

ZPRAVODAJ

pro členy a klienty
družstva

 **pokrok**
stavební bytové družstvo

Vyšlo v únoru 2007
číslo 01/2007

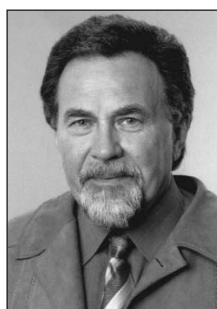
Nová výstavba družstevních bytů

Na stránkách Zpravodaje SBD POKROK počítáme v letošním roce s pravidelným podáváním nových informací o možnostech nové družstevní výstavby nejen pro nebydlící, ale i pro všeobecnou členskou povědomost o dění v družstvu.

Družstvo získalo, místně rekognoskovalo a s developerskými organizacemi projednalo desítky požadované prodejní ceny za m² bytové jednotky do 25 tis. Kč, když pražský průměr se již delší dobu pohybuje vysoko nad 30 tis. Kč, a na druhé straně

stránilo nespokojenost nebydlících s kvalitou levnějších nabídek, nedostatek investičních prostředků na investice, které každá dodavatelská firma s ohledem na název našeho družstva zkraje předpokládá, neumožnění být jediné osobě vlastnit bytovou jednotku jako nedružstevní v družstevním domě, skupinové nákupy objektů apod.

následná nespokojenost nebydlících s kvalitou levnějších nabídek, nedostatek investičních prostředků na investice, které každá dodavatelská firma s ohledem na název našeho družstva zkraje předpokládá, neumožnění být jediné osobě vlastnit bytovou jednotku jako nedružstevní v družstevním domě, skupinové nákupy objektů apod.



Svým usnesením z 23.8.2006 pod bodem č. 8 se představenstvo družstva rozhodlo postupně (počínaje cenou) se přiblížit k realitě, a bude-li ze strany tzv. nebydlících zájem o získání srovnatelně levnějších bytů pokračovat v intenzivních jednáních, nebo celý záměr raději zrušit. Nepochybně to pak umožnilo pokračovat v pozastavených jednáních ještě za oboustranně přijatelných podmínek výstavby kupř. v kú. Nupaky (a to hned dvakrát), Benátky n./Jiz., Běchovice, Hostivař, Úvaly u Prahy atd.

Vyznačení „mantinelů“

K tomu, co doposud bylo řečeno jen okrajově nebo vůbec, je třeba uvést několik dalších připomínek a poznámek.

Dokončení na straně 4 ►

Shromáždění delegátů

Sobota 11. listopadu byla mlhavým šedivým podzimním dnem. V takový den se zpravidla nechce ráno moc vstávat ani se příliš vzdalovat od radiátorů ústředního topení. Na druhou stranu, pokud v sobě člověk najde sílu věnovat se nějaké pracovní činnosti, netrápí ho tolik pocit promarněného dne, který mohl strávit raději s rodinou někde v přírodě. Pro 162 členů SBD POKROK se takovou pracovní činností stala účast na shromáždění delegátů družstva.



Registrace delegátů probíhala plynule hned u vchodu.

Účast

Na jednání bylo pozváno 233 delegátů, dostavilo se jich 162, tedy 69,5%. Je to hodně nebo málo? Je to hodně, pokud si uvědomíme, že jednání trvalo celý den a že delegáti tak strávili svůj volný čas bez zákoného nároku na odměnu. A je to málo, když si uvědomíme, že 71 samospráv nebylo na shromáždění delegátů vůbec zastoupeno, ačkoliv rozhodování o družstvu je vlastně rozhodování o jejich majetku, o jejich bydlení.

V průběhu odpoledne navíc někteří delegáti postupně odcházeli, jejich počet v jednací síle se snižoval až na 124 osob. Aby bylo jednání usnášeníschopné, byla nezbytná přítomnost 117 delegátů - bylo to tedy nakonec tak trochu „o fous“... Nicméně všechny body byly projednány, a to na shromážděních delegátů až dosud nebyvalo tak úplně pravidlem.

„Já myslím, že je zřetelný posun v uvažování delegátů, vnímám jejich větší zodpovědnost vůči členům“ myslí si o tom člen

ka představenstva SBD POKROK Věra Hrdinová.

Stanovám učiněno zadost

O registraci delegátů se už tradičně postarala společnost Centin (jen pro zajímavost - jejím majitelem je bývalý televizní ekonomický redaktor Jan Zelený, vybaví si ho ale asi už jen pamětníci se zájmem o ekonomiku). Registrace a sčítání hlasů se už

Dokončení na straně 6 ►

Obsah:

- Nová výstavba družstevních bytů
- Zřízena komise pro novou výstavbu
- Shromáždění delegátů
- Právní okénko Lucie Helmové
- Spolupráce s Prahou 13
- SOS v nouzi
- Změna v představenstvu
- Z jednání kontrolní komise
- O smírčí komisí
- Střešní nástavby



Otázka:

Jsem nájemkyní družstevního bytu a v současnosti nemám zájem o převod tohoto bytu do vlastnictví. Ale vzhledem ke svému vysokému věku bych se ráda zeptala, co se s bytem stane v případě mé smrti? Mám jednu dceru. Je tento bytu předmětem dědictví?

Odpověď:

Ano. Obchodní zákoník říká, že u člena družstva jsou předmětem dědění členská práva a povinnosti zůstavitele (§ 232). V občanském zákoníku se však hovoří o dědění členského podílu (§ 706 odst. 2, § 707 odst. 2). Přestože zde vzniká nejednotnost, obecný a převažující názor právní



praxe je takový, že úprava obsažená v občanském zákoníku naopak vymezuje tento přechod bez dalšího ze zákona, a to ke dni smrti zesnulého člena. **Není zde žádná povinnost žádat o členství.** Rovněž družstvo nemůže do celé záležitosti nijak zasáhnout, pouze je povinností družstva tento fakt v mezích možností evidovat. Ve Vašem případě váš členský podíl spojený s právem užívat byt, bude předmětem dědictví.

Mgr. Lucie Helmová
Vaše členka
představenstva

SOS v nouzi

GLOBAL ASSISTANCE

Pohotovostní havarijní služba pro SBD Pokrok

Od 1. 12. 2006 zajišťuje tuto činnost Global Assistance ve stejném rozsahu poskytovaných služeb, za stejnou cenu, ale celý rok po dobu 24 hodin včetně svátků.



