

# ZPRÁVODAJ

pro členy a klienty  
družstva

  
stavební bytové družstvo

Vyšlo v červnu 2007  
číslo 03/2007

## Školení delegátů

**Na posledním shromáždění delegátů 11. listopadu 2006 se v diskusi ozvaly početné hlasy, že některé projednávané a schvalované materiály jsou příliš složité a pro laika nesrozumitelné. Především ekonomická a právní problematika je skutečně doslova prošpikována odbornou terminologií. Jak takovou složitou problematiku delegátům přiblížit?**

Hned na shromáždění delegátů o věci hovořila členka představenstva Věra Hrdinová: „Já bych se přimlouvala, abychom přišli k účetní závěrce připojili přílohu, která by lidskými slovy vysvětlila oč vlastně běží. Tak, aby ji pochopili i lidé bez hlubšího ekonomického vzdělání“. Taková podaná pomocná ruka při shromáždění delegátů by jistě pomohla a je pravděpodobné, že pro příští jednání bude k dispozici. Je to ale jen jednorázová pomoc, která neřeší podstatu



Ing. Oldřich Sova

problému. Aby se delegáti v družstevní problematice orientovali průběžně, k tomu je zapotřebí soustavnější činnost.

„Přišli jsme s nápadem, zvat postupně a pravidelně delegáty v menších skupinkách do ústředí družstva, kde jim fundování odborníci vysvětlí všechno, co je bude zajímat. Zatím proběhla taková setkání dvě a setkala se poměrně s úspěchem a tak v nich na podzim budeme pokračovat.“, říká předseda družstva ing. Oldřich Sova. „Jde nám o to, aby se delegáti, jako představitelé členů družstva, důkladně orientovali nejen v účetnictví, ale i v práv-

ních otázkách a podobně. Družstvo pro ně musí být naprosto transparentní a důvěryhodné.“

Přiznejme si, že samotné slovo „školení“ nemá v českých zemích dobrý zvuk. Line se z něj tak trochu odér minulého režimu, kdy povinné školení většinou nikomu nic dobrého nepřineslo a bylo spíše ztrátou času. Zkusme tedy raději napříště používat termín „vzdělávání“ - to ne-

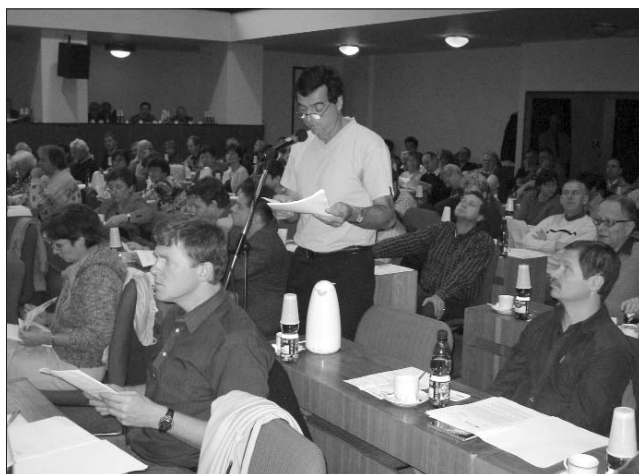
ni ani povinné a ani zbytečné. Má sice svoji osnovu a určitý řád, ale je jen na jeho účastnících, s jakými otázkami přijdou a co budou chtít vědět a znát.

„Ne, naše školení skutečně není povinné“, směje se O. Sova. „Ani nevedeme docházku a nikdo není z ničeho zkoušen. Cítíme jen jasnou potřebu, aby se delegáti dobře orientovali ve všech otázkách, o nichž shromáždění delegátů rozhoduje. Protože právě na nich leží největší zodpovědnost za chod SBD POKROK, oni jsou jakýmsi naším družstevním parlamentem, oni schvalují cestu, kterou naše družstvo půjde. Proto je třeba, aby měli možnost rozhodovat se kvalifikovaně.“

S ekonomickou problematikou tedy seznamuje delegáty ekonomický náměstek ředitele SBD POKROK ing. Pavel Beránek, o výběrových řízeních a technických záležitostech hovoří místopředseda družstva ing. František Svoboda, o právních otázkách přednáší

JUDr. Marek Novotný, který je uznávaným expertem na právní úpravu bydlení.

