurzu), Chemapolu (skončil v konkurzu), ČKD Dukla (skončilo v konkurzu), RDP GROUP, LIAZ, atd. atd. Nejsmutnější byl konkurz N.P.I. Invest Group - tam chce 16 tisíc občanů svých 850 miliónů korun - jen vulgárně by se dalo odpovědět na otázku, co na ně asi zbude. Tak už to v konkurzech bývá....

Závěrem tedy jen otázky. Neměli by se nebydlící členové SBD POKROK přece jen důsledněji starat o své záležitosti? Neměli by dávat důvěru spíše někomu, kdo má přece jen poněkud čitelnější historii? Netýká se to vlastně všech členů družstva, nejen nebydlících?

Odpovězte si, milí družstevníci, sami. Já se už nadále spokojím jen s Pilátovým gestem....

(jh)

DNES

Soudí další zpronevěru v družstvu

Plzeň (ned) - Osudem dalšího z mnoha miliónů korun, které před lety zmizely ze Stavebního bytového družstva mladých, se zabývá Městský soud v Plzni. Na lavici obžalovaných přitom sedí Silvie Riederová, dříve Schindlerová, která je obžalována, že zpronevěřila peníze družstva. Měla například na začátku roku 2001 neoprávněně vyzvednout z účtu organizace milión korun, který si podle obžaloby nechala.

Silvii Riederové (Schindlerové) patří brněnská firma Armanak, která kdysi zajišťovala pro družstvo účetnictví. To bylo v době, kdy organizaci vedlo představenstvo, v jehož čele stál Karel Kilbergr. Armanak pro Kilbergra navíc pracoval i v období, kdy už bylo po dlouhých soudních sporech zřejmé, že vláda nad družstvem patří jiným lidem.

Milión korun stačila Riederová vybrat z účtu družstva doslova v poslední chvíli. Jen pár hodin po ní totiž do banky dorazili lidé z nového právoplatného představenstva, aby účet organizace zmrazili a zabránili zneužití peněz.

„V době, kdy už jsme měli v ruce i výpis z obchodního rejstříku, že jsme v představenstvu, vybrala z účtu milión korun. Ten se nikdy družstvu nevrátil,“ vzpomínal tehdejší předseda představenstva družstva Vladimír Cibulka, který ve funkci nahradil Kilbergra. Cibulka připomněl, že nové vedení družstva se do sídla organizace muselo v roce 2001 dostat za dramatických okolností s asistencí policie. Kilbergrovi lidé ale ještě před tím většinu věcí odvezli ze sídla na Rolnickém náměstí do Brojovy ulice. „Kancelář družstva pak zely prázdnotou,“

popisoval tehdejší situaci Vladimír Cibulka. Nové vedení družstva se proto po svém nástupu muselo obejít bez počítačů a dokumentace, která skončila v Brojově ulici. „Účetnictví jsme museli obnovovat ze záložních dat, které měl správce sítě,“ líčil Vladimír Cibulka.

U soudu už dostali příležitost promluvit bývalý předseda představenstva Karel Kilbergr a někdejší ředitel družstva Vlastimil Šopejstal. Oba dva však odmítli vypovídat. Jednání večera soudce David Protiva odročil.

Ze Stavebního bytového družstva mladých v minulých letech zmizely desítky miliónů korun. Například bývalý právník družstva Miloslav Petřík dostal trest pět let vězení za to, že připravil družstvo o devět miliónů korun. Karel Kilbergr vyzval s trestem podmíněným.

Některá bytová družstva se v minulosti potýkala s problémy a důsledky řeší dodnes. Viz Mladá fronta DNES, úterý, 24. 10. 2006.