Co má učinit klient SBD POKROK případě, že potřebuje služby GLOBAL ASSISTANCE?

1. Zavolat telefon 1220, stisknout 1 (= House line), ozve se dispečer pro nahlášení.
2. Upřesnit místo havárie nebo poruchy (např.: společný prostor, prádelna, byt číslo, místnost číslo, atd...).
3. Sdělit co se stalo, upřesnit velikost a typ závady (např.: prasklé vodovodní potrubí v bytě, v koupelně apod.).
4. Kdy došlo k havárii nebo poruše, průběh události, jaký je nyní stav a jaké jsou následky.
5. Sdělit plné jméno a telefon volajícího, popřípadě správce domu.
6. Sdělit jméno ulice, číslo popisné (červené) a číslo orientační (modré), upřesnit čtvrt Prahy (např.: Praha 13).
7. Sdělit číslo bytu, číslo patra.
8. Sdělit časový termín, do kdy je třeba odstranit závadu.

Dosud podepsané smlouvy na pohotovostní havarijní službu celých objektů i individuální smlouvy trvají i nadále. Jejich držitelé mohou přímo volat nové havarijní číslo 1220 (viz. výše).

Nové přihlášky, smlouvy, případně požadavky je možno vyřizovat u technika Romana Froňka (Pískova 624, Praha 4 - Modřany, tel.: 737 273 123, fax: 241 760 193).

Placení nové havarijní služby (v dosud platné nezměněné výši)

- a) měsíční paušální poplatek současně s nájemným
- b) spotřebovaný materiál - v hotovosti na místě po provedení opravy pro individuální paušál bytu
- c) spotřebovaný materiál pro společné prostory fakturou.

František Svoboda,
místopředseda představenstva

Spolupráce na Praze 13

Spolupráce mezi správcem tak velkého počtu bytů, jakým je SBD POKROK, s úřady jednotlivých pražských městských obvodů se ukazuje jako nezbytná. A protože největší počet bytů spravuje SBD POKROK na Praze 13, je jen logické že v závěru loňského roku, po komunálních volbách, navštívil předseda POKROKU ing. Sova staronového starostu „třináctky“ ing. Davida Vodrážku, aby s ním probral možnosti spojení sil k lepšímu uspokojování potřeb obyvatel.

Starosta mj. zažertoval, že o SBD POKROK poměrně málo slyší, což je

prý asi dobře - lidé se na něj totiž obracejí většinou spíše s nějakými problémy a těžkostmi, než s chválou, a obyvatelé domů, které obhospodařuje naše družstvo, se se stížnostmi na starostu neobrací.

O. Sova a D. Vodrážka se dohodli, že se budou pravidelně informovat o novinách ve své sféře působnosti, aby v případě potřeby uměli rychle společně reagovat na požadavky občanů.

Starosty ostatních městských částí v Praze, kde SBD POKROK spravuje větší počet bytů, navštíví předseda družstva v první polovině letošního roku. (red)



Dílčí změna stanov

Shromáždění delegátů konané dne 11.11.2006 schválilo dílčí změnu stanov družstva. Změna se týkala upřesnění organizace samosprávy nebydlících pro racionální a efektivní přípravu nové bytové výstavby, upřesnění pravidel pro doručování, oprav po změně stanov z r. 2005 a účinnosti schválených změn. Změny jsou níže vyznačeny barevně.

Název čl. 23 zní:

Další členský vklad

Byly změněny články:

čl. 24 odst.1 písm.b):

b) u nájemce (člen, jemuž družstvo přidělilo byt nebo nebytový prostor podle čl. 27) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu (čl. 21 odst. 2), členskému podílu (čl. 22) a **dalšímu** členskému vkladu (čl. 23);

čl. 78 odst. 4 a 5:

4) Samosprávu nebydlících tvoří členové družstva, kterým družstevní byt nebyl pronajat ani převeden do vlastnictví. **Družstevním bytem se v tomto smyslu rozumí též byt jiného bytového družstva, na jehož nabytí se družstvo podílelo či ve kterém se účastní.** Členové samosprávy nebydlících, jejichž okruhem působnosti je příprava výstavby, mohou být představenstvem vyzváni k finančnímu příspěvku, jehož výši na návrh výboru schvaluje představenstvo družstva, sloužícího zejména na úhradu nákladů, spojených s přípravou výstavby. Členové samosprávy, kteří tento příspěvek neuhradí, nebudou o přípravě nové výstavby informováni a účast na této výstavbě jim nebude nabízena. Členové družstva, platící tento příspěvek, mají právo být informováni o hospodaření s takto vytvořenými zdroji. Pro přípravu výstavby či jiné formy pořízení bytů či nebytových prostor mohou být družstvem dočasně užívány také členské vklady členů samosprávy s okruhem

působnosti přípravy výstavby, pokud s tím členská schůze této samosprávy vysloví souhlas.

5) Výbor samosprávy nebydlících členů, pověřené přípravou výstavby, zejména projednává a vyjadřuje se k otázkám nové výstavby, **podle rozhodnutí představenstva se svými zástupci může účastnit jednání s třetími osobami s hlasem poradním (bez oprávnění jednat za družstvo)**, kontroluje hospodaření střediska, pokud je v rámci samosprávy zřízeno a podává zprávy členské schůzi a představenstvu.

čl. 97 odst. 2:

Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí. Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí představenstva o vyloučení činí tři měsíce (článek 13 odst. 3 těchto stanov).

čl. 99 odst. 1:

1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil. **Pokud je člen družstva nájemcem družstevního bytu či vlastníkem bývalého družstevního bytu, považuje se adresa tohoto bytu za adresu člena, i když se v něm člen nezdržuje, pokud člen družstvu písemně neoznámí adresu jinou.**

Stanovy byly doplněny o čl. 105:

Změny stanov přijaté usnesením ze dne 11.11.2006 nabývají účinnosti k téměř dni.

Změna

v představenstvu

21. 12. 2006 obdrželo představenstvo SBD POKROK písemné oznámení místopředsedy představenstva ing. Jana Duspěvy o odstoupení z funkce člena a místopředsedy představenstva.