„Je možné, že se obsah našeho školení bude postupně měnit“, připouští předseda družstva O. Sova. „To záleží na tom, co bude delegáty nejvíc zajímat. Třeba přijdou s jinými náměty a požadavky, třeba budou mít o školení trochu jinou představu, než se teď domníváme. Pak jim samozřejmě vyjdeme vstříc, protože toto školení není určené pro nás, ale pro ně. Pro ně musí mít nějaký přínos, jinak by bylo k ničemu. Samozřejmě uvítáme jejich připomínky a návrhy, stačí třeba poslat mail (sova@pokrok.cz - pozn. red.) a můžeme o obsahu školení diskutovat. Tomu bude muset odpovídat i složení přednášejících odborníků. Výhodou našeho družstva je, že takové odborníky buď máme ve svých vlastních řadách, a nebo s nimi jako s externími spolupracovníky trvale spolupracujeme. Nejdůležitější je, aby se na shromáždění delegátů už nemusely ozývat kritické hlasy o špatné srozumitelnosti předkládaných materiálů. Ty musí mít většinou obsah, určený zákony, my si nemůžeme dovolit zanášet do nich nějakou lidovou tvořivost.“



Fundovaná diskuse na shromáždění delegátů - cíl školení.  
Foto archiv SBD Pokrok

### Obsah:

- Školení delegátů
  - právní
  - ekonomické
  - evropské fondy
- Právní okénko Lucie Helmové
- Smírčí komise ze dvou pohledů
- Střešní nástavby
  - řešení technické i ekonomické
- ISO 9001 - to není zbytečnost
- Praha je tam, kde jezdí tramvaj

Řeč práva a účetnictví bývá někdy obtížně srozumitelná, je třeba se jí alespoň trochu naučit - a o to se snažíme“, uzavírá ing. Sova.



### Otázka:

**Jsme tři sourozenci. Naše zemřelá matka, vdova, byla členkou družstva a nájemnicí družstevního bytu. Můžeme se stát spoluvlastníky matčina družstevního podílu a tak společnými nájemci bytu?**

### Odpověď:

Nikoli, obč. zákoník umožňuje u družstevních bytů společný nájem jen v případě manželů (ust. § 700, odst. 3). Na skutečnosti, kdo z Vás se stane vlastníkem druž-



stevního podílu a na koho tedy „přejde“ dosavadní nájemní smlouva, je třeba se dohodnout v rámci dědického řízení. V případě neshody ve věci rozhodne soud.

I po dobu trvání dědického řízení je nutné, aby byl hrazen nájem za byt i všechny poplatky z užíváním bytu spojené.

**Mgr. Lucie Helmová**  
Vaše členka  
představenstva

# Smírčí komise Moderace sporů

Smírčí komise (dále jen „SK“) - co to vlastně je a k čemu bude sloužit?!? Toto byla otázka mnohých z vás v okamžiku, kdy byla tehdejší místopředsedou představenstva družstva JUDr. Ivanem Příkrylem poprvé prezentována idea vzniku jakého si „vnitrodružstevního soudu“ v rámci SBD Pokrok. Myslím, že si mnozí ani neuvědomují, jak moderně se v tomto případě SBD Pokrok zachovalo, když umožnilo vznik Smírčí komise.

V západní Evropě (odhlédněme nyní od Velké Británie a Spojených států amerických jako zemí se zcela odlišným právním systémem) jsou soudní spory velice časově a ekonomicky náročným konáním, které je v nemalém počtu jednotlivých kauz více či méně zbytečné.

Mnohdy se jedná o spory (či vlastně ne-spory) spočívající často např. v uražené ješitnosti nebo nepochopení jedné či druhé, někdy obou stran sporu. Teprve při samotném soudním jednání strany zjistí, že ani pro jednu z nich neznamena případná vzájemná dohoda zásadní ústup z jimi požadovaného řešení a nakonec se při soudním jednání dohodnou. Tato dohoda v soudním stádiu sporu však už znamená nemalé výdaje na právního zástupce a náklady soudního procesu.