Zlý pán

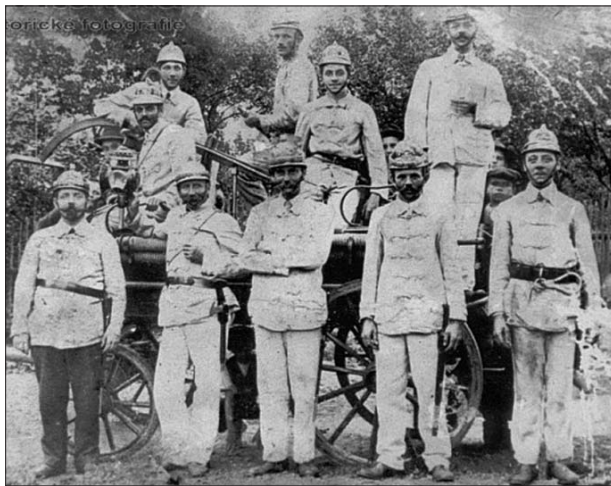
Je to sice staré, ale o to pravdivější přísloví - „Oheň je dobrý sluha, ale zlý pán“. V objektu SBD POKROK v září hořelo a bohužel s tragickými následky. Opět se jen potvrdilo, že důsledná prevence a péče věnovaná požární ochraně není vůbec samoučelná. Proto několik základních informací o požární ochraně v rámci SBD POKROK.

Požární ochrana (stejně jako oblast bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci) je v SBD POKROK zajišťována dodavatelsky, tzv. „odborně způsobilou osobou“ Petrem Šachou - RED FIRE sdružení Nymburk. Požární technik vede, zpracovává a aktualizuje dokumentaci požární ochrany, vystavuje posudky na zjištěné závady a dotazy ze strany uživatelů i výborů SVJ nebo domovníků. Požární technik kontroluje a vede evidenci o prováděných kontrolách věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v objektech a bytových domech SBD.

V roce 2006 byly dosud provedeny :

- kontroly hasičích přístrojů v 185 objektech
- kontroly požárních hydrantů v 226 objektech
- kontroly požárních suchovodů v 40 objektech

Ve všech objektech SBD POKROK jsou prováděny preventivní požární prohlídky na dodržování předpisů o požární ochraně, s důrazem na volnost únikových cest. V roce 2006 byly dosud provedeny prohlídky ve 196 objektech. V měsíci květnu a červnu 2006 byla provedena komplexní kontrola dodržování předpisů o požární ochraně na všech pracovištích SBD POKROK (pracoviště OBS a objekty ředitelství Kollárova a Písková). V roce 2006 proběhla tato kvalifikační školení zaměstnanců SBD.



O hasičích se může i žertovat. Ale když začne hořet, jde humor stranou. Prevence je přece jen příjemnější než ostrý zásah (foto dole).

V letošním roce provedla tzv. „odborná osoba“ v objektech SBD POKROK např. :

- čtyřikrát šetření na provedení stavebních úprav (instalace zámků a mříží na přístupech ke sklepům a strojovám výtahů, vyhodnocení volného přístupu na střechu objektu apod.) s vydáním odborného stanoviska požární ochrany.
- dvanáctkrát místní šetření na uložení hořlavých materiálů na únikových cestách a zatarasení únikových cest v obytných domech, s vydáním odborného stanoviska o porušení předpisů o požární ochraně.
- osmkrát místní šetření na uložení hořlavých a nevhodných materiálů ve společných prostorách (motocykly, hořlavé kapaliny v kočárkách a sušárnách).
- čtyřikrát místní šetření o poškození požárně bezpečnostního zařízení v bytových domech (suchovody a zařízení pro odvod tepla a kouře - požární odvětrání), s vydáním odborného stanoviska požární ochrany.

Ačkoliv SBD POKROK věnuje požární ochraně důslednou péči nejen v regulích zákona, ale mnohdy v zájmu obyvatel domů i daleko za jeho rámec, přesto jsme se nevyhnuli tragické události. 21. září 2006, brzy odpoledne, došlo k požáru uvnitř jednoho z bytů ve Voskovcově ulici v Praze 5. Případ ještě není úplně vyšetřen, dosavadní škoda v bytě se předběžně odhaduje na 200 000,- Kč. Daleko smutnější je, že při požáru zemřela jedna žena. Vyšetřování příčiny požáru zatím vychází z hypotézy o úmyslném založení požáru uvnitř bytu.