V souladu se stanovami družstva a se zákonem č.513/1991 skončila funkce ing. Duspěvy dnem projednání oznámení o jeho odstoupení na zasedání představenstva, tzn. dne 17.1.2007.

Představenstvo současně pověřilo předsedu družstva, aby pozval na příští zasedání představenstva prvního, řádně zvoleného náhradníka Miloše Průchu, který tím nastoupí do funkce jako člen představenstva SBD POKROK.

Miloš Průcha je členem SBD POKROK od roku 1984, patnáct let se zúčastňuje jako delegát Shromáždění delegátů našeho družstva. V samosprávě objektu, kde žije, působí od roku 1987.

„V rámci práce v představenstvu SBD POKROK se chci věnovat především provozním záležitostem, k nimž mám blízko, a také družstevní legislativě.“ uvedl Miloš Průcha pro náš družstevní Zpravodaj.

Smírčí komise

Smírčí komise byla zřízena na základě usnesení představenstva SBD Pokrok jako stálý poradní a iniciativní orgán představenstva v souladu se Stanovami družstva. Má 6 -12 členů jmenovaných představenstvem SBD Pokrok. Mezi nejdůležitější z nich patří předsedkyně Mgr. Lucie Helmová, místopředseda Ing. Ladislav Hnízdo a členka Kontrolní komise Ing. Božena Petrová.

Tato komise vznikla z důvodu vyřešení mnoha zbytečných sporů mezi členy družstva, neshodám mezi družstvem a Společenstvím vlastníků jednotek (dále jen SVJ), k rozdílným názorům samospráv jednotlivých objektů a statutárního orgánu družstva, popřípadě k rozporům mezi družstvem jako správcem a SVJ jako právnickou osobou. Spor mezi účastníky rozhoduje 3 - 5 členný senát složený z rozhodců, vybraný z řad členů Smírčí komise. Řízení ve smírčím senátu je neobvyklá, ale zcela legální forma řešení a vyřešení sporů. Navíc velmi rychlá a minimálně finančně nákladná.

K tomu, aby mohlo dojít k uzavření smíru ve smírčím řízení, potřebuje smírčí senát pravomoc v podobě písemného prohlášení obou smluvních (sporných) stran, že svůj spor chtějí takto řešit. Strany mají totiž před smírčím senátem rovné postavení. Ve smírčím řízení dochází ke značným rozdílům oproti jednání u soudu a to především ve zrychlení jednání až ke skončení celého smírčího procesu, takže je zde svobodná volba možnosti výsledku svědků a znalců, lze to jen na návrh účastníků řízení nebo s jejich souhlasem a především rozdíl oproti soudu

je v tom, že veškeré náklady řízení, které sporným stranám vznikají, si hradí každý účastník sám a to bez ohledu na výsledek sporu.

Smírčí řízení se zahajuje na základě písemného návrhu a je zahájeno dnem, kdy byl návrh doručen SBD Pokrok Praha. Žalobní návrhy musí obsahovat jméno a adresu, popř. obchodní jméno a sídlo navrhovatele a odporce, vylíčení rozhodujících skutečností, označení důkazů, jichž se navrhovatel dovolává a návrh, jakého rozhodnutí se navrhovatel chce domáhat. Je také nutné doložit zaplacení poplatku Smírčí komisi, který se pohybuje od 1.000,- Kč za fyzickou osobu až po 3.000,- Kč za osobu právnickou. Jedná se totiž o nadstandardní službu, která je poskytována na vyžádání, nikoliv všem subjektům ve správě družstva a nemůže být proto součástí poplatku za správu. Za pozornost stojí zmínka, že poplatek navrhovatelí bude vrácen v celé výši, pokud se protistrana odmítne zúčastnit.

Řízení před smírčím senátem probíhá podle jednacího řádu Smírčí komise a končí vydáním smírčího nálezu nebo usnesením. Vydání nálezu je podkladem pro ukončení věci, avšak není procesní překážkou kterékoliv straně jednání podat ve stanovené době námítku a domáhat se konečného rozhodnutí návrhem u soudu.

Řízení před smírčím senátem je písemné nebo ústní. Ústní jednání je neveřejné. O formě řízení rozhoduje předsedkyně komise. Vyhradil-li navrhovatel jednání ústní, nesmí předsedkyně komise rozhodnout jinak. Smírčí senát může vyslyšet svědky

a znalce jen na návrh účastníků řízení nebo s jejich souhlasem, též za předpokladu, že se znalci či svědci k účasti a slyšení dobrovolně zaváží. Náklady svědeckého se nehradí, náklady znaleckého posudku nese strana, která jej navrhla. Hodnocení důkazů se provádí obdobně ve smyslu §§ 132 - 136 občanského soudního řádu.

Smírčí senát vydá smírčí nález nebo usnesení v případech, kdy se nevydává smírčí nález, tj. když komise rozhodne o své nekompetenci nebo dojde-li k uzavření smíru mezi stranami. O uzavření smíru se smírčí senát pokouší, kdykoliv je v průběhu řízení zřejmé, že je ho možné dosáhnout. Výrok komise musí být určitý a obsahuje odůvodnění výroku. Při nalézání práva se řídí členové senátu hmotným právem pro spor rozhodným. Rozhodčí nález má doporučující charakter. Je-li však v průběhu řízení uzavřen stranami smír, může být účastníky předán místně příslušnému soudu s návrhem na jeho uzavření před soudem.

Členové komise rozhodují podle zásad hmotného práva a v daném případě nalézají, co je právem. Řídí se přitom platnými právními předpisy a pokud se tak strany dohodnou, nemusí být členové komise vázány právními předpisy a mohou spor rozhodnout podle zásad spravedlnosti a zmírnit tak tvrdost zákona tam, kde to právní řád, Stanovy družstva a vnitrodružstevní předpisy umožňují.

Mgr. Bc. Lucie Helmová
předsedkyně Smírčí komise
a členka představenstva

Nová výstavba družstevních bytů

◀ ... pokračování ze strany 1

Především je třeba připomenout, že stavební bytové družstvo není v současné době reálnou kancelář ke zprostředkování prodeje a koupě nemovitosti (ať již pozemků či domů) do výhradního - osobního vlastnictví za provizi. Stavební bytové družstvo je naopak družstevní organizací a proto bude preferovat realizaci výstavby nových bytových domů a získání bytových jednotek ve formě družstevního vlastnictví.