Proto v mnoha zemích západní Evropy, ale i např. na Slovensku, existuje dle jednotlivých právních úprav více či méně formalizovaný institut „moderátora“, obvykle fyzické osoby vybavené univerzitním vzděláním a mimořádnou dávkou empatie, schopné „donutit“ často silně znepřátelené strany společně projednat obsah hrozícího sporu a nasměrovat je s jejich výslovným souhlasem ke smírnému vyřešení věci. To je cesta využitelná pro naprostou většinu občanskoprávních a obchodněprávních kauz. Zejména tímto moderátorem má Smírčí komise záměr se stát!

Z množství všech, zatím SK předložených kauz, prozatím ani jedna nepřísluší do výlučné kompetence soudu. Ve všech případech je možno působit oním vysvětlujícím a uklidňujícím tlakem na strany řízení tak, aby byla uzavřena dohoda uspokojující aspoň z převážné části obě strany řízení či napravující zjevně nesprávný a před soudem neobhajitelný protiprávní akt jedné ze stran.

SK si nehraje a nemá ambice stát se „soudem“. Chce být důstojně jednajícím institucí moderního, sebevědomého a odborně řízeného družstva, aspoň z části napravovat v minulosti učiněné případné protiprávní kroky družstva, řešit hrozící spory mezi družstvem a jeho členy či mezi členy družstva navzájem a šetřit tak stranám případných soudních sporů náklady spojené s procesem, emočně vypjaté situace při soudním jednání a roky strávené čekáním na pravomocné rozhodnutí soudu.

**Mgr. Lucie Helmová,**  
členka představenstva SBD Pokrok  
a předsedkyně Smírčí komise

**pokrok**  
stavební bytové družstvo

## Školení - o právních otázkách

Připravovaná školení jsou především zaměřena na delegáty družstva, kteří jsou současně aktivní ve společenstvích vlastníků jednotek (dále jen SVJ) v domech ve správě družstva. Jedná se přitom o SVJ jak bez právní subjektivity (SVJ NPO), tak i s právní subjektivitou (SVJ PO).

Záměrem právní stránky školení je přitom zejména poskytnout účastníkům komplexní pohled na současný stav problematiky společenství vlastníků jednotek, včetně vztahu společenství a družstva. V této oblasti by školení měla přinést obraz o konkrétních způsobech řešení některých aktuálních problémů společenství, včetně námětů na změny stanov z toho plynoucí.

### V oblasti společenství jako právnické osoby bude pozornost věnována zejména:

- změnám právních předpisů z poslední doby a jejich možnému promítnutí do stanov,
- usnesení shromáždění SVJ a jeho formě, včetně otázek o kterých je možné hlasovat i mimo schůzi,
- některým aspektům průběhu schůze, včetně otázky zda je nutné hlasovat proti návrhu a jak počítat hlasy,
- předcházení absenci výboru SVJ a její nouzová řešení, včetně otázky náhradníků, možného pokračování výkonu funkce po uplynutí funkčního období a jednání původních členů společenství namísto statutárního orgánu,
- výbor jako kolektivní orgán, vznik i zánik členství v něm, práva a povinnosti jeho

členů, odpovědnost výboru a jeho členů za provoz domu, výbor SVJ,

- některé aspekty komunikace výboru a správce,
- možnosti nabytí nemovitého majetku SVJ (např. další pozemky a provozní budovy),
- význam finančních rozhodnutí SVJ včetně rozpočtu, pohledávky SVJ a jejich vymáhání, SVJ a úvěry, odpovědnost členů SVJ za závazky,
- odpovědnost vlastníků jednotek za chování jejich nájemců (zejména náhrady škod a zasahování do práv ostatních vlastníků),
- postavení a úkoly družstva jako člena SVJ a správce a věci související, včetně způsobu zastupování družstva v SVJ a postavení delegátů v domě (po změnách stanov z roku 2005).

### V oblasti společenství jako nikoli právnické osoby je třeba hlavní pozornost zaměřit zejména na:

- základní odlišnosti od systému SVJ PO,
- postavení družstva ve společenství, úkoly samosprávy, výboru i delegátů (po změnách stanov z roku 2005),
- finanční aspekty včetně možnosti brání úvěrů,
- jak se připravovat na vznik PO.