Shromáždění delegátů

◀ ze strany 1 ...

Programem letošního shromáždění je především schválení účetní závěrky hospodaření SBD POKROK za rok 2005, rozdělení zisku a schválení výroční zprávy za loňský rok.

Delegáti dostanou ke schválení také zprávu kontrolní komise družstva. Delegáti budou rovněž seznámeni s některými dílčími provozními změnami v činnosti družstva (viz např. články o asistenční službě a požární ochraně v tomto čísle Zpravodaje SBD POKROK).

Součástí podkladů pro delegáty je i výrok nezávislého auditora ke zprávě o výsledcích hospodaření (kterou přinášíme v plném znění na str. 5) a také jeho výrok k výroční zprávě družstva za rok 2005. Oba výroky znějí „bez výhrad“.

Ačkoliv stavební bytové družstvo, tedy ani SBD POKROK, není ze své podstaty podnikatelským subjektem, jehož cílem je dosahování zisku, za rok 2005 jsme vytvořili hospodářský výsledek před zdaněním ve výši 1,046 mil. Kč, po zdanění to představuje 135 tisíc Kč.

Na programu jednání delegátů budou, v souladu s čl. 13. odst. 3 stanov SBD POKROK, také odvolání členů družstva ke shromáždění delegátů, což odpovídá pravidlům vnitrodružstevní demokracie. Delegáti musejí posoudit především to, zda za trvalé a dlouhodobé neplacení nájemného přísluší vyloučení z družstva, a vzít přitom v úvahu specifika každého jednotlivého případu, kterých se bude projednávat celkem dvanáct.

Připomeňme už předem, že delegátům přísluší v každém případě poděkování za jejich práci, protože shromáždění je vysloveně pracovním jednáním, navíc velmi náročným na čas. Lze předpokládat, že delegáti jím stráví valnou část soboty, kterou by jinak mohli věnovat svým rodinám nebo koníčkům.

Ze shromáždění delegátů, které proběhne 11.11.2006 v Domě odborových svazů na nám. W. Churchila č. 2 v Praze, přineseme reportáž v letošním posledním čísle Zpravodaje SBD POKROK před Vánocemi.

Informace pro nebydlící

Veškeré informace o projektech nové výstavby budou nadále zveřejňovány na internetových stránkách SBD POKROK (www.pokrok.cz), v našem Zpravodaji a také na veřejné desce SBD POKROK, která se bude nacházet v prostorách družstva v Kollárově ulici. Na ní získají nebydlící veškeré aktuální informace, které jim již nebudou individuálně zasílány na jejich adresu.

Výrok auditora ke zprávě o výsledcích hospodaření za rok 2005

účetní jednotky

Stavební bytové družstvo POKROK

Praha 8, Kollárova 157/18, PSČ: 186 00

určeno pro

statutární orgány a družstevníky společnosti

Audit jsme sestavili v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů provedených vedením a dále zhodnocení vypovídací schopnosti účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že provedený audit účetní jednotky **Stavební bytové družstvo POKROK, Praha 8**, poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření následujícího výroku auditora bez výhrad:

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti k 31.12. 2005 a nákladů, výnosů a výsledků hospodaření za rok 2005 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a účetních knih nebyly ověřovány.

V Praze dne 30.6. 2006

NBG, spol. s r.o.

Ing. Tomáš Brumovský

jednatel společnosti

NBG s.r.o.