Dále je třeba poznamenat, že přes nesporné výhody naší poptávky, spočívající zejména v požadované hromadnosti a standardnosti družstevní výstavby bytů, je námi nabízený projekt jejího financování naopak pro převážnou část developerských organizací málo zajímavý či nepřijatelný. S ohledem na ostatní striktně stanovené a výše uvedené podmínky družstevní výstavby se daří jen s velkými obtížemi hledat více či méně úspěšně ještě oboustranně přijatelná řešení.

Je pravděpodobně všeobecně známo, že s výjimkou bytů vyšší kvality a jim odpovídajícím nechutným cenám pro zbohatlíky v lukrativních místech Prahy a s ohledem na hrozbu vyšších daní v roce 2008, je současný trh v nabídce a získání nových levnějších bytů prakticky vyčerpán, často již v okamžiku vydání stavebního povolení developerovi pro výstavbu bytových domů v Praze i blízkém okolí.

Tento „hlad“ po levnějších bytech se odráží mimo jiné i v prudkém růstu cen i u bytů panelových, kdy kupř. u bytů 3+1 průměrná cena v Praze vzrostla za posledního půl roku o zhruba 600 tis. Kč, přičemž tyto byty pro stále se zvyšující kvalitu nemají již ani zdaleka charakter bydlení méněcenného. Odhadovaný cenový nárůst v letošním roce v případě bytů se bude pohybovat podle odborníků na úrovni devíti procent. V Praze klesá poptávka po pronájmech a naopak roste po koupi bytů (i nadstandardních) díky výhodným hypotečním podmínkám. Naše požadavky na výraznější slevy cen z nové výstavby za dané situace v řadě případů vzbuzují pak spíše shovívavý úsměv.

Hledíme cestu

Situace je sice složitá a značně problematická, nikoliv však zcela bezvýchodná. Za uplynulý zhruba půlrok došlo z naší strany k prověření možností o vhodnosti výstavby družstevních domů na desítkách lokalit hl.m.Prahy a blízkém okolí a je třeba seznámit členy a klienty SBD POKROK s tím, jak se vlastně věci mají.

Po prověření vhodnosti nabízených míst a možností stavební zajištěnosti výstavby družstevních bytových domů, resp. bytových jednotek „na klíč“, byly vyexpedovány nebydlícím členům SBD prospektové nabídky se zajímavými cenami bytů firem Canaba pro lokalitu Nupaky II. (jde o 33 - 60 b.j.), RBK pro další lokalitu v Nupacích (jde prozatím o nabídku 16 b.j.), CSI pro lokalitu Praha Hostivař (93 b.j.), Úvaly - Byty Slovany pro lokalitu Úvaly u Prahy (30 b.j.) a lokalita Praha Chodovec s předběžnou nabídkou pravděpodobně až do 100 b.j. Ve všech uvedených nabídkách se již promítají mírně zvýhodněné ceny pro naši družstevní výstavbu i bez případných dotací.

Pro úplnost je třeba k významnějším akcím připomenout ještě to, že pro naprostý nezájem nebydlících o zasloupanou prospektovou nabídku výstavby v lokalitě Mnichovice k dalším jednáním už nedošlo. Velice zajímavá lokalita pro výstavbu družstevních domů v Benátkách n/J., a jako záměr podporovaná i Městským úřadem, není přes řadu dodavatelských příslibů a zmatků z počátku minulého roku doposud ani ve stadiu projektové dokumentace a projednání všech stanovených náležitostí pro vydání potřebných rozhodnutí ve stavebním řízení, natož pak k učinění seriózní a urychlené nabídky výstavby uvažovaným developerem. Ve věci bude však dále jednáno. To se týká i lokality bydlení v Běchovicích, kdy jde o nabídku 86 bytových jednotek pro rok 2008.

Je na místě upozornit, že všechna proběhlá nabídková jednání měla charakter vzájemné prezentace, prozatím bez jakékoliv smluvní závaznosti

a je na našich nebydlících, zda o jednotlivé nabídky projeví dostatečný, urychlený a seriózní zájem jako předpoklad a podmínku pro případná další jednání.

Bude zájem?

O současném stavu zajištěnosti družstevní výstavby byli členové samosprávy nebydlících družstva písemně a podrobně informováni naposled dne 4.12.2006 s tím, aby v případě zájmu o výstavbu na některé z uvedených lokalit požádali družstvo o rezervaci a to nejdříve do 18.12.2006. Je třeba říci, že k uvedenému datu se výsledek tohoto průzkumu nesesetkal s očekávaným zájmem a doslova „vydřené“ nabídky za velice příznivé ceny nenašly u obesaných nebydlících náležitou odezvu a nepodařilo se doposud plně obsadit ani jeden z nabízených bytových domů.

V souvislosti s tím se nabízí otázka, zda přes poměrně značnou vysokou kvalitu nabídky byl tento výsledek ovlivněn pouze a jen nevhodně stanovenou a krátkou dobou pro průzkum „naléhavých“ bytových potřeb nebydlících v předvánočním období, či spíše pro jejich nezájem o tuto formu dotované družstevní výstavby bez možnosti příštího získání nabízených bytových jednotek do výhradního (osobního) vlastnictví.

Po zvážení všech známých souvislostí a podmínek výstavby družstevních bytů v hl.m. Praze a blízkém okolí a s cílem zjištění skutečného zájmu o družstevní výstavbu bytů, bylo proto vedením družstva rozhodnuto oslovit znovu tentokrát prostřednictvím Zpravodaje SBD POKROK a veřejné vývěsky nejen všechny naše nebydlící, ale i bydlící členy družstva a požádat je, v případě jejich zájmu o zajištění bytu z družstevní výstavby, o vyplnění a odeslání předtištěného připojeného anketního lístku na adresu družstva, a to v prodoužené lhůtě do konce února tohoto roku. V případě převisu poptávky nebydlících nad dodavatelskou nabídkou budou stanovena a zveřejněna kritéria priorit při jejím zajištění a zabezpečení výběr zájemců poradní Komisí pro přípravu výstavby a zajišťování bytových potřeb nebydlících členů družstva. Pravděpodobně stejně tak bude postupováno i v připravované sérii dalších nabídek, které budou zveřejněny do konce prvního čtvrtletí 2007.

