

ZPRÁVODAJ

pro členy a klienty
družstva


stavební bytové družstvo

Vyšlo v květnu 2007
číslo 02/2007

Nové bydlení - nejen kde, ale hlavně za kolik !?

V našem SBD POKROK věnujeme už delší dobu prvořadou pozornost nové výstavbě. Jednáme s řadou developerských společností a hledáme pro naše stávající i případné budoucí členy ty nejvýhodnější lokality a informujeme o nich nejen na informační desce, ale také na stránkách našeho Zpravodaje a na internetových stránkách družstva (www.pokrok.cz). Poněkud stranou obecného zájmu ovšem zůstává otázka stejně důležitá - jak nové bydlení zaplatit, a především kolik!?

Cena bytu - je tím nejdůležitějším?

Cena bytu závisí na jeho velikosti, kvalitě a také na lokalitě, kde bude stavba umístěna. Ve většině případů se pro nabyvatele nového bytu jedná



Ing. Oldřich Sova

o nejvýznamnější životní investici, vzhledem k přibližně dvacetitisícovému průměrnému českému platu jde o opravdu vysoké částky. U nás v Praze jsou sice obecně platy i celkové příjmy poněkud vyšší než ve zbytku státu, ale tuto výhodu zase zne-

hodnocuje zpravidla vyšší cena pozemků apod.

Výběr bytu podle ceny za čtvereční metr se ovšem může stát pouze jedním z parametrů při zvažování na jaký byt „dosáhneme“. Druhým parametrem může (a měl by být) co nevhodnější způsob financování. Zpravidla se jedná o nějakou formu úvěru, protože jen málokdo má k dispozici volné finanční prostředky v řádu milionů. Banky a stavební spořitelny se předbíhají v nabídkách hypotečních a jiných úvěrů a trochu stranou zůstává existující možnost výstavby se státní podporou.



Úspora
1 239,- korun
měsíčně

Peníze, které vlastně "leží na zemi"

Na třetí straně tohoto čísla Zpravodaje SBD POKROK jsou k porovnání dva výpočty, který zpracoval ing. Pavel Beránek, ekonomický náměstek našeho družstva. Druhý sloupec představuje klasické úvěrování nákupu bytu bankou za standardních podmínek - měsíční splátka činí 9 219,- Kč.

Dokončení na straně 2 ►

Obsah:

- Za kolik nové bydlení?
- Právní okénko Lucie Helmové
- Modelový výpočet nákladů na výstavbu
- Radosti a strasti s rozúčtováním
- Smírčí komise
- BD-Institut bydlení zahájil činnost
- Zítřka to roztočíme, drahoušku!
- O nové výstavbě
- Dosáhnou bytové objekty na bankovní úvěry?
- K metodice pro zadávání zakázek

Zemřel Ota Karen, dlouholetý předseda SBD POKROK

Ve věku nedožitých 76 let zemřel v úterý 20. 3. 2007 dlouholetý významný představitel českého družstevnictví Ing. Ota Karen, CSc.

Ota Karen se narodil v roce 1931, vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, absolvoval vědeckou aspiranturu a kandidaturu v oboru hospodářského práva na právnické fakultě Karlovy univerzity v Praze.

V šedesátých letech minulého století byl členem reformního ekonomického týmu prof. Oty Šika a tak v roce 1969, hned na začátku tzv. normalizace, našel azyl v už deset let existujícím SBD POKROK, aby stál až do roku



Dokončení na straně 2 ►



Otázka:

V současné době se společně s dvěmi nezletilými dětmi nacházím v obtížné ekonomické situaci, zemřel mi manžel, příjmy naší rodiny významnou měrou poklesly, závazky zůstaly stejné. V rámci řízení o dědictví po manželovi, které doposud neproběhlo, neočekávám žádný zásadní finanční přínos. Vždy jsem řádně hradila nájem a veškeré další platby s nájmem související, ale nyní nevím, co mám platit dřív. Jak mám prosím postupovat, pokud se jako nájemkyně družstevního bytu nechci ocitnout v pozici neplatíče na „černé listině“, s perspektivou ztráty možnosti byt užívat a skončit tak „na ulici“?

Odpověď:

Předně, ze zákona č. 40/1964, občanský zákoník, z ust. § 663, vyplývá Vaše povinnost platit nájem za užívání předmětu nájmu, ve Vašem případě bytu. Problémy s úhradou nájemného se týkají stále většího počtu domácností a tento fakt negativně ovlivňuje hospodaření družstev. V souvislosti s novelou občanského zákoníku od 31. 3. 2006 Vám hrozí v případě



dluhu (ve výši trojnásobku měsíčního nájemného) na nájemném či službách spojených s užíváním bytu výpověď z nájmu bytu, která již nemusí být schválena rozhodnutím soudu (ust. § 711, odst. 2, písm. b) obč. zákoníku).

Osobně Vám doporučuji - domluvte si bezodkladně schůzku na oddělení nájemného družstva. Na tuto schůzku si vezměte s sebou všechny podklady relevantně dokazující Vaši ekonomickou situaci, včetně dokladů týkajících se dětí a jejich nutných životních potřeb. Pokud takto učiníte včas, společně s pracovníky oddělení nájemného jistě najdete uspokojivé řešení Vaší situace - např. splátkový kalendář. Vyhnete se tak jistě pozdějšímu vymáhání penále za pozdní platby nájemného. Ve Vaší situaci bych také zvažovala případnou výměnu Vámi užívaného bytu za jiný byt ve vlastnictví družstva, ve kterém se hradí nižší nájemné (nejčastěji pro jeho menší velikost).

Mgr. Lucie Helmová
Vaše členka
představenstva

◀ ... ze strany 1

1990 v jeho čele. Naše družstvo opustil, aby založil jeden z největších pojišťovacích ústavů - Kooperativu, kde řadu let působil jako předseda představenstva.

V roce 1990 byl Ota Karen zvolen předsedou Ústřední rady družstev (později Družstevní Asociace ČR). Pod jeho vedením byla uskutečněna transformace českého družstevnictví na demokratickou instituci plně odpovídající mezinárodním družstevním principům a hodnotám. Inicioval mimo jiné i vydání zákona o stavebním spoření. Na mezinárodní družstevní úrovni zastával významnou funkci místopředsedy evropského regionu Mezinárodního družstevního svazu, největší celosvětové družstevní organizace.

Byl členem rozhodčího soudu Hospodářské a agrární komory ČR a členem „tripartity“, orgánu zástupců vlády, zaměstnavatelů a odborů.