Sídlo: Bělehradská 18, 140 00 Praha 4
Kancelář: Na Pankraci 30, 140 00 Praha 4
DIČ: CZ62587356 Tel. 234633231

Ing. Tomáš Brumovský

odpovědný auditor



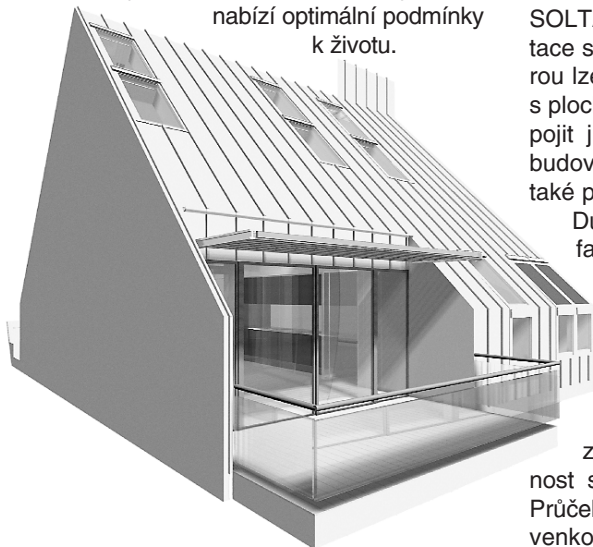
Bydlení s úsporou

Nejnovější iniciativou Evropské komise v oblasti životního prostředí je omezení emisí CO₂, které uvolňují budovy. Nově vydaná směrnice již v některých evropských zemích přispěla k úsporám energie o 25 - 30 % vyšším, než se vyžadovalo dříve. A do roku 2015 by se měla spotřeba energie v EU dále postupně snižovat. To ale také znamená, že bytová výstavba bude muset řešit otázky zásadního významu.

Odpovědí na požadavek energeticky nenáročného a CO₂ neutrálního bydlení budoucnosti se stal projekt SOLTAG, který je výsledkem vzájemné spolupráce urbanistů, architektů a odborníků na energii a denní osvětlení. Jeho vývoj byl financován z výzkumného projektu Demohouse, šestého rámcového programu EU, a podílely se na něm výzkumné ústavy, asociace pro bydlení a výrobní firmy z odvětví bytové výstavby, které se společně zabývají energetickou efektivitou budov.

První vzorový apartmán, který je určen pro demonstraci a výzkumné sledování projektu v reálných podmínkách, byl postaven v roce 2005 v Dánsku. Developerský vzorový projekt SOLTAG vznikl ve spolupráci s VELUX A/S, Nielsen & Rubow arkitekter MAA, Cenegria A/S a Kuben Byfornylse Danmark.

Základní myšlenkou projektu bylo dosáhnout rovnováhy mezi tepelnými zisky, izolační kapacitou a výměnou vzduchu. SOLTAG dokáže vyrobit energii pro vlastní potřebu a zajistit CO₂ neutrální vytápění. Zdrojem pro vznik energie, která vyrábí vlastní teplo a elektřinu, je sluneční záření, denní světlo a čerstvý vzduch, jak ukazuje obr. 1. Je tedy velmi ohleduplný k životnímu prostředí. Využitím sluneční energie a rozšířením aplikace solárních článků můžeme dosáhnout téměř nulové spotřeby topné energie. SOLTAG je tedy prvotřídním kandidátem na trvale udržitelné bydlení budoucnosti, který lidem nabízí optimální podmínky k životu.



Architektonické a konstrukční řešení

SOLTAG je koncipován jako řešení adaptace střechy - jde o bytovou jednotku, kterou lze přistavět na stávající bytové domy s plochou střechou, aniž by bylo nutné napojit ji na současný energetický systém budovy. Principy projektu je možné využít také při novostavbách.

Dům je složen ze dvou základních prefabrikovaných modulů, které se sestaví k sobě. Jeden modul tvoří technické zázemí, kuchyně, koupelna, hala a ložnice. Stěna kuchyně a technického jádra slouží jako příčka mezi místnostmi s vestavěnými jednotkami. V druhém modulu je zabudovaná jídelna a obývací místnost s otevřeným prostorem v podkroví. Průčelí orientované na sever je doplněno venkovní terasou, nejsnadnějším přístu-

pem do domu. Na jižní straně se po celé šířce budovy nachází předsunutý balkon.