Po vyhodnocení výsledku každé akce bude také rozhodnuto o eventualitě postoupení zbytku aktuální nabídky nebydlícím členům ostatních bytových družstev sdružených do Družstevního marketingového sdružení, jehož je SBD POKROK členem.

V případě, že si přejete jednat prostřednictvím SBD POKROK o zajištění bytové jednotky z připravované družstevní výstavby pro uspokojení Vašich bytových potřeb v nabízených lokalitách dle přílohy, resp. příštích nabídek, vyplňte a zašlete do konce měsíce února 2007 níže uvedený anketní lístek, na jehož základě můžete být kontaktován.

Bližší informace můžete získat na tel. č. 225 339 201 (Dana Schneiderová) nebo na e-mailové adrese: SchneiderovaD@pokrok.cz a dále na webových stránkách SBD POKROK-Výstavba.

JUDR. Jaroslav Ledvina
místopředseda SBD POKROK

Průzkum zájmu o zajištění potřeby bydlení z nové výstavby družstevních bytů prostřednictvím SBD POKROK

Jméno a příjmení:

Členské číslo:

Bydlící Nebydlící Chci se stát členem SBD POKROK

Adresa:

Telefonní spojení:

Mám zájem z nabízených lokalit o bydlení v:

Velikost požadované bytové jednotky a její umístění:

Forma družstevní výstavby:

se státní dotací bez dotace

Datum a podpis:



NUPAKY

orientační cena 27.000,- Kč/m²

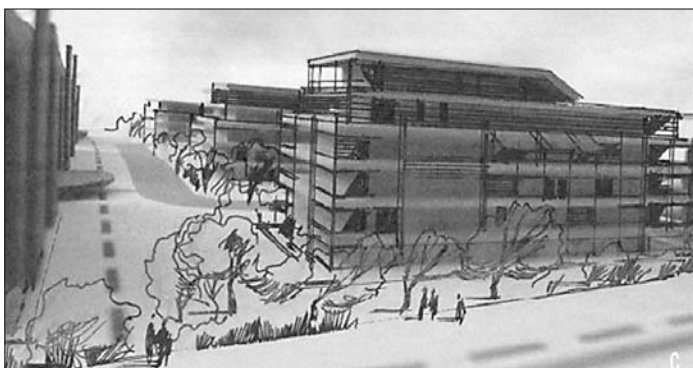
Výstavbu bytových domů v obci NUPAKY nabízí stavební společnost RBK, a.s. Jedná se o výstavbu bytových domů ve dvou nezávislých lokalitách, v každé z nich je umístěno 11 bytových domů, komunikace, parkovací stání a doprovodná zeleň. Domy jsou nepodsklepené se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím. Každý dům obsahuje 16 bytů velikosti 1+ KK až 4+KK o výměře od 41 m² až po 102 m². Součástí bytů jsou balkony a terasy.



NUPAKY - JIH

orientační cena 28.159,- Kč/m²

- velmi dobrá dostupnost - autem 15 min. od Prahy (dálnice D1)
- pražská integrovaná doprava
- byty o výměře 50 m² - 70m², velikost bytů 1+1, 2+1 a 3+1
- k bytům v přízemí předzahrádky
- parkovací stání a skladovací kóje v ceně
- počet volných bytů: 33
- stavba dokončena: konec roku 2007



CHODOVEC

orientační cena 33.590,- Kč/m²

předpoklad bez DPH

- připravovaná výstavba bytových domů
- předpokládaná doba realizace 2007/2008
- lokalita se nachází 400 m od stanice metra
- prostor pro relaxaci, odpočinek, zelená plocha
- v této fázi přípravy výstavby může projektant reagovat na projevovaný zájem o jednotlivé dispozice bytů



ÚVALY

orientační cena 33.800,- Kč/m²

- nízkopodlažní moderní zástavba
- snadná dosažitelnost centra Prahy vlakem (nám. Republiky 25 minut) a PID (zastávka vzdálena 200 m)
- škola, školka a občanská vybavenost v obci
- přízemní byty s předzahrádkou, byty v dalších podlažích s balkony, lodžemi a terasami, velikost bytů: 2 + kk, 3 + kk, 3+ 1, 4 + kk
- počet volných bytů: 30
- stavba dokončena: konec roku 2007



HOSTIVAŘ

orientační cena 42.850,- Kč/m²

- lokalita se nachází v centru města a přesto v přírodě
- 5 minut od přírodního parku Hostivař, 7 minut ke stanici Skalka
- 200 m od budoucí stanice metra
- škola, školka a občanská vybavenost, podzemní garáže, terasy a zahrádky
- počet volných bytů: 22
- stavba dokončena: konec roku 2007



BENÁTKY NAD JIZEROU orientální cena 26.000,- Kč/m²

Developer nabízí byty ve viladomech BD 22, navržených projektovým ateliérem REAL GARANT. Jedná se o čtyřpodlažní objekty s plochými střechami. Vnitřní prostor je variabilní a je možno jej členit na velikosti bytů podle zájmu investora. Viladomy jsou součástí velkorysého projektu nové obytné lokality, která vzniká ve spolupráci s Městským úřadem v Benátkách nad Jizerou.

Ceny jednotlivých bytů jsou uvedeny na webových stránkách SBD POKROK.

Shromáždění



Diskuse o ekonomice byla klidná, věcná a racionální.

◀ ... pokračování ze strany 1

dnes provádí výhradně elektronickou cestou, jen výběr hlasovacích lístků ještě probíhá postaru.

Na všech podobných jednáních je pro aktivní účastníky i hosty nejméně záživný začátek - procedurální záležitosti: volba mandátové komise (schválilo ji 134 přítomných delegátů, jeden nehlasoval, jeden byl proti, jeden hlas byl neplatný), schválení přítomnosti hostů (134 pro, dva se zdrželi, tři nehlasovali), schválení časového limitu pro vystoupení (135 pro, tři proti, šest nehlasovalo), volba návrhové komise (143 pro, pět nehlasovalo), volba ověřovatelů zápisu (147 pro, dva se zdrželi, dva nehlasovali).

Je to nezáživné, ale zákonům a stanovám je třeba učinit zadost, což se v tomto případě stalo beze zbytku.