Ing. Karen se zasloužil o renesanci českého družstevnictví nejen v rámci ČR, ale i na mezinárodní úrovni.

Představenstvo SBD POKROK

Pozn. redakce:

Vzpomínky ing. Oty Karena, CSc. na jeho působení v SBD POKROK jsme přinesli ve druhém a třetím čísle našeho Zpravodaje v roce 2004 u příležitosti 45.výročí založení našeho družstva.

Nové bydlení - nejen kde, ale hlavně za kolik !?

◀ ... ze strany 1

Výpočet v prvním sloupci pak představuje nabídku financování výstavby bytu s využitím státní podpory výstavby na družstevním principu. Významnou úlohu při financování tu hraje Státní fond rozvoje bydlení a s jeho podporou vyjde měsíční splátka úplně stejného bytu na 7 980,- Kč. Rozdíl v měsíční splátce činí 1 239,- korun! Financování výstavby se státní podporou přijde tedy o skoro 14 % levněji. Při dvacetiletém splácení to představuje celkovou úsporu skoro 300 000,- korun.

Je třeba upozornit, že ing. Pavel Beránek provedl výpočet na zcela shodný byt za zcela stejných podmínek - výsledky jsou tedy plně srovnatelné. Výpočet je samozřejmě pouze modelový, pro každý případ musí být proveden znovu a zvláště, ale finanční výhodnost financování družstevní výstavby se státní podporou zůstává zachována vždy.

Bydlení pro každého? Bohužel ne...

V SBD POKROK jsme si vědomi, že zdaleka ne každý „dosáhne“ na nové bydlení. Existují široké vrstvy obyvatelstva, pro které zůstane taková představa jen



snem - vždyť už samotné vložení vlastní prostředky do výstavby (viz příklad na str. 3 - 360 tisíc korun, což představuje 20% ceny bytu) jsou částkou nemalou. Ale družstevní forma výstavby významně rozšiřuje spektrum lidí, kteří jsou schopni takový nový byt splácet. Ačkoliv se k celkovým téměř dvoumilionovým nákladům (také viz str. 3) zdá částka 1 239,- korun částkou nicotnou, v měsíčním rozpočtu mladé rodiny může hrát významnou roli.



Pustíme se tedy do družstevní výstavby? Pokud máte zájem, sdělte nám to. Pomůžeme vám. Stavební bytové družstvo POKROK je schopno zvládnout výstavbu nejen pro stávající nebydlící členy, ale také pro rodinné příslušníky členů a klientů stávajících nebo i pro osoby, které až dosud stojí zcela mimo družstvo.

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK

Financování výstavby

	se státní podporou	bez státní podpory
Projekt a jeho rozbor:	Výstavba bytových domů v Praze - založení BD - 12 bytových jednotek - velikost bytových jednotek - 55 - 65 m ² (tj. průměr 60 m ²) - plocha bytů je v průměru 60 x 12 = 720 m ² - cena za 1 m ² = 29 000,- Kč - hodnota projektu je 720 x 29 tis. = 20 880 000,- Kč - související výdaje - 720 000,- Kč Celková cena jednoho bytu je v průměru 1 800 000,- Kč CELKOVÉ NÁKLADY PROJEKTU 21 600 000,- Kč	Výstavba bytových domů v Praze - založení BD - 12 bytových jednotek - velikost bytových jednotek - 55 - 65 m ² (tj. průměr 60 m ²) - plocha bytů je v průměru 60 x 12 = 720 m ² - cena za 1 m ² = 29 000,- Kč - hodnota projektu je 720 x 29 tis. = 20 880 000,- Kč - související výdaje - 720 000,- Kč Celková cena jednoho bytu je v průměru 1 800 000,- Kč CELKOVÉ NÁKLADY PROJEKTU 21 600 000,- Kč
Účel úvěru:	Financování výstavby bytových domů a souvisejících výdajů a souvisejících výdajů	Financování výstavby bytu a souvisejících výdajů
Druh půjčky:	Dlouhodobý hypoteční úvěr	Dlouhodobý hypoteční úvěr
Dlužník:	BD - účelově založené	BD - účelově založené
Věřitel:	Banka	Banka
Celkové projektové náklady:	Celkové náklady spojené s realizací projektu, 21 600 000,- Kč vč. DPH	Celkové náklady spojené s realizací projektu, 21 600 000,- Kč vč. DPH
Rozbor financování projektu:	- vložené vlastní prostředky (20 % z ceny bytu), celkem 4 320 000,- Kč (360 000,- Kč x 12) - dotace státu 1 200 000,- Kč (100 000,- Kč x 12) - podpora bydlení (zvýhodněný úvěr) ze Státního fondu rozvoje bydlení - SFRB 8 400 000,- Kč (700 000,- Kč x 12) - dofinancování projektu úvěrem banky 7 680 000,- Kč	- vložené vlastní prostředky (20 % z ceny bytu), celkem 4 320 000,- Kč (360 000,- Kč x 12) - dofinancování projektu úvěrem banky 17 280 000,- Kč
Výše úvěru u banky:	7 680 000,- Kč	17 280 000,- Kč
Výše úvěru ze SFRB:	8 400 000,- Kč	
Splatnost úvěru u banky:	Do 20 let od ukončení čerpání úvěru	Do 20 let od ukončení čerpání úvěru
Splatnost úvěru u SFRB:	Do 20 let od ukončení čerpání úvěru	
Čerpání:	Podle postupu prací, proti příslušným fakturám, potvrzeným stavebním expertem a věřitelem či jiným dokumentům v souladu s projektem, potvrzeným věřitelem.	Podle postupu prací, proti příslušným fakturám, potvrzeným stavebním expertem a věřitelem či jiným dokumentům v souladu s projektem, potvrzeným věřitelem.
Období čerpání:	Nejdéle do tří měsíců po datu kolaudace.	
Splácení:	Po skončení období čerpání. Měsíčními anuitními splátkami po dobu splatnosti úvěru. Splátky obsahují splátku jistina a úroků.	Po skončení období čerpání. Měsíčními anuitními splátkami po dobu splatnosti úvěru. Splátky obsahují splátku jistina a úroků.
Úroková sazba u banky: (orientační)	4,64 %	4,64 %
Úroková sazba u SFRB:	3,00 %	
Měsíční splátka úvěru u banky: (orientační)	49 170,- Kč (4 098,- Kč / byt)	110 632,- Kč (9 220,- Kč / byt)
Měsíční splátka úvěru u SFRB:	45 586,- Kč (3 882,- Kč / byt)	
Celková měsíční splátka na byt:	7 980,- Kč	9 219,- Kč
Měsíční úspora splátek 1 239,- Kč při státní podpoře.		