Díky otevřené konstrukci sedlové střechy vznikají atraktivní prostorné místnosti. Pod střechou se nachází praktický otevřený prostor loftového typu, podlaží pak nabízí vyvýšená okenní pódia, která lákají ke hře i k odpočinku.

Stavebnicová střecha má svislé drážky, které jsou vhodné pro osazení střešních

oken, solárních panelů a solárních článků. Zinkový plech rovněž tvoří svrchní plášť moderního střešního systému pro ohřev vzduchu.

Denní osvětlení - nedílná část projektu

Sedlová střecha se sklonem 45 stupňů umožňuje dobrý přístup slunečního svitu i denního světla do domu. Zasklená plocha domu představuje 28 % celkového povrchu, což je více než standardní podíl běžných zasklených ploch. Používají se energeticky efektivní kombinace materiálů odpovídající poměru zasklených ploch k plochám izolovaným, a to s ohledem jak na architektonický styl, tak i na účinnost denního osvětlení.

K prosvětlení domu jsou použita střešní okna VELUX. Vysoko umístěná střešní okna dosahují až k hřebenu

střechy a propouští dovnitř maximum denního světla. Střešní okna umístěná v okolí vnitřních stěn vedou světlo dolů po jejich povrchu, a stěny pak v místnosti fungují jako jedna velká odrazová plocha. Světlo se dostává do místnosti a odráží se do otevřeného podkrovního prostoru i dolů do kuchyně a jídelny. Plochy stěn a podlah jsou provedeny ve světlých barevných odstínech, aby byl odraz světla co nejlepší.

Na severní straně je množství pasivního solárního tepla omezené, a proto jsou zde střešní okna koncipována tak, aby dovnitř přiváděla světlo a zadržovala energii. Severně orientovaná střešní okna umístěná u hřebene střechy jsou mimořádně nízkoenergetická - jsou to okna navržena pro pasivní domy s minimálními tepelnými ztrátami. Tato okna sestávají z vnější zasklívací jednotky a z izolačního okenního dvojskla zasazeného do vnitřních okenních křidel. Okenní křídla jsou hluboko zapuštěná do rámu.

energie - SOLTAG

Nízko posazená severní střešní okna jsou opatřena vakuově utěsněnými zasklívacími jednotkami. Tato střešní okna jsou výklopná, a lze je proto použít jako komunikaci mezi venkovní terasou a vnitřní částí domu. V koupelně jsou osazena střešní okna VELUX s bílou polyuretanovou povrchovou úpravou, která nevyžadují žádnou údržbu.

Energetické řešení

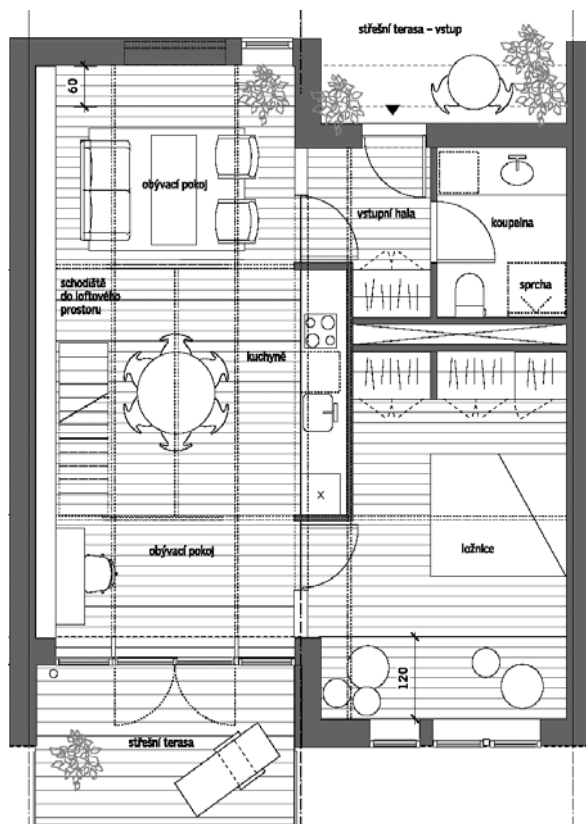
SOLTAG je nezávislý na vnějších systémech vytápění. Samostatné výroby tepla a jeho uchování je dosaženo využitím sluneční energie, která vzniká přirozeným ohřevem oken na jižní straně budovy, a díky solárním panelům. Solární panely zajišťují teplo pro ohřev užitkové vody a vody pro podlahové vytápění. Solární články vytvářejí elektřinu potřebnou k provozu čerpadel a ventilátorů.