Hospodaření

Ekonomické výsledky družstva jsou samozřejmě jedním z nejvýznamnějších bodů. Delegáti dostali k dispozici kompletní roční účetní závěrku roku 2005 včetně vyjádření auditora. Někteří si bokem stěžovali, že materiál není pro laika příliš srozumitelný. „*My musíme přesně číst předpisy o účetnictví. Jak má účetní závěrka formálně vypadat a co má obsahovat je jasné stanoveno a v žádném případě si nemůžeme dovolit žádnou lidovou tvořivost.*“ namítá předseda družstva Oldřich Sova, který je vzděláním ekonom. „*Pokud bychom nepostupovali při tvorbě roční účetní závěrky podle předpisů, mohl by jednání delegátů někdo zpochybnit a to rozhodně nechceme.*“ Věra Hrdinová, jeho sousedka u předsednického stolu, má ovšem nápad: „*Já bych se přimlouvala, abychom příště k účetní závěrce připojili přílohu, která by lidskými slovy vysvětlila oč vlastně běží. Tak, aby ji pochopili i lidé bez hlubšího ekonomického vzdělání.*“

Dosažený zisk SBD POKROK za rok 2005 135.391,- Kč nesmí svojí nepatrnou výší mýlit. Družstvo nebylo založeno za účelem dosahování zisku, ale k uspokojování bytových potřeb jeho členů. Ideálním hospodařením pak tedy je, když je dosaženo vyrovnaného rozpočtu. Nízký zisk je

tedy vlastně paradoxně důkazem, že příjmy a výdaje družstva jsou naplánovány a plněny optimálně.

Účetní závěrka SBD POKROK a rozdělení zisku bylo schváleno (140 pro, devět se zdrželo, tři nehlasovali, jeden hlas byl proti).

Výroční zpráva

je jakousi vizitkou každé firmy. Obsahuje základní údaje o dění v družstvu za stanovené období (v našem případě za rok 2005) a obsahuje i výrok nezávislého auditora. Hlasování bylo rychlé (141 pro, sedm nehlasovalo, pět se zdrželo, jeden hlas byl proti).



Zprávu kontrolní komise přednesl její předseda ing. Luboš Hlavsa

Zpráva představenstva

To je předložení účtu orgánu, který družstvo de facto řídí - sedmičlenného představenstva. Delegáti obdrželi zprávu v předstihu v písemné podobě a mohli tedy všech jejích 24 stran podrobně prostudovat. I tento materiál byl přijat bez větších diskusí a schválen (134 pro, 22 se zdrželo, tři hlasy byly proti, jeden delegát nehlasoval, jeden hlas byl neplatný).

Zpráva kontrolní komise

Kontrolní komise informovala delegáty o svých řádných a mimořádných jednáních za období od posledního shromáždění delegátů.

„*Naše aktivity spočívaly v průběžné kontrolní činnosti prováděné formou účasti našich členů na jednáních předsta-*

venstva, a také v práci v odborných komisích, redakční radě, smírčí komisi apod.“ říká k tomu členka kontrolní komise ing. Božena Petrová. „*Prováděli jsme i plánované i náhlé kontroly v družstvu a s jejich výsledky jsme seznamovali představenstvo, v případě nedostatků jsme požadovali nápravu. Kontrolní komise poskytl rovněž své vyjádření k účetní závěrce za rok 2005 se souhlasným stanoviskem k jejímu schválení a ke schválení návrhu na rozdělení zisku. V neposlední řadě jsme se zabývali čtyřmi desítkami podaných podnětů a stížností, z nichž jsme zatím projednali a vyřídili sedmatřicet.*“

Zpráva byla schválena velkou většinou hlasů (121 pro, 30 se zdrželo, 11 hlasovalo proti).

Dílčí změna stanov

Tento bod jednání přinesl největší diskusi, místy až bouřlivou. Představenstvo navrhlo mj. delegátům, aby bylo ve stanovách SBD POKROK zakotveno, že z družstva může být vyloučen i ten, kdo „závažným způsobem či opakovaně neoprávněně zasáhne do dobré pověsti družstva“ - prostě ten, kdo družstvo nikoliv kritizuje, ale pomlouvá. Představenstvo k takovému návrhu vedly pravděpodobně zkušenosti z minulosti, kdy bylo SBD POKROK propíráno i v médiích. Ze série hlasování na toto téma (v níž jsem se já osobně už přestával orientovat) vyplynulo, že takovou změnu stanov si delegáti nepřejí - tento bod nebyl schválen, když nebylo dosaženo potřebné třípětinové většiny (140 hlasů) z pozvaných 233 delegátů. (Pro hlasovalo jen 108 delegátů, 26 bylo proti, 24 se zdrželo a jeden hlas byl neplatný).



Zájem o průběh shromáždění projevil lokální televize TV 13 z Prahy 13.

delegátů

Další návrhy na dílčí změnu stanov už takovou diskusi nevyvolaly a informaci o nich přinášíme na jiném místě tohoto Zpravodaje.

Upřesnění zásad hospodaření družstva

Opět další odborně ekonomický bod jednání. Diskusi vedlo jen několik delegátů, zřejmě ekonomů. Výsledkem bylo schválení tohoto bodu (98 pro, 11 proti, 30 se zdrželo).

Schválení půjčky pro dům Wassermannova ul., Praha 5

Tady nastal čas pro další trochu bouřlivější diskusi v pravý čas, protože na delegáty začala padat únava a několik z nich už jednání opustilo - zůstalo už jich jen 133. Uvedený objekt nedisponuje dostatečným finančním obnosem pro revitalizaci a tak požádal družstvo o zprostředkování úvěru od Wüstenrot - stavební spořitelny. Na vážkách bylo rozhodnutí, zda v družstvu ještě platí zásada o vzájemné solidaritě. Když se delegátům nakonec dostalo vysvětlení, že družstvo jako celek samozřejmě žádnou finanční zátěž neponese, že si všechno v konečném účtování zaplatí obyvatelé domu sami, došlo na hlasování, při němž myšlenka vzájemné družstevní solidarity zvítězila. (89 pro, 17 proti, 26 se zdrželo a jeden nehlasoval).