Radosti a strasti s rozúčtováním

V současné době dostáváte do rukou rozúčtování nákladů na teplo a vodu a i když většina z nás se již po letošní podivné zimě těší na jaro a léto a topení bude až do podzimu zapomenuto, nebude možná na škodu říci si k tomuto pár slov.

Vodoměry

Měření spotřeby vody se provádí pomocí tzv. bytových vodoměrů. Jsou jednoduché na principu vrtulky, která se otáčí vodou, která prochází tělem vodoměru a údaje z vrtulky se přenášejí do číselníku. Pokud bychom chtěli zkontrolovat, zda nám vodárny měří vodu správně a sečetli bychom všechny bytové vodoměry, tak nikdy nedojdeme na hodnotu udávanou patním vodárenským vodoměrem.

To je dáno mimo jiné třídou přesnosti vodoměru. Zatímco vodárenské vodoměry mají tu nejlepší třídu přesnosti (nelogicky označenu jako C), bytové vodoměry mají horší třídu B a velice často také nejhorší třídu A. Z tohoto důvodu ani není možno dle bytových vodoměrů fakturovat na byt, podobně jako si např. každý přímo hradíme elektřiku nebo plyn, ale musí se částka, vyfakturovaná vodárnami na objekt, rozúčtovat na jednotlivé uživatele poměrově.

Doporučujeme: kontrolujte svoje bytové vodoměry i během roku, nečekejte až na odečet.

Dále jsme všichni nuceni strpět povinnou výměnu (nebo cejchování) vodoměrů, protože vodoměr i se svou třídou přesnosti B, A je metrologické měřidlo. SV (1 x za 6 let) a TUV (1 x za 4 roky).

Rozúčtování studené vody

U studené vody není dále co řešit, proto se také 100 % nákladů na studenou vodu rozdělí dle náměru bytových vodoměrů. Kapitolou sami pro sebe jsou lidé, kteří mají odběr jeden m³, který je hluboko pod hranicí hygienického minima. Myslím, že takovýto případ nepotřebuje dalšího komentáře.

Rozúčtování teplé vody

U teplé vody (pozor -legislativa již neuzívá zkratku TUV, ale přešla na TV, takže když v novinách zahlédnete tuto zkratku, nemusí se vždy nutně jednat o televizi) je už situace trochu složitější. Teplá voda musí cirkulovat a dohřívát se. A to přináší ztráty a další náklady.

Proto je také ohřev teplé vody rozúčtován ze 70% dle náměru bytových vodoměrů, ale 30% je rozúčtováno z plochy bytu, protože zařízení na ohřev a cirkulaci bylo projektováno pro předpokládaný odběr teplé vody odvozený z plochy bytu. Takže, i když někdo teplou vodu neodebírá, aby ušetřil, je potom nepříjemně překvapen, že přesto musí něco za teplou vodu hradit.

Rozúčtování tepla

U tepla je situace složitější než u vody. Natočíme-li si vodu do vany, ta v té vaně zůstane a nikam se nerozleje, ale pustíme-li si např. radiátor v pokoji,

teplo se snaží proniknout dál - přes okno, dveře a stěny buď ven z objektu, nebo do okolních místností. Navíc bydlí-li někdo v rohovém bytě pod střechou, musí k dosažení tepelné pohody „vpustit“ do místnosti podstatně více tepla, než uživatel uprostřed objektu. Proto musí být, podle naší legislativy, takovýto byt oceněn koeficientem zohledňujícím polohu bytu. Z těchto fyzikálních důvodů je u rozúčtování tepla vždy kromě spotřební složky (= rozúčtování dle náměru RTN popř. měřičů tepla) přítomna základní složka (= rozúčtování dle plochy). Dle současné legislativy je možno základní složku zvolit mezi 40 a 50% z celkových nákladů.

Sankce

Každoročně se najdou uživatelé, kteří nezpřístupní byt k odečtům, nepošlou samoodečet a čekají, že to nějak dopadne. Dopadne to vždy stejně. Těmto uživatelům jsou spotřební složky nákladů vypočteny průměrem z objektu (zúčtovací jednotky) s navýšením. U nákladů na vytápění je navýšení krát 1,6 u nákladů na teplou a studenou vodu je navýšení 200%, t.j. koeficient 3.

Po obdržení vyúčtování se postižení uživatelé brání, že na odečtu u nich nikdo nebyl, o termínu odečtu nebyli informováni a podobně. Jestliže je v objektu odečteno cca 90% uživatelů, tak je jasné, že o odečtech byli uživatelé informováni. Většina těchto uživatelů by si měla možná raději přezkoušet bytový zvonek, jestli je opravdu vždy slyšet (i když běží zápas ve fotbale, či odpolední seriál). Pokud se opravdu stane, že u Vás odečet nebyl proveden, kontaktujte v co nejkratším čase odečítací firmu. Již minimálně deset let se odečty konají v zimních měsících (prosinec-leden), takřka celorepublikově.

Bytové kalorimetry

Jak již bylo řečeno, je rozúčtování tepla podstatně složitější, a i když jsou některé objekty vybaveny exaktními měřiči tepla, používají se zase pro poměrové rozúčtování. Z pohledu uživatele není měřič tepla žádné terno, s výjimkou pokud je umístěn mimo byt. Potom nevýhody spojené s jeho cejchováním (odborně - ověřováním) každé čtyři roky včetně souvisejících nákladů, jsou vykompenzovány tím, že uživatel není každý rok atakován odečítateli, kteří mu při tom prošmejdí celý byt.

Nicméně projektanti nových bytů, kterých se teď staví skutečně pozeňnaně, si tohle neuvědomují a tvrdošjně instalují šachty s měřiči tepla za vstupem do bytu a vystavují tak majitele drahé investice každoročnímu odečtovému martyriu. Ti v domech s movitějšími majiteli bytů to řeší zásadním způsobem a nechávají si nainstalovat měřiče tepla a vody s radiovým přenosem naměřených hod-

not mimo byt (popř. i mimo objekt), a potom musí absolvovat pouze povinnou výměnu vodoměrů SV (1 x za 6 let) a TUV (1 x za 4 roky). Ovšem i měřič tepla se musí každé 4 roky cejchovat, což je finančně náročné.

Zásadní rozdíl (kromě finanční náročnosti) je, že bytové kalorimetry měří exaktně fyzikální veličinu (GJ nebo kWh) zatímco RTN měří jen „dílký“. Ovšem pro rozúčtování jsou kalorimetry také brány poměrově, stejně jako RTN.