Kompaktní vestavěná větrací jednotka se systémem rekuperace tepla a mechanický ventilátor přenášejí teplo z „použitého“ odpadního vzduchu na čerstvý vzduch nasávaný zvenku. Do oběhu se tak vrací devadesát procent tepla.

Ve střeše je umístěn integrovaný systém pro ohřev vzduchu. Systém pracuje v kombinaci ohřátého vzduchu a tepelného čerpadla vzduch-voda. Vzduch proudí prostorem mezi panely svrchní střešní krytiny a podkladovými vrstvami a ohřívá se pod povrchem střechy, který je složen ze zinkových materiálů se solárními články. Toto proudění vzduchu má ještě jeden účinek - ochlazování spodní části solárních článků, což udržuje jejich chod na optimální úrovni.

Projektant pasivních domů ing. arch. Mojmír Hudec (Ateliér ELAM, Brno) hodnotí projekt SOLTAG po odborné stránce v následujících odstavcích:

Projekt je vyřešen důsledně v pasivním standartu obvodových konstrukcí s eliminací tepelných mostů. Koefficienty prostupu tepla obvodových konstrukcí jsou u střechy $U = 0,10 \text{ W/m}^2\text{K}$, u stěn $U = 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$. V projektu jsou použita okna se dvěma typy izolačních skel. Na jižní straně jsou osazena okna se součiniteli $U=1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ s $g = 0,59$ umožňující maximální využití tepelných zisků ze slunečního záření. Na severní straně se nachází okna s vysokou izolační schopností se součiniteli prostupu tepla $U=1,0$ a $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Současně je účinně řešena ochrana proti letnímu přehřívání pomocí venkovních markýz. Je využito provětrávání v příčném směru a systému přirozené ventilace s využitím komínového efektu s možností letního nočního předchlazení.



Předpokladem pro použití řízeného větrání je dobrá vzduchotěsnost pláště, která je v projektu domu rovněž vyřešena.

Použitý systém řízeného větrání s rekuperací má vysokou účinnost a nízkou spotřebu energie. Je vybaven ohřevem vzduchu teplovodním výměníkem s akumulací nádrží, na kterou je napojeno tepelné čer-

padlo. Toto čerpadlo využívá předehřátý vzduch z dvojitého pláště střechy. Ve střeše jsou umístěny solární teplovodní kolektory, které také předávají teplo do akumulací nádrže. Pro vytápění je použito i podlahové vytápění, které nejlépe využívá tepla z těchto nízkoteplotních zdrojů. Ve střeše jsou dále integrovány fotovoltaické keramické články o ploše $3,5 \text{ m}^2$ o výkonu $0,5 \text{ kW}$ s možností rozšíření plochy v budoucnosti až na 14 m^2 , to je na výkon $2,0 \text{ kW}$. Tím tak může nastavba dosáhnout parametrů nulového domu popřípadě může mít až plusovou energetickou bilanci. Aktivní prvky jsou použity ve velkém rozsahu, což umožňuje maximální využití všech zisků.

Díky použitým technologiím je projekt SOLTAG téměř CO_2 neutrální a nezatěžuje ovzduší skleníkovými plyny. Vzhledem k použití řízeného větrání je zaručeno dokonalé vnitřní mikroklima s čistým vzduchem bez alergenů a bez známých problémů s vlhkostí a kondenzací.