Asistenční služba

Už v předcházejícím čísle našeho Zpravodaje SBD POKROK jsme vás informovali, že havarijní služba mění svoji podobu a rozroste se na tzv. službu asistenční,



Členka představenstva Lucie Helmová vysvětlovala delegátům obtížnou práci s neplatiči.

kterou už nebude zajišťovat družstvo svými silami, ale prostřednictvím externího dodavatele Global Assistance. Poplatky pro obyvatele bytů se nemění, jen služby se rozšíří - tomu odpovídaly i výsledky hlasování (z už pouhých 127 přítomných delegátů bylo 111 pro, čtyři proti, deset se zdrželo a dva nehlasovali).

Odvolání proti rozhodnutí představenstva

Všechna odvolání (napočítal jsem jich celkem dvanáct) se týkala rozhodnutí představenstva o vyloučení dlužníků z družstva. I tady proběhla vzhledem k pokročilé odpolední době až překvapivě rozsáhlá diskuse. Někteří delegáti hájili spíše sociální přístup, jiní byli více nekompromisní. Členka představenstva Lucie Helmová, která se nepříjemnou problematikou neplatičů v družstvu nejvíce zabývá, vidí věc následovně: „Samozřejmě, že určité sociální ohledy jsou na místě a představenstvo určitě nebude vylučovat někoho, kdo jednou nezaplatil nájemné nebo jiný poplatek. Já mám tu zkušenost, že kdo má nějaký krátkodobý finanční problém a přijde do centrály družstva se rozumně domluvit, určitě je vyslyšen. Ale marná práce, z dlouhodobého pohledu se platit musí a kdo si myslí, že bude žít na úkor ostatních členů a klientů družstva, ten splácí nad výdělkem.“ Součástí dluhů se totiž postupně stává i penále, jehož nemalou výši určilo jedno z předcházejících shromáždění delegátů v době, kdy se neplatiči stávali skutečným problémem. Často pak dochází k tomu, že penále je vyšší, než samotná dlužná částka.

Jmenovat zde na stránkách Zpravodaje SBD POKROK jednotlivé vyloučené členy - neplatiče je asi nadbytečné. Stačí jen sumarizovat, že z dvanácti projednávaných vyloučení schválilo shromáždění delegátů osm, čtyři zamítlo.



Hlasování sice ani zdaleka nebylo jednotné, ale ve většině případů rozhodovala jasná většina

První zamítlo proto, že dlužník dluh uznal a zavázal se ho uhradit. Delegáty možná pohnula k mírnému jednání i skutečnost, že dluh činí 4.766,- Kč, ale penále celých 39.895,- Kč.

U dalšího neplatiče se zdála asi dlužná částka na vyloučení příliš nízká (celkem 4.056 Kč k 9.10.2006).

Další dva provinilci už stihli všechny dluhy uhradit a tím důvod pro vyloučení zanikl, návrhy na jejich setrvání v družstvu dalo samo představenstvo.

Ukazuje se, že hrozba vyloučení z družstva a s tím související ztráta bytu je pro neplatiče dosti významným motivem k plnění členských povinností.

Konec dobrý - všechno dobré

Ta sobota byla pro delegáty dlouhá a únavná a hmatatelnou odměnou pro ně byla jen obložená bageta, káva, minerálka a kuřecí řízek s bramborovou kaší k obědu. Víc je určitě hřeje vědomí, že se zodpovědně starali o bydlení nejen své, ale i svých sousedů, přátel a příbuzných.

Zaznamenal:
Jaroslav Hudec



Všechny jednací prostory byly přísně nekuřácké - kdo si chtěl zapálit, musel ven do listopadové nepohody.

Střešní nástavby na objektech SBD POKROK



Tak jako každé jiné družstvo by SBD POKROK chtělo řešit situaci nebydlících členů systémem tzv. střešních nástaveb.

Každému je jistě jasné, že v současné době se pozemky pro další výstavbu v městě pražském shánějí s vypětím všech sil. Jednou z nabízených možností, jak tuto situaci v našem družstvu zlepšit, je využit stávajících střech na bytových domech SBD POKROK. V současné době se družstvo potýká s neinformovaností jednotlivých domovníků, ale i předsedů samospráv o této problematice.

Doby, kdy se střešní nástavby budovaly sejmutím střešní krytiny a s následnou klasicou výstavbou, tzn. pomocí cihel a dalšího stavebního materiálu, jsou již dávno pryč. V dnešní době se tyto nástavby řeší tzv. montovaným systémem, kdy firma nástavbu smontuje na zemi a pak ji vyzvedne pomocí jeřábu na dosavadní a firmou ošetřenou plochou střechu.

Jeden z těchto systémů propaguje firma SOLTAG, jejíž nástavby přináší i nemalé úspory energií a hlavně těmito energiemi nezatěžuje bytový dům. Samozřejmě, že při řešení vhodné nástavby nehrají roli pouze majetkoprávní záležitosti jednotlivých bytových domů, ale je třeba tuto věc řešit koncepčně, tzn. se všemi zúčastněnými stranami. Vezmeme-li například v úvahu, že pro každou bytovou jednotku umístěnou ve střešní nástavbě je třeba zajistit i určitý počet parkovacích míst, je vhodné tyto nástavby provádět v místech, kde jsou volné parkovací plochy. Dále je potřeba technicky zhodnotit stav objektu, protože na objekt, který není staticky stabilní, nám těžko stavební úřad tuto úpravu povolí.

Nyní se dostáváme k otázce: „Co přinese nástavba jednotlivým bytovým domům?“ Je třeba tuto nástavbu zhodnotit také po stránce ekonomické a technické, i když v některých případech se obě tyto stránky prolínají. Ekonomické důvody jsou takové, že objekt, který střechu odprodá, získá nemalé finanční prostředky pro další rekonstrukce na svém domě. Je pravdou, že tyto prostředky nebudou pak muset splácet ve srážce na dlouhodobé zálohy

ostatní členové objektu. Touto cestou ušetří především naši družstevníci. A že se jim tyto peníze budou hodit...!

Dále objekt ušetří nemalé finanční prostředky zajištěním oprav tzv. plochých nepochozích střech, jichž je v našem družstvu valná část. Nástavbou získáme nádhernou a funkční střechu sedlovou, která se bude jistě chovat lépe, než vznikající malý „bazén“ na střeše ploché. Toto jistě ocení družstevníci bydlící v posledních patrech, pro něž je zatékání z plochých střech noční můrou. Nástavbou můžeme též získat rekonstrukci podstatných částí domů, např. výtahů, fasád, elektrického zařízení a ústředního topení...