Rozdělovače topných nákladů - RTN

Při výběru vhodného poměrového měření (indikace) je vždy třeba sledovat pravidlo, že cena za poměrové měření nesmí být tak vysoká, aby „sežrala“ úspory dosažené pomocí tohoto měření. To platí obecně, a v případě rozúčtování nákladů na teplo toto pravidlo splňují dokonale rozdělovače topných nákladů (RTN).

Odparné (trubičkové) RTN

Není je třeba popisovat. Ti co je instalované mají to nepotřebují, a ti co je nemají si je již pořizovat nebudou. Je to překonaná záležitost ne nepamatují si, že bychom v posledním roce (pochopitelně s výjimkou servisu) někomu dodávali RTN odparné. Hodně se hovoří o zdravotních účincích, pravdou je že metylbenzoát, kterým jsou trubičky plněny, se třeba používá i do voňavek. Nicméně ústup trubiček je naprosto masivní, nejen tím, že se neinstalují nové, ale proto, že se hromadně obměňují za elektronické (digitální).

Elektronické RTN

V současné době se montují ve velké většině RTN dvoučidlové (které registrují teplotu radiátoru i teplotu okolí), protože nově rozdíl mezi jednočidlem a dvoučidlem, dříve výrazný, se dnes smazává. Co je u RTN elektronických pro uživatele velmi důležité, je vyznat se, co ukazuje displej přístroje. V podstatě na každém přístroji je datum, ke kterému dni proběhne uložení naměřených hodnot do paměti, dále je většinou písmenem M (jako memory) označena hodnota posledního odečtu uložená v paměti a pochopitelně je na displeji vždy zobrazena aktuální naměřená hodnota. Tyto údaje uživatel potřebuje, tak aby RTN plnil své funkce.

Protože dnes, v době vyspělé elektroniky, není problém, aby přístroj ukazoval podstatně více údajů, vyspělé firmy touto cestou nejdu, protože praxe jednoznačně ukázala, že čím více bylo údajů na displeji, tím byli uživatelé zmatenější a nevěděli, které údaje co znamenají, což ve svém důsledku působilo kontraproduktivně. Uživatel vždy musí vědět, jak si stojí např. ve srovnání s loňským rokem.

Programované RTN

Někteří výrobci vám neumožní uvést RTN do činnosti, aniž by byl předem naprogramován.

Programuje se mnoho údajů, např. výkon nebo typ otopného tělesa, některé nebo všechny koeficienty nezbytné pro rozúčtování (koef. pro výkon otopného tělesa, tepelný přestup, polohy místnosti), frekvence načítání, teplota od které začíná přístroj registrovat, topné období apod. Přesto je u nás i ve světě hodně firem, které říkají NE PROGRAMOVÁNÍ a mají mou plnou podporu.

Za svůj profesní život jsem viděl takové množství chybně naprogramovaných přístrojů, popř. správně naprogramovaných přístrojů, ale upevněných na jiný radiátor než pro který byly naprogramovány (a dostal jsem se k informacím od více rozúčtovacích firem), že jsem k tomuto přístupu více než skeptický.

Je třeba si uvědomit, že v případě rozúčtování, je-li zmatečně rozúčtován jeden přístroj, je celé rozúčtování špatně. A POZOR, u mnoha naprogramovaných přístrojů ani nevidíte, co je v nich naprogramováno, a chcete-li to zkontrolovat, musíte přístroje demontovat. A když mi někdo říká, že programuje bez chyb, tak mu nevěřím, protože programují lidé a lidé dělají vždy chyby. Čemu naopak věřím, je minimalizace možných chyb. A chyby jednoznačně minimalizují tím, že přístroje neprogramují a všechny další kroky provedu na vyúčtování, kde to každý uživatel vidí a případné chyby může ihned zkontrolovat.

Rozdíl mezi naprogramovanými a nenaprogramovanými přístroji je tedy v chybovosti (naprogramované zákonitě chybovost zvyšují) a v transparentnosti (u naprogramovaných můžete léta měřit hausnumera a nevidíte to - většinou se na to přijde při nějakém servisním zásahu).

Zakódované RTN

Specifickou odrůdou programovaných RTN jsou přístroje zakódované. Je to zřejmě evropská rarita jednoho tuzemského výrobce, který má přístroje nuceně zakódované, takže ke kontrole naprogramování má přístup pouze firma, která je instalovala a zná přístupové kódy. Pokud se pro tyto přístroje rozhodnete, doporučuji předem ve smlouvě si vymínit předání všech kódů, ušetříte si potom mnoho starostí, pokud se v budoucnu v případě nespokojenosti s tímto rozúčtovatelem s ním budete chtít rozejít.

RTN s infraodečtem

Mnoho přístrojů je již mnoho let vybaveno optickým rozhraním, které umožňuje přenos odečtu napřímo, bez nutnosti zapisování odečtu. V podstatě tato metoda pro uživatele nic neřeší (kromě problematického samoodečtu), ve světě se neujala a dnes je naprosto vytlačena radiovým přenosem.

Radiové RTN

Toto je opravdový trend současnosti, ve vyspělém světě se v podstatě jiné přístroje neinstalují. Masivnímu rozšíření zatím brání vyšší cena, a to ani ne tak RTN, jako vodoměrů. Z tohoto důvodu se mnoho výrobců vodoměrů snaží vodoměry vybavovat modulárním radiovým systémem, kdy je běžný bytový vodoměr vybaven tak, že do něj lze kdykoliv dodat radiový modul a vodoměr připojit k radiovému systému. Vidina toho, že uživatelé nebudou každoročně obtěžováni odečty je tak

velká, že většina objektů si již nechává alespoň alternativně zpracovat nabídku na radio.

Doba životnosti přístroje

Ti uživatelé, kteří si jako první instalovali RTN elektronické, dnes řeší problém postupného vypadávání těchto přístrojů, které jsou na konci životnosti. Protože se to zpočátku týká jen pár uživatelů (tak jak postupně odchází baterky), tak objekt nechce o výměně ani slyšet. Tak se to všelijak flikuje, kdy se za ceny servisu nahrazují mrtvé přístroje. Tato agonie může trvat i několik let, během nichž je vždy určité procento uživatelů nezaviněně rozúčtováváno odhadem, a navíc někdy ve vlastní režii, někdy na náklady objektu, platí nemalé částky za servisní výměnu, která je logicky vždy o hodně dražší než výměna v celém objektu. Ve finále na tom objekt pouze trápí a rozumní hospodáři, kteří zjistí, že jsou v této situaci, ihned na příští rok naplánují kompletní výměnu.