Projekt SOLTAG pro svoje mimořádné kvality může být velkým přínosem pro regeneraci panelových domů v České republice. Více informací o projektu SOLTAG najdete na www.soltag.net



Jak prosadit převod družstevního bytu do vlastnictví



Odpovídá
Ing. Oldřich Sova

Převod družstevního bytu do vlastnictví je předmětem trvalého zájmu. Přestože zákon stanoví podmínky převodu, v praxi se neustále objevuje mnoho důležitých nejasností. Svědčí o tom i vaše dopisy na uvedené téma. V nich si např. stěžujete, že některá malá družstva různými administrativními obstrukcemi brání převodu bytů do vlastnictví svých členů. Jaké jsou možnosti členů družstev uplatnit svá práva a jak v praxi funguje družstevní demokracie?

Velká versus malá družstva

V zásadě existují dvě možnosti převodu družstevního bytu do vlastnictví. Ve velkých družstvech, jako je např. naše družstvo Pokrok, se byty převádějí do vlastnictví na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Podle tohoto zákona, pokud člen družstva požádá písemnou formou družstvo o převod bytu do vlastnictví a uhradí veškeré závazky vůči družstvu (zejména anuitu a všechny závazky vyplývající z krátkodobých nebo dlouhodobých záloh), máme povinnost převést mu byt do vlastnictví.

Prvním krokem k zahájení převodu bytů do vlastnictví je vypracování prohlášení vlastníka budovy s vymezením jednotek a společných částí domu. Prohlášení vlastníka se poté s první smlouvou o převodu jednotky vkládá do katastru nemovitostí.

To je forma u klasických bytových družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů (např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě).

Poněkud jiný postup se volí u družstev, která vznikla za účelem privatizace obecního bytového fondu. Problematika je zde jiná v tom, že převod do vlastnictví se sice rovněž uskutečňuje za podmínky, že jsou splaceny všechny závazky člena vůči družstvu, ale možnost převodu by měla být zakotvena už ve stanovách družstva. V takovém případě je všem od počátku jasné, jak bude celý proces probíhat. Jinak totiž hrozí nebezpečí, že do procesu převodu vstoupí lidský faktor a vyvstává možnost, že se družstevníci nedohodnou. Zákon o vlastnictví bytů totiž předpokládá, jak se nové subjekty budou chovat navenek, ale téměř se nezmiňuje o tom, jak se jednotliví členové družstva nebo společenství vlastníků jednotek budou chovat k sobě navzájem.

Minimální počet žadatelů o převod

Podle už zmíněného zákona č. 72/1994 Sb. může společenství vlastníků vzniknout v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň

tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Společenství vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí.

Kdybychom vzali za příklad náš družstevní objekt, pak když přijde jeden žadatel, my mu sice musíme převést byt do vlastnictví, ale tím ještě nevzniká společenství vlastníků. Musí být dva vlastníci plus dosavadní majitel, tedy družstvo, a pak vznikne společenství vlastníků bez právní subjektivity.

Zároveň se mění režim hlasování, protože společenství vlastníků a družstvo mají rozdílné chování. Vlastníci hlasují na schůzi velikostí svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V našem případě by se na schůzi sešel zástupce družstva, který by hlasoval za byty ve vlastnictví družstva, a dva noví vlastníci.

Nepřítomní vlastníci se mohou na schůzi nechat zastupovat na základě plné moci. Bude-li se na schůzi hlasovat o důležitých otázkách, bylo by dobré, aby podpisy na plné moci byly úředně ověřeny.

Družstevní demokracie má solidní základy

V nynějších velkých bytových družstvech má demokracie letitou tradici. Podíváme-li se na problém z určité historické perspektivy, pak ze zhruba osmi tisíc družstev, zapsaných v obchodním rejstříku, je v rejstříku úpadců zapsáno jediné družstvo – to je ta nešťastná říčanská Kavčí skála. Možná tam přibude ještě jedno bytové družstvo z Jihočeského kraje, ale to je všechno. Z toho je vidět, že družstevní demokracie a družstevní princip mají určitou odolnost proti dlouhodobému ovládnutí několika jedinci.