Pokud se týče družstevních otázek, bude krátce zmíněna i úprava hospodaření družstva včetně úpravy ve stanovách a pravidlech hospodaření (v návaznosti na poslední shromáždění delegátů) a také otázka organizace družstevních samospráv.

**JUDr. Marek Novotný**



**Cílem školení delegátů je poskytnout účastníkům pohled na současný stav problematiky projednávání Výběrových řízení (VŘ) pro objekty a dále informovat o novém způsobu zadávání zakázek a průběhu VŘ pro opravy a rekonstrukce, včetně využívání databáze v informačního systému Integri.**



Mít kvalitní a nena-  
padnutelné výběrové  
řízení je určitě cílem  
všech, kteří se podílí  
na zajišťování oprav  
a údržbě svého majetku.  
Otevřenost a spolu-  
prací objektů s OBS  
(Oblastní bytovou správou)  
a složením komise  
při výběrových řízeních  
garantujeme také mož-  
nost podílet se na práci  
ve výběrových komisích  
SBD POKROK se zástupci  
objektu.

Celou problematiku komplexně řeší Orga-  
nizační směrnice č.05/2006 „Zadávání zakázek  
v SBD POKROK“ s přílohou č. 1, 2 a 3.

**Příloha č. 1 - „Metodika pro zadávání zakázek“**, popisuje jak postupovat od schválení plánu oprav na následující rok až do oznámení vítěze, včetně dokumentace. Je v maximálním možném rozsahu (formuláře a dopisy) a pro vlastní realizaci si výběrová komise objektu zvolí rozsah použití pro svůj konkrétní případ.

**Příloha č. 2 - „Komoditní strategie“**, obsahuje seznam doporučených dodavatelů pro daný obor záchovné činnosti a základní a technické podmínky pro jejich účast ve VŘ.

**Příloha č. 3 - „Hodnocení dodavatelů“**, obsahuje postup hodnocení těch, kteří realizovali zakázky pro objekty v daném roce.

Směrnice byla vydána z důvodu uplatnění jakosti, jednotnosti, průhlednosti a usnadnění práce při zadávání a vyhodnocování výběrových řízení u rekonstrukcí a velkých oprav na objektech. Konečným cílem jsou průhledná a zdokumentovaná pravidla pro celý průběh výběru dodavatele služeb, jehož výsledkem je kvalitní a cenově přijatelná nabídka pro libovolný obor služeb (komoditu) podle plánu oprav a záchovné činnosti na objektech. Směrnice je uplatňována pro realizaci plánů oprav v roce 2007.

Celá agenda, včetně formulářů, se nyní aplikuje v informačním systému SBD Integrit - technická část, který spravují jednotlivé OBS I-V a lze ji ve spolupráci s OBS I až V využívat.

Je zde databáze dodavatelů po oborech a hodnotící kritéria včetně výpočtu splnění kritérií, váhy kritérií a číselníky.

Při realizaci plánu oprav roku 2007 jsou objekty vyzvány k sestavení výběrové komise, která bude ze zástupců objektu a OBS. Společnosti, doporučené SBD pro danou oblast, byly vybrány komisí představenstva a tento výběr si objekt může doplnit o své vybrané společnosti.

Obsahem dopisů, kterými byly osloveny doporučené společnosti byla:

**část A)** požadavky na informace o firmě

**část B)** kritéria od SBD

**část C)** požadované doklady

Pro konkrétní poptávku je pro všechny oblesané firmy stejné zadání, termíny a vyhodnocení podle zadaných kritérií a váhových %. Je nutná spolupráce s OBS, která odpovídá za průběh zakázky. Komise vybere nejvhodnější nabídku podle předem daných kritérií a přijatelnou cenu. U zakázek nad 100 tis. Kč je nutné oslovit poptávkou minimálně tři firmy (dvě dá SBD), nad 250 tis. Kč je nutné oslovit poptávkou minimálně šest firem (tři dá SBD). Po výběru nejlepší firmy následuje s ní již vlastní jednání o podmínkách smlouvy, kterou podepíše statutární zástupci.