Starší elektronické přístroje měly životnost 7 let, nové mají 10 let, ovšem pozor, s výjimkou programovaných, kde za určité konstelace naprogramovaných parametrů se zvyšuje odběr energie z baterie a snižuje se životnost na 8 let.

Chtělo by se říci, že ti co nemají elektronické RTN tyto problémy nemají, ale není tomu tak. I plasty časem povolují, plomby vypadávají, štítky nedrží a mnohé objekty se dostávají do podobné situace, jako byla popsána u RTN elektronických. A protože se mnohé z těchto RTN již nevyrábějí, tak se to opět porůznu „flikuje“. Ale vždy za drahé peníze. Víme o objektu, kde procenta takto používáním „odešlých“ RTN byla řádově v desítkách. Objekt to řešil naprosto zásadně a správně změnou na RTN elektronické.

Závěr

Mnoha výše uvedeným problémům by se předešlo při změně přístupu uživatelů k procesu rozúčtování. Dnes je velmi přeceňován význam měřidel (ať RTN nebo vodoměrů), ale naprosto zůstává nedocenoeno to velice důležité pro rozúčtování: mravenčí práce spojená se sbíráním potřebných údajů, včasná aktualizace databází, uplatnění všech legislativních vyžadovaných postupů a v neposlední řadě i archivace získaných údajů a jejich využití při případných sporech.

Já jako vlastník bytu u nás ve společenství nechci každé dva roky odsouhlasovat nákup vodoměrů a pořádat výběrová řízení na výrobky, mezi nimiž jsou desetikorunové rozdíly, řešit, zda máme u vodoměrů prošlé cejchy, zda už u RTN dochází životnost, jak řešit nefunkční přístroje. Chci si užívat svůj byt pro uspokojování svých potřeb a tyto starosti chci přenechat odborné firmě, které důvěřuji. A pokud s ní nebudu spokojen tak ji vyměním. Tato filozofie nepřinese ani o korunu vyšší náklady, ale určitě odstraní to, že jedna firma provádí rozúčtování, druhá montuje vodoměry a montážní protokoly předá té rozúčtovací až po tisku odečtových protokolů a já při odečtu vidím čísla vodoměrů, které již nemám. Tato představa není moje víze, ale všední realita vyspělého světa a i u nás přibývá zákazníků a objektů, kteří požadují takto komplexní službu, která, jak bylo řečeno, není ani o korunu dražší.

Ing. Dušan Balaja, I.RTN s.r.o.

Případ řešený ve Smírčí komisi

Možná i Vy jste se setkali s podobným případem, který právě řeší Smírčí komise ve svém zasedání.

Jedná se o případ, kdy družstevník nesouhlasil s vyúčtováním poplatku za teplo a to se mu opravdu nevyplatilo. Nebyl sice sám, nesouhlas s vyúčtováním vyslovilo rovněž několik sousedů a rozhodli se společně, že požadovaný doplatek neuhradí. Uplynula nějaká doba a na tento problém se jaksi zapomnělo. Navíc dlužníci nebyli ani upozorněni nějakým upomínkovým dopisem. Během doby se ovšem všichni ostatní sousedé rozhodli požádat o převedení bytu do vlastnictví. O to ovšem družstevník, jehož případ je zde popisován, zájem neměl. Všichni ti, kteří žádali o převedení bytu do vlastnictví byli příslušným oddělením družstva upozorněni, že jim vážnou dluhu na poplatek za teplo a že nutnou podmínkou k převedení bytu do vlastnictví je řádné vyúčtování, čili nulové dluhy. Tudíž nedoplatek za teplo rychle zaplatili a byt jim byl posléze převeden do vlastnictví. U družstevníka, o jehož případ se jedná, nastala zcela opačná situace. Byl z důvodu dluhu, který nečinil ani tři tisíce, z družstva vyloučen.

Bezprostředně po svém vyloučení však podnikl urychleně potřebné kroky pro zrušení rozhodnutí o vyloučení a to v souladu se stanovami družstva. Mezi to samozřejmě patřilo, že uhradil dlužnou částku, zaplatil správní poplatek za zrušení rozhodnutí o vyloučení a především absolvoval projednání své žádosti o zrušení rozhodnutí o vyloučení u ředitele družstva a to s kladným výsledkem. Byl ujistěn, že na příštím jednání představenstva se jeho případ projedná a pomínutím důvodu k vyloučení mu členství bude následně vráceno. To vše se stalo už před několika lety. Sice žádné písemné potvrzení o vrácení členství nedostal, ale ani nebyl upozorňován na skutečnost, že jako vyloučený člen družstva obývá družstevní byt neoprávněně. Ze strany družstva tedy nebyl činen žádný tlak na vystěhování a uvolnění bytu. Nájemce byl tedy zcela oprávněně přesvědčen, že když splnil družstvem stanovené podmínky, členství mu bylo vráceno. Jak již bylo řečeno, uplynula řada let a zmiňovaný nájemce zemřel. Byt se po jeho smrti stal předmětem dědictví jeho jediného syna. Jaké však bylo velice nepříjemné zjištění, když notář syna zemřelého upozornil na to, že jeho otec zůstal v evidenci družstva zaregistrován jako člen vyloučený, i když se nejspíš jednalo o pouhé administrativní nedopatření družstva či v horším případě nerespektování přesného znění stanov. A tak se syn zemřelého nyní obrací na Smírčí komisi. Ve smírčím senátu se upřesňují podrobnosti tehdejšího stavu a syn zemřelého věří, že Smírčí komise prověří skutečný stav věci a zjistí, jestli jeho otcí bylo v souladu se stanovami při jednání tehdejšího představenstva vráceno členství. Věřit taktéž, že pokud bylo členství jeho otcí tehdejším představenstvem vráceno, že Smírčí komise zajistí rovněž nápravu chyby v evidenci v příslušném oddělení.

**Mgr. Lucie Helmová
předsedkyně Smírčí komise**

Aktuální stav v připravované výstavbě nových družstevních bytů

V minulém vydání Zpravodaje, v nákladu zhruba 24 tisíc výtisků, byly mimo jiné zveřejněny další obsáhlé informace o problematice zajišťování budoucí výstavby družstevních bytů na území hl. m. Prahy a blízkém okolí, včetně konkrétních nabídek lokalit s orientačním členěním nabízených bytových jednotek v postavených domech.