Myslím si, že nástavba se každému vyplatí, protože může být využita nejen pro nebydlící, ale i pro nové členy, kteří v současné době bydlí s rodiči v družstevních bytech. Střešní nástavbou se zvýší bytový komfort v celém bytovém objektu. Rád bych touto cestou apeloval na jednotlivé družstevníky a vlastníky, aby si uvědomili, že rekonstrukci objektu si můžeme zaplatit ze svého, ale může nám ji zaplatit i někdo jiný...

Vladimír Lender
člen Kontrolní komise

Nová komise zaměřená na zajišťování výstavby



Někdy, když zrovna moc stojíme o to, aby výsledky naší práce byly brzy vidět, ne a ne toho dosáhnout. Tak tomu bylo v družstvu i s dosavadním snažením v oblasti přípravy nové bytové výstavby. Představenstvo SBD POKROK se proto rozhodlo nastalou situaci řešit a v loňském roce na své řádné prosincové schůzi zřídilo Komisi pro přípravu výstavby a zajišťování bytových potřeb nebydlících členů družstva. Základním úkolem komise je pomáhat představenstvu družstva při přípravě družstevní výstavby a zajišťování bytových potřeb pro nebydlící členy družstva. Další související úkoly, a je jich nemálo, budou postupně upřesňovány.

Předsedou a místopředsedou této komise byli představenstvem jmenováni jeho členové Ing. Vokrouhlecký a JUDr. Ledvína. Zároveň představenstvo určilo i první další členy této komise s tím, že počet členů není zatím konečný. Předsedovi komise bylo proto uloženo předložit na další schůzi představenstva návrhy na jmenování dalších členů komise především z řad dosavadních členů samosprávy nebydlících. V prosinci byl v komisi, kromě jmenovaných, zastoupen bývalý výbor samosprávy nebydlících, kontrolní komise družstva, a z důvodu co největší operativnosti a komunikace se správou družstva i předseda představenstva, který je zároveň ředitelem družstva. V lednu se stali členy komise z řad nebydlících členů Blahomír Brejcha a Jiří Kalfus. Nejdůležitější je, co komise bude muset řešit.

Obnovení výstavby pro členy družstva přichází po delší pauze, kdy se zatím mnohé velmi změnilo.

Výchozím bodem práce komise je tedy vypracování koncepce pro zajišťování bytové výstavby v alternativních řešeních. SBD POKROK má zájem především o výstavbu družstevních bytů s příspěvkem, kterou by bylo umožněno družstevníkům nastěhování do bytů již po složení například 200 000 Kč beze strachu, že jim někdo bude deregulovat nájemné. To umožňuje model „dceřiného neziskového a nepřilíš velkého družstva“, které nepodniká a stará se pouze o uspokojení bytových potřeb svých členů. Protože se ukazuje zájem i o stavění bytů bez státního či jiného příspěvku na výstavbu, existuje i model výstavby pro jiné uchazeče o bytovou výstavbu.

Další alternativy jsou dány způsobem výstavby. Velkou výhodou střešních nástaveb je existence už zavedených sítí a odpadá též starost se sháněním pozemku za rozumnou cenu. Komise se proto zaměří na vytvoření postupu jak efektivně přesvědčovat vlastníky objektů, aby pochopili všechny výhody, které jim půdní nástavba může přinést a dali k ní souhlas. O půdních nástavbách však byl již článek Ing. Oldřicha Sovy hned na titulní straně minulého čísla zpravodaje a rovněž na těchto stránkách je příspěvek k dané problematice.

Nadále bude v plánu i výstavba na zakoupených pozemcích. To je ostatně oblast, které nejlépe rozumí místopředseda nové komise JUDr. Jaroslav Ledvína. Dalšími alternativami jsou stavění ještě v pražské aglomeraci, např. na jejím okraji, nebo v rozumné vzdálenosti od Prahy, umožňující dojet na okraj města např. k metru do dvou či tří desítek minut. Je zajímavé, že dosavadní průzkum mezi nebydlícími členy ukázal jen velmi malý zájem o stavění bytů ve Středočeském kraji, i když takové byty musí být pochopitelně levnější. Nejbližší další projekt výstavby se proto týká lokality, která není od domů ve správě družstva

daleko. Doufám, že o něm bude informace už v příštím čísle Zpravodaje.

Současně s ustavením nové komise představenstvo rozhodlo o zrušení samosprávy nebydlících podle čl. 69 odst. 1 Stanov SBD POKROK s účinností od 14. 12. 2006. Delegáti zvolení za samosprávu nebydlících však ve svých funkcích zůstávají. Smyslem tohoto kroku totiž nebylo odstranit organizační jednotku nebydlících, ale provést transformaci velmi nesourodé dřívější samosprávy nebydlících do nových samospráv. Při zařazení do nich budou návrhy vycházet z naléhavosti a priorit v získání bytové jednotky v družstevní výstavbě, kázně při placení členských příspěvků, a nevyklučuje se i oslovení těch, kteří jsou stále členy družstva, přestože nemají po privatizaci již družstevní byt, případně i dalších členů družstva, které představa výstavby nových bytů zajímá. Cílem je tedy zvýšení akceschopnosti při komunikaci s těmi, kteří chtějí bydlet v nových bytech. Celý proces transformace bude ukončen ještě letos na jaře. Pokud totiž budou mít případné změny počtu samospráv vliv na změny počtu delegátů podle čl. 62 Stanov družstva, bude jejich schválení navrženo nejbližšímu shromáždění delegátů, včetně případných potřebných návrhů na dílčí změnu stanov.

Nelehký úkol, vytvoření konkrétních návrhů pro výše uvedenou transformaci, bude dle usnesení představenstva řešen rovněž ve spolupráci s nově vytvořenou Komisí pro přípravu výstavby a zajišťování bytových potřeb nebydlících členů družstva. V posledních několika letech jsme zvládli rozlousknout i velmi zapeklité problémy z minulosti, a proto věřím, že po „prvním rozjezdu komise“ v oblasti zajišťování výstavby pokročíme vpřed.

Ing. Jan Vokrouhlecký
místopředseda představenstva
SBD POKROK