Platnost Směrnice je pro celou organizaci SBD Pokrok a SVJ bez právní subjektivit závazná. Pro SVJ, která má platnou mandátní smlouvu s SBD, je po dohodě o rozsahu uplatnění a spolupráci závazná, a pro ostatní SVJ PO doporučující. Vždy doporučujeme, aby minimálně jeden člen výběrové komise byl z OBS SBD POKROK.

Od 1.1.2007 nabyt účinnosti Nový stavební zákon č. 183/2006 S. včetně prováděcích vyhlášek č. 499/2006 Sb. a č. 526/2006 Sb.

**Ing. František Svoboda**  
**předseda komise pro výběr dodavatelů**  
**služeb a prací souvisejících**  
**se správou objektů**



Technoexport, a.s. má k dispozici tým odborníků s dlouholetými zkušenostmi v oblasti fondů EU, který je schopen přesně reagovat na Vaše představy o čerpání z fondů EU. Stejně tak má týmy odborníků s rozsáhlými zkušenostmi s přípravou velkých investičních projektů. Společnost Technoexport a. s. se, od svého vzniku v roce 1953 do letošního roku, podílela na přípravě a realizaci více než 2200 investičních projektů ve 40 zemích o průměrných nákladech minimálně 500 milionů Kč. V současné době Technoexport, a. s. zpracovává projekty na čerpání z fondů EU v celkové hodnotě 3,5 mld. Kč.

Poradenské služby v oblasti fondů EU nabízí Technoexport, a. s. v následujícím rozsahu: určení vhodných operačních programů pro daný záměr a žadatele, příprava žádosti o dotaci, příprava projektové dokumentace k žádosti (technická část, cost-benefit analýza, studie proveditelnosti, rozpočet, harmonogram, ISPROFIN apod.), jednání s odpovědnými řídicími orgány a dalšími institucemi ke kompletaci žádosti (získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, EIA, NATURA, IPPC povolení apod.), poradenství při kontrolních dnech projektu implementačních agentur, auditech řídicí orgánů, finančních úřadů či Evropské komise,

vyplňování průběžných žádostí o platby a souvisejících jednání s implementačními agenturami a MF, prosazení certifikace (schválení) plateb, jednání s řídicími orgány a Evropskou komisí během realizace projektu, kofinancujícími institucemi, bankami, vytvoření závěrečné zprávy o projektu, jednání ve věci možných následných kontrol a auditů projektu Evropskou komisí, publicita projektu (marketing, PR), příprava smluv a právní poradenství ve všech fázích přípravy, realizace a vyúčtování projektu, jednání se soukromými a státními finančními institucemi, ministerstvy, kraji o zabezpečení spolufinancování a předfinancování ze státních a regionálních zdrojů, příprava dokumentace pro realizaci výběrového řízení (tendrová dokumentace), komunikace s implementačními agenturami (instituce odpovědné v rámci resortů a krajů za přípravu tendrů a realizaci projektů např. SFŽP, Czech-Invest), příprava a zabezpečení výběrového řízení podle Zákona o zadávání veřejných zakázek, kontrola řádné realizace stavby či projektu a plnění tendrové dokumentace, příprava možných změnových žádostí v souvislosti s možnými změnami harmonogramu realizace projektu.

Systém řízení projektů vychází z principů týmové práce. Projektový tým je tradičně tvořen,

podle náročnosti a objemu díla, 5 -10 členy, pod vedením projektových manažerů. Rozhodující projekty jsou řízeny přímo vrcholovým vedením společnosti. Přeskupování odborníků v rámci společnosti podle charakteru a náročnosti činnosti, při možnosti využití vnějších odborných zdrojů pod vedením a v odpovědnosti Technoexportu, umožňuje flexibilní přizpůsobení kapacitních možností momentálním potřebám podle rozsahu získaných zakázek.