Průzkum zájmu o připravovanou novou výstavbu družstevních domů se týkal nejen členů družstva nebydlících v družstevních domech, ale i bydlících a měl zjistit mimo jiné i o jakou formu družstevní výstavby v souvislosti s dotační politikou státu by se mělo jednat prioritně. Nabídka byla zveřejněna i na webových stránkách družstva a vývěskové nástěnky v sídle družstva s tím, že všechna proběhlá jednání měla doposud charakter vzájemné prezentace, **prozatím bez jakékoli smluvní závaznosti** a že bude zejména na našich nebydlících, zda o jednotlivé nabídky projeví dostatečný, urychlený a seriózní zájem, jako předpoklad a podmínku pro případná další jednání.

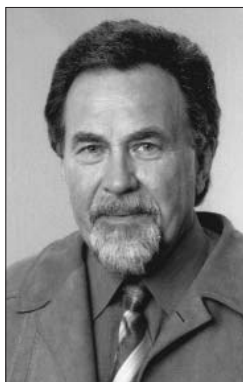
Na základě takto zveřejněné nabídky do konce měsíce února a částečně i března byl SBD zaregistrován zájem o získání bytů prozatím od 50ti členů družstva. Po odstranění některých nesrovnalostí a nejasností v zaslanych odpovědích přímým kontaktem s adresáty je možné výsledek této první roz-

sáhlejší akce shrnout zhruba následně.

Průzkum zájmu jednoznačně potvrdil, že současným výchozím kritériem

nebude cena nové výstavby stanovená usnesením členské schůze nebydlících ze dne 10.4.2006 do výše 25 000 Kč/m², která ostatně zcela zabránila veškerým prvotním aktivitám družstva v průběhu minulého roku, ale naopak, že to bude především zajímavá standardní pražská lokalita, při využití množstevních slev od dodavatele a s dalším cenovým zvýhodněním přiznaným bonusy státu k podpoře družstevní výstavby, což se příznivě promítne v konečné ceně úhrady za postavené bytové jednotky.

Průzkum zájmu dále potvrdil, že ze šesti nabízených lokalit, bez většího ohledu na cenovou výši zde stavěných bytových jednotek, byl **největší zá-**



JUDr. Jaroslav Ledvína

jem o lokalitu v Praze - Hostivaři (stavba má být dokončena v roce 2007), kdy při možnosti dodávkového zajištění ve výši zhruba 25 bytových jednotek vznikl mírný převis poptávky u devíti družstevníků, avšak s možností uspokojení i jejich bytové potřeby v odsouhlasené alternativě na pozdější lokalitě Praha - Chodovec.

U **ostatních nabízených lokalit** s možnou výstavbou zhruba kolem 200 bytových jednotek v nejbližší době, byl v cenových relacích v průměru o 10 tisíc Kč za m² bytové plochy levnějších, byly prozatím ke dni 27.3.2007 nepochopitelně evidováni pouze 3 zájemci. Se všemi přihlášenými z tohoto průzkumu bude o zajištění jejich bytové potřeby samozřejmě dále jednáno.

Pro úplnost je třeba uvést, že předpokládané **rozšíření zájmu o novou družstevní výstavbu i z řady našich bydlících, je prozatím zcela minimální. Na druhé straně** v souvislosti se snahou SBD aktivně se podílet na příštím bydlení svých členů, která vstupuje v obecnou povědomost, **družstvo zaznamenalo zvýšený zájem veřejnosti o členstvím v něm.**

Pro nedostatek zájmu o ostatní naposled nabízené lokality nebude v jednáních s dodavatelskými organizacemi pokračováno, i když možnost příští spolupráce s nimi zůstane nadále zachována.

JUDr. Jaroslav Ledvína
místopředseda představenstva
SBD POKROK

Zítřka to roztočíme, drahoušku!

Komedie z přelomu 70. a 80. let minulého století s tímto názvem zaznamenala velký divácký úspěch a televizní stanice ji stále rády re-prizují. Líčí vzájemné podrazy obyvatel paneláku a jejich žabomyší války s notnou dávkou nadsázky. Ale s řadou takových sousedských sporů se lze setkat stále i v praktickém životě. Jak je řešit elegantní formou, je-li to vůbec možné, bude předmětem jednoho ze seminářů BD - Institutu bydlení. Lze předpokládat, že právě toto téma může zajímat i širší veřejnost. Proto jsme o základní návod, jak v takových případech postupovat, požádali pražskou advokátku JUDr. Ivanu Weigandovou, která se této problematice věnuje.

■ **Jak pamatuje na sousedské vztahy české právo?**

□ Sousedské vztahy jsou upraveny Občanským zákoníkem v paragrafech 126 a 127. Řeší vztahy mezi vlastníky sousedních nemovitostí a způsob jak se mají chovat, aby nezasahovali do práv jiných vlastníků, případně čeho všeho se mají ve svém jednání zdržet.

V bytových vztazích se jedná zejména o to, zdržuje-li se např. velké množství osob v jednom bytě, nebo když obtěžuje nájemce nebo vlastník bytu své sousedy hlukem, když si pro sebe zabere prostory ve společné části domu na úkor ostatních vlastníků. To je poměrně častý případ, jde většinou o nějaké sklepní prostory, bývalé kočárkárny a podobně.

■ **Zákony, advokáti, soudy... nebyla by lepší napřed domluva?**

□ To nepochybně. I komentáře k zákonu navádějí k pokusu o smír, upřednostňují dohodu. V praxi je nejlepší obrátit se nejdříve na vlastní společenství vlastníků jednotek, pokud je takový orgán ustaven. V případě družstevního domu také na orgány družstva, ve vašem případě SBD POKROK. To proto, že případný „narušitel pořádku“ si mnohdy ani neuvědomuje, že někoho poškozuje. Třeba starší paní špatně slyší, pouští moc nahlas rádio a televizi a sousedé jsou z toho nešťastní.

Pokud to nezabere, je možno se obrátit na orgány státní správy, tady v Praze tedy na místně příslušnou městskou část - třeba na stavební úřad, jde-li o nějakou

stavební záležitost, nebo odbor životního prostředí, hygienickou nebo veterinární stanici apod.

Ale moje zkušenost bohužel říká, že takové oznámení s žádostí o nápravu mnohdy vyvolá ještě větší sousedskou averzi, spor se při jednáních na úřadech ještě více vyhorčí.

■ **Takže stěžovatel nakonec stejně skončí tady na křesle v právní kanceláři a potom v soudní síni?**

□ S tou soudní síní to nemusí ještě být tak žhavé. Pomoc advokáta může spočívat už v tom, že se stane jakýmsi prostředníkem mezi stranami sporu a vede je k dohodě. To se poměrně často stává, protože vyhledá-li někdo pomoc advokáta, dává tím signál, že spor vnímá opravdu vážně a že je ochodlán dovést ho až do konce, advokát je tady tak trošku za „strašáka“. Podání žaloby k soudu je skutečně až tím posledním řešením.