Srovnáme-li to s bankami, kampeličkami, s některými zprivatizovanými státními firmami, vytunelovanými a zkrachovalými podniky tam bylo daleko více. Družstevní demokracie se ukazuje být stabilní formou správy.

Pravda, některé pokusy o ovládnutí družstev existují, máme určité případy. Obvykle se na nás obrazejí takto postižená malá bytová družstva se žádostí o radu, pomoc nebo právní posouzení. Náprava často trvá dlouho a v krajním případě má člen družstva možnost podat žalobu a domáhat se svého práva u soudu. Ale především je potřeba, aby se členové družstva účastnili jednání členské schůze a zajímali se o projednávání otázky, protože členská schůze je nejvyšší orgán družstva a na každém hlasu záleží.

Pokusům o uchopení moci lze účinně čelit především osobní účastí na jednání členské schůze a tím, že se nenecháme zastupovat na schůzi sousedem z domu.

Formální náležitosti svolání členské schůze

Základní formální náležitosti pro svolání a konání členské schůze upravuje § 239 obchodního zákoníku. Svolání členské schůze musí být členům oznámeno způsobem určeným stanovami; např. ve stanovách může být

zakotveno písemné svolání členské schůze s tím, že pozvánka musí být prokazatelně doručena členovi družstva.

Pochopitelně i zde hraje roli velikost družstva. V našem družstvu má družstevní demokracie charakter zastupitelské demokracie, protože nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů. Máme 25 000 členů, takže na každých zhruba 100 členů připadne jeden delegát. Nejvyšší orgán družstva má tedy 250 delegátů a ti všichni dostávají šest týdnů před termínem shromáždění pozvánku s programem a čtrnáct dnů před samotným shromážděním pak obdrží k prostudování všechny materiály, o nichž se bude jednat.

Takový mechanismus v družstvu, které vlastní pouze jeden objekt, by asi byl finančně příliš nákladný. U menších družstev je proto podle mne dostačující písemná pozvánka s programem, jejíž obdržení stvrdí každý člen družstva osobním podpisem.

Správa bytového fondu malých družstev velkými

Malá družstva (např. jednoobjektová) k nám přicházejí většinou po určité době své existence. Dobrou zkušenost máme s družstvy, která přicházejí po privatizaci obecního bytového fondu, všechny procedury si prošla sama a uvědomují si složitost administrativních procesů spojených jak se vznikem družstva, tak s prohlášením vlastníka a následně i s budoucí správou.

Správa bytového fondu se totiž vyplácí asi od 4000 bytových jednotek nahoru, kdy je celý proces ekonomicky výhodnější, protože je k němu zapotřebí odborné ekonomické a technické zázemí, které si malé objekty nemohou dovolit.

V poslední době nás některá menší družstva žádají, abychom jim pomohli projít privatizací, a my to pro ně rádi uděláme, protože předpokládáme, že potom u nás i nadále zůstanou na základě mandátní smlouvy ve správě.

Co obsahuje prohlášení vlastníka

Prohlášení vlastníka je docela složitý proces, který má určité formální náležitosti, upravené v § 4 zákona č. 72/1994 Sb. Vlastník budovy svým písemným prohlášením vymezí v budově jednotky (byty, garáže, ateliéry) a společné části domu a nechá zanést toto prohlášení do katastru nemovitostí. Při tom je třeba vycházet z technických a legislativních předpokladů, jež vyžadují znalosti a zkušenosti, a je proto vždy lepší světit jeho zpracování odborníkům, kteří jsou k tomu vybaveni kromě jiného potřebným softwarem a jsou zvyklí pracovat s katastrem nemovitostí. My na to máme oddělení vybavené odborníky se stavebním, právním a ekonomickým vzděláním. Navíc je v mnohých případech zapotřebí i jednání s bankou, aby se v případě splaceného úvěru zrušilo zástavní právo k převáděným bytům.

(Ing. Oldřich Sova je předseda představenstva a ředitel Stavebního bytového družstva Pokrok)