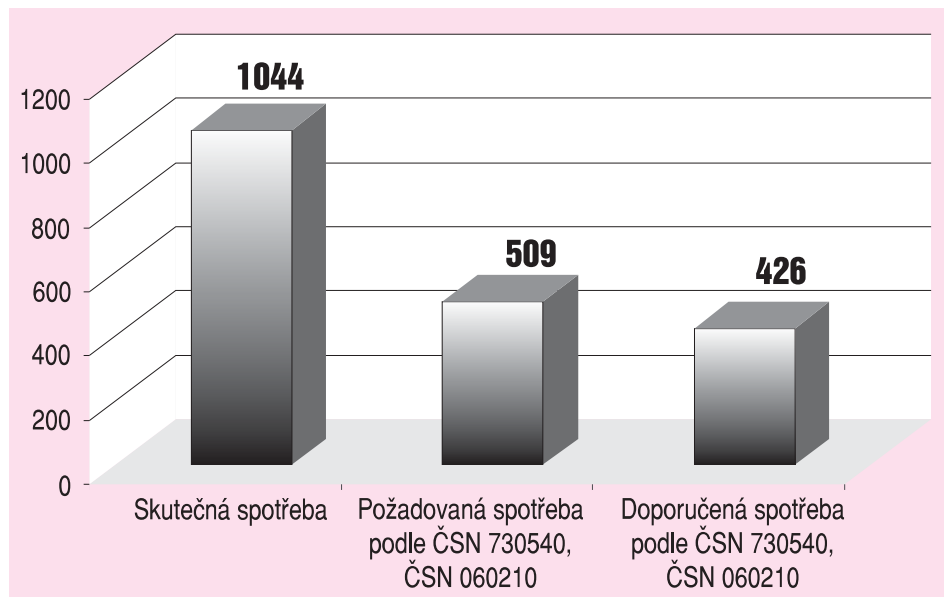
V období 2007 - 2013 mohou bytová družstva na území ČR kromě hl. města Prahy podávat žádosti o dotace ze strukturálních fondů EU v rámci dvou operačních programů. V rámci operačního programu Životní prostředí mohou být bytová družstva příjemci podpory v oblasti zlepšování kvality ovzduší a omezování emisí. Druhým operačním programem je Integrovaný operační program, kde bytová družstva mohou žádat o příspěvky v oblasti zlepšení prostředí v sídlištích.

Bytová družstva, nacházející se na území hlavního města Prahy, mohou žádat o dotace pouze z operačního programu Praha-konkurenční schopnost.

**Ing. Ivana Bernatová,**  
**sekce pro čerpání fondů EU, Technoexport**

# Střešní nástavba - úspora energie a investice do budoucnosti

Všichni víme, jak se každým rokem zvyšují ceny za energii. O kolik více musíme zase zaplatit za elektřinu, plyn nebo za teplou vodu. Do budoucna se budou ceny pravděpodobně i nadále zvyšovat, protože poptávka po energii neustále poroste. Na jednu stranu stoupá spotřeba energie, na druhou stranu jsou ale zdroje pro její výrobu omezené. Tento fakt vede k hledání jiných, alternativních zdrojů energie a především k hledání způsobů, jak s energií šetřit.



Jedním z hlavních cílů politiky Evropské unie je podpora úspor energetických opatření. Požadavky evropské Směrnice 91/2002/EK jsou v české legislativě zohledněny v zákoně č. 177/2006 Sb. Prakticky to znamená, že v budoucnu bude energetická náročnost budov vyjádřena tzv. energetickým průkazem, který bude sloužit jako informace o výši provozních nákladů. Podobně jako tomu je dnes např. u elektrických spotřebičů.

Úspora energie je jistě zajímavým tématem i pro bytová družstva a její členy, kteří za energii platí ze své kapsy. V dnešní době existuje poměrně rozsáhlý bytový fond vhodný k rekonstrukci. Obyvatelé starších bytových domů, např. díky vysokým únikům tepla přes stará okna, stěny a střechu, platí za energii mnohem více peněz, než by mohli platit.

## Jak platit za energii méně?

Vezmeme-li v úvahu případ bytového domu ze 70. let před rekonstrukcí, je dobré nemyslet pouze na opravy a uvedení domu do původního stavu. To už dnes nestačí a je potřeba myslet na to,

aby energetická náročnost domu a tepelně izolační vlastnosti budovy splňovaly současné, nebo ještě lépe budoucí požadavky kladené na úspory energie.

Porovnání energetické náročnosti paneláku před rekonstrukcí a po rekonstrukci, popř. doplnit výpočty úspory peněz.