■ **Jsem-li účastníkem takového sporu a jsem-li skálopevně přesvědčen o své pravdě, nemohu si žalobu „spíchnout jen tak doma na koleně“ sám?**

□ Samozřejmě, že můžete, ale já bych vám to neradila. Žaloba totiž musí mít nějakou formu a obsah. Musí tam být uvedeni nejen účastníci sporu a co je jeho předmětem, ale především tzv. petit, tedy to, co má soud ►

BD - Institut bydlení zahájil svou činnost

V minulých číslech Zpravodaje SBD POKROK jsme Vás informovali, že Družstevní marketingové sdružení ČR vytvořilo prostor pro vzdělávání a předávání nejrůznějších informací týkajících se bydlení. Vznikl tak **BD- Institut bydlení**, který již zahájil svou činnost.

Zatím se uskutečnily tři semináře pro zaměstnance bytových družstev. První z nich se zabýval aktuálním tématem - Zákoníkem práce. Vzhledem k velmi podstatným změnám v novém Zákoníku práce je nezbytné, aby zejména pracovníci na úseku personalistiky byly o těchto změnách podrobně informovány.

Další akce se týkala tématu „Katastr nemovitostí v právní a technické praxi“, rovněž pro zaměstnance bytových družstev, zejména pro ty, kteří se zabývají převody bytů do vlastnictví. Část semináře se také zabývala smlouvami o výstavbě, které se realizují v případech, kdy se mění spoluvlastnické podíly na společných částech domu.

Snad nejzajímavějším tématem byl seminář o novém Stavebním zákonu. Vzhledem k jeho značné obsáhlosti a mnoha podstatným změnám, bude na tento



Přednášku o novém stavebním zákonu (rekonstrukce, modernizace a stavební úpravy bytových domů si 18. dubna 2007 přišly do České komory architektů poslechnout téměř tři desítky zájemců.

seminář navazovat pokračování, při němž budou řešeny konkrétní situace z praxe bytových družstev nebo společenství vlastníků.

A co pro Vás připravujeme? Uskuteční se seminář o Stavebním zákonu (pokračování), dále sousedských konfliktech a jejich řešení. Oba jsou určeny pro zaměstnance bytových družstev. V květnu pak uvítáme na seminářích zástupce společenství vlastníků s tématy:

- Sousedské konflikty a jejich řešení
- Stavební zákon - rekonstrukce, modernizace a údržba domů
- Tři nebo čtyři kurzy počítačových dovedností (Word, Excel, Power Point) pro začátečníky i pokročilé.

Současně připravujeme seminář ve spolupráci s Asociací občanských poraden a Realservis - realitní kanceláří. Akce bude rozdělena na dvě části:

„Co dělat v krizové situaci s bydlením“
a druhá

„Jak si počínat při převodu bytu“

Všechny informace o připravovaných akcích najdete zejména na:

www.bd-institut.cz

nebo v letáčích na Oblastních bytových správách. Můžete si také napsat na adresu:

info@bd-institut.cz

případně zavolat na telefon

775 313 998 (Věra Hrdinová)

nebo

225 339 601 (Pavel Tománek).

Informace budou také na stránkách SBD POKROK, **www.pokrok.cz**.

Těšíme se na setkání s Vámi.

Věra Hrdinová
členka představenstva
SBD POKROK

◀ rozhodnout. A právě ten bývá v těchto případech velmi specifický, musí být zvoleny správné formulace, aby soud žalobu nezamítl z formálních důvodů, byť by byl žalobce sebevíce v právu. Složitě je také dokazování, např. svědecké výpovědi apod.

■ **Pokročně dále. Dejme tomu, že soud rozhodl v náš prospěch, leč soudce rozsudku nedbají. Co potom?**

□ Máme-li platné rozhodnutí nějakého správního orgánu nebo rozsudek, leč dotyční se jím stejně neřídí, nezoufejme! Podejme návrh na výkon rozhodnutí a soud pak bude tlačit dotyčného pokutami ke splnění povinnosti.

■ **Až dosud jsme se pohybovali na půdě Občanského zákoníku. Ale co když mezi sousedy padne facka?**

□ I to se stává. Většinou jde jen o přeštek, který vede k přestupkovému řízení. V případě vážnějšího napadení jde už o trestný čin, a ten je předmětem vyšetřování policie. Známe třeba případ, kdy občan po svém sousedovi střílel, protože se nemohli dohodnout, kdo smí nebo nesmí užívat terasu. Pravdou je, že nějaké drobné násilí nebo alespoň vyhrožování násilím je častější, než bychom asi čekali.

■ **Jindy jsou ale možná takové spory k smíchu, ne?**

□ Ano, jsou to někdy „veselé historky z našeho života“. Známe třeba případ, kdy se jeden člověk domáhal soudně, aby jeho soused odstranil sušák na prádlo ze společného

pozemku, protože mu voda z prádla stříká na jeho okno a tím ho poškozují. Taková žaloba byla zamítnuta jako šikanózní.

Jindy to ale až taková legrace není. V jednom družstevním domě třeba museli jeho obyvatelé požádat příslušnou městskou část o nápravu v případě, kdy jedna paní shromažďovala ve svém bytě obrovské množství papíru a oni měli oprávněnou obavu z požáru. Měli navíc podezření, že ta žena není zcela odpovědná za své jednání. Městská část dala návrh na přezkoumání její způsobilosti k právním úkonům, byl zpracován znalecký posudek a opravdu byla této způsobilosti zbavena, když se zjistilo, že může být nebezpečná svému okolí. Ustanovil se opatrovník, který udělal v bytě pořádek a na paní dohlíží. Je to její blízký příbuzný.

Dalším typickým příkladem byla nájemkyně, která chovala asi dvacet koček. Soused se domáhal nápravy přes městskou část, zasahovala tam veterinární a hygienická služba, kočky se odvezly, paní byla také odvezena do léčebny a byt se vyklidil, protože hrozilo nebezpečí nákazy.

■ **Takže obecně vzato, sousedské spory bují vesele dál?**

□ Jistěže lidé na sebe občas „narážejí“, ale hlavní je, aby si nedělali naschvály a snažili se o nějakou rozumnou domluvu, protože každý sousedský spor je řešitelný. Pokud končí až u soudu, prohrávají vlastně všichni.