### Řešení pro rekonstrukci domů lze uvést několik:

1. Zateplení fasády domu včetně výměny oken za moderní výrobky za účelem minimalizace tepelných ztrát objektu prostřednictvím zdí.
2. Rekonstrukce a zateplení střechy spojené se stavbou obytné střešní nástavby za účelem minimalizace tepelných ztrát střechou a současně získáním prostředků k financování oprav budovy.
3. Použití moderních technologií jako jsou solární panely, fotovoltaické články, tepelné čerpadlo apod., které se mohou podílet na výrobě a dodávkách vlastní energie a tím omezit spotřebu energie a teplé vody z externí sítě.

## Začněte střešní nástavbou

V současnosti je už možné stavět střešní nástavby moderními způsoby, aby výstavba zatěžovala obyvatele domu minimálně a hlavně byla rychlá. Realizace programu střešních nástaveb vznikla ve spolupráci společností VELUX Česká republika, s.r.o. a RD Rýmařov, s.r.o. Vychází z původního skandinávského konceptu, který byl plně adaptován a rozvinut v českých podmínkách. Architekturu nástavby, stejně jako použité technologie (uvedené v bodě 3 výše), je možné přizpůsobit konkrétnímu domu, požadavkům místního stavebního úřadu a zákazníkům v každé lokalitě. Střešní nástavby se staví systémem plošné prefabrikace, kdy se jednotlivé díly nástavby vyrobí v továrně a na střeše daného bytového domu se už jen složí jako stavebnice. Výhodami tohoto systému jsou rychlost, čistota a nízká hmotnost celé střešní nástavby.

Snad největší předností je však fakt, že uvnitř střešní nástavby vznikají nové bytové jednotky, které se dají podle atraktivity lokality se ziskem prodat a výnos z prodeje použít pro další opravy nebo opatření k vylepšení provozních technických vlastností budovy.

## Nástavby v SBD POKROK

Naše družstvo se řadí k těm, která by chtěla systémem střešních nástaveb řešit situaci nebydlících členů.

Pozemky pro další výstavbu lze v Praze zajistit jen s vypětím všech sil a především s vynaložením velkých finančních nákladů, které se nutně odrazí v ceně bytu. Využití stávajících střech na bytových domech SBD POKROK nabízí možnost, jak tento problém elegantně vyřešit. V současné době se ale 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 klasickou 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. 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. Vezme-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, stavební úřad těžko tuto úpravu povolí.“, říká k této problematice člen Kontrolní komise družstva Vladimír Lender.*

## **Co přinese nástavba jednotlivým bytovým domům**

Ekonomické a technické výhody se prolínají. Objekt, který střechu odprodá, získá nemalé finanční prostředky pro další rekonstrukce svého domu. Tyto peníze nebudou pak muset jeho obyvatelé splácet ve srážce na dlouhodobé zálohy. Touto cestou ušetří především naši družstevníci. A že se jim tyto peníze budou hodit...!

Objekt ale ušetří nemalé finanční prostředky také zajištěním oprav tzv. plochých nepochozích střech, jichž je v našem družstvu valná část. Nástavbou získá nádhernou a funkční sedlovou

střechu, která se bude jistě chovat lépe, než vznikající malý „bazén“ na střeše ploché. To jistě ocení družstevníci, bydlící v posledních patrech, pro něž je zatékání z plochých střech noční můrou.

Spolu s nástavbou můžeme též získat rekonstrukci podstatných částí domů, např. výtahů, fasád, elektrického zařízení a ústředního topení....

Střešní nástavba se v konečném součtu vyplatí každému - jak dosavadním obyvatelům domu, tak i novým sousedům, kteří získají byt na místě se zavedenou a fungující infrastrukturou, v dobrém dosahu městské dopravy a navíc - s osvědčeným správcem bytového fondu - SBD POKROK.