Dosáhnou bytové objekty na bankovní úvěry?

Je veřejným tajemstvím, že družstevní bytové objekty stárnou. Aby nám objekty i nadále dobře sloužily, bude do nich třeba investovat nemalé prostředky. Co vše bude třeba udělat např. pro úspory energií již napověděly i provedené energetické audity. Ze svých dlouholetých zkušeností z práce ve výboru samosprávy v objektu 368 v Modřanech vím, že tvorbu dlouhodobé zálohy nelze zvyšovat do nekonečna. Přijatelným řešením však může být rozložení nákladů na delší období.



ing. Luboš Hlavsa

U středně velkých akcí se v poslední době osvědčují dodavatelské úvěry (tzv. úhrada na splátky). U méněpodlažních bytových objektů, které jsou vhodné k realizaci střešních nástaveb, je možné velkou část oprav a rekonstrukcí (zejména střechy, zateplování, okna, vchodové dveře apod.) realizovat po dohodě s investorem v rámci rozpočtu nástavby - pro objekt prakticky zdarma. Další, zatím neprošlapanou cestou, jsou bankovní úvěry a případně i dotace. Dotace jsou však vázané na několik titulů, mají stanovená pevná pravidla a jejich získání také není jednoduché.

Dovolil bych si ještě malé ohlédnutí za podzimním shromážděním delegátů. Zde byl při schvalování změn stanov

učiněn první pokus o nastavení cesty pro získání bankovních úvěrů na opravy a rekonstrukce bytových objektů pro SVJ, které ještě nejsou právními osobami. Byl jsem překvapen, když návrh úpravy stanov, který by umožnil vedení družstva uzavírat úvěrové smlouvy s bankami pro tyto objekty, nezískal potřebnou většinu hlasů. Tento výsledek hlasování lze vysvětlit

asi jen skutečností, že program podzimního shromáždění delegátů byl dosti obsažný a tyto úpravy ve stanovách byly projednávány až v pozdním odpolední. Z časových důvodů zřejmě rovněž nebyl věnován větší prostor vysvětlení této problematiky delegátům před tím, než se přistoupilo k projednávání úpravy stanov. Jedná o problematiku, která může zásadně ovlivnit činnost a hospodaření většího počtu bytových objektů. Proto bude jistě na místě zařadit na příští shromáždění delegátů bankovní úvěry jako samostatný bod jednání.

Rád bych se touto cestou pokusil rozptýlit případné obavy z toho, že některé objekty získají peníze na opravy svého objektu z úvěru a ostatní objekty za jejich

úvěry budou ručit. Není tomu tak. Vedení družstva připravuje pravidla schvalování úvěrů. Má o jednotlivých objektech dostatečné informace - jak o tvorbě dlouhodobých záloh, tak i o platební kázní vlastníků i nájemců bytových jednotek v každém objektu. Podmínkou schválení žádosti o úvěr družstvem budou krom jiného skutečnosti, že objekt odsouhlasí tvorbu dlouhodobé zálohy tak, aby tato pokryla všechny uvažované akce plánu oprav včetně povinné rezervy a tvorbu ve výši splátek úvěru a sjednaného úroku. Tvorbu dlouhodobé zálohy promítne družstvo do předpisu nájemného. Tím bude mít vedení družstva záruku, že objekt bude vytvářet zdroje na splácení úvěru. Může se pak bance do úvěrové smlouvy zavázat, že bude mít vždy na svém účtu prostředky minimálně na dvě nejbližší splátky. Jiné ručení (například byty nebo jiným majetkem družstva) nebude úvěrovými smlouvami sjednáváno.

Kontrolní komise samozřejmě zařadí do plánu své činnosti i pravidelné kontroly plnění sjednaných podmínek pro poskytnutí úvěru jednotlivými objekty. Ve své zprávě pro shromáždění delegátů bude informovat i o výsledcích svých kontrol v této oblasti činnosti družstva.

Ing. Luboš Hlavsa
předseda kontrolní komise
SBD POKROK

Příloha č. 2 a č. 3 k Organizační směrnici č. 5/06 „Metodika pro zadávání zakázek v SBD POKROK“

Pro realizaci usnesení zasedání Představenstva č. XIX-29 z 12.10.2005 materiál bod 11 b) byla ustavena výběrová komise představenstva SBD Pokrok.

Pro změnu způsobu řízení správy vlastního majetku je nezbytné na základě poznatků z již provedených analýz zavést procesně orientovaný model řízení. Aby iniciovaná změna řízení přinesla i očekávanou kvalitu poskytovaných služeb je třeba vytvořit předpoklady, aby model řízení po transformaci jednotlivých procesů získal certifikát managementu jakosti dle normy ISO 9001.

Organizační Směrnice č.5/06 „Zadávání zakázek a Metodika pro zadávání zakázek v SBD POKROK“ byla schválena na PD XIX-37 dne 14.6.2006 s realizací doporučenou komisí VŘ od 1.1.2007

Po analýze procesů byly proto v návaznosti na plánování zálohové činnosti zpracovány přílohy č. 2 a č. 3 ke Směrnici č.5/06 „Zadávání zakázek“ tak, aby při

využití konkurenčního tržního prostředí mohly být vybrány nejvýhodnější nabídky splňující naše technická, obchodní a ekonomická kritéria.

Příloha č. 2 „Komoditní strategie“ obsahuje zpracované strategie jednotlivých komodit v případě zadávání zakázek.

Příloha č. 3 „Hodnocení dodavatelů“ obsahuje hodnocení průběhu realizace zakázky v závislosti na druhu poptávaných služeb.

Návrh předpokládá koncepční přístup tak, aby byla vytvořena databáze spolehlivých, konkurenceschopných a inovativních dodavatelů, kteří jsou schopni poskytovat kvalitní služby, dodávky a stavební práce za přijatelné ceny. Obě přílohy budou, v závislosti na změnách technologie



Ing. František Svoboda

a rozšiřování komodit, postupně doplňovány a inovovány.

Takto získaných informací se využije při zadávání dalších zakázek. V procesu se předpokládá velmi úzká spolupráce mezi zástupci bytového objektu a provozně-technickým útvarem družstva.

Hodnocení dodavatelů bude požadováno také od stavebních dozorů realizovaných akcí. Agendu, včetně všestranné technické a administrativní podpory, bude komplexně zajišťovat provozně

technický útvar družstva za podpory informačního systému Integri.

Zodpovědnost za realizaci činností vyplývajících z příloh je na OBS I-V.

ing. František Svoboda
místopředseda představenstva
SBD POKROK