**Nabídka!**

**Prvnímu zájemci o střešní nástavbu bude tato postavena za mimořádně zvýhodněnou zaváděcí cenu. Pro další informace o nástavbách se prosím obraťte na předsedu družstva.**

**SBD POKROK**

ing. Oldřich Sova, ředitel  
Kollárova 157, Praha 8 – Karlín  
tel.: 225 339 203 • fax: 225 339 333  
[sovao@pokrok.cz](mailto:sovao@pokrok.cz)

**VELUX Česká republika, s.r.o.**

ing. Martina Urbánková, marketing Co-ordinátor  
Sokola 1d, 619 00 Brno  
tel.: 531 015 555 • fax: 531 015 512  
[martina.urbanova@velux.com](mailto:martina.urbanova@velux.com)



# Získáme certifikát ISO 9001



V minulosti to byly především automobilky a jejich dodavatelé, kdo vlastnil certifikát ISO 9001. To mohlo vést k domněnce, že tímto certifikátem se prokazuje splnění určitých technických kritérií. Taková představa je ale mylná.

Již starší vydání normy ISO 9001 z r. 1994 popisovalo určitý systém sestavený z prvků jakosti, které nebyly technické. Současná norma ISO 9001, která vyšla v r. 2000, shrnuje požadavky na systémy managementu jakosti. Zjednodušeně řečeno popisuje tedy zavedení určitého systému řízení firmy, za-

společnosti jej certifikovat. Na své proscinové schůzi v r. 2005 PD proto schválilo členy výběrové komise pro výběr poradenské firmy, která bude pomáhat s vytvářením a zaváděním tohoto systému řízení tak, aby tento systém mohl být certifikován podle normy ISO 9001.

V únoru minulého roku představenstvem ustavená výběrová komise pro výběr poradenské firmy, vedená Doc. ing. Norbertem Židem z VŠE, ukončila poptávkové řízení výběrem firmy 5R s.r.o.

Po schválení vybrané firmy PD bylo zahájeno jednání o příslušné smlouvě, a po podpisu konečného, oběma stranami odsouhlaseného textu smlouvy, pak poradenská firma zahájila činnost. V březnu r. 2006 představenstvo družstva určilo představitele vedení pro

složitého a samoučelného, ale naopak, vzniká velmi přehledný model řízení s jasným vymezením odpovědností a pravomocí.

Systém, který klade důraz na jakost, se neobejde bez kvalitních dodavatelů. Nemalou práci při vytváření seznamu kvalifikovaných dodavatelů, kteří se mohou vykázt dobře odvedenou prací, se hrála výběrová komise představenstva SBD POKROK. O upřesnění metodiky pro zadávání zakázek v SBD POKROK však byl již článek v minulém čísle tohoto zpravodaje a tak se k této nelehké činnosti vrátíme až po vyhodnocení zkušeností z práce dle příslušné směrnice.

Nezpochybnitelná odpovědnost vedení za vytvoření zmíněného systému byla deklarována v politice jakosti SBD PO-

KROK, která byla vypracována ještě v loňském roce. Pokud by vedení nevytvořilo podmínky pro vybudování, zavedení a další existenci takového systému, vše zůstane jen na papíře.

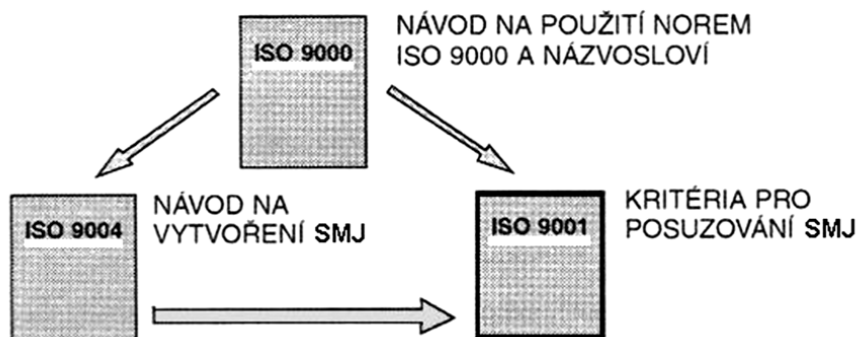
Touto poznámkou chci reagovat na občas se ještě vyskytující představy, že jen zvýšeným úsilím pracujících, uzavíraním budovatelských závazků apod. bez

skutečného zájmu vedoucích pracovníků o pokrok lze něčeho dosáhnout. Opak je pravdou. Nevytvoříme-li pro zaměstnance vhodné podmínky a nebudeme-li je motivovat k růstu jejich dovedností, změny se nedostaví. To souvisí se současnou etapou prací na systému managementu jakosti, kdy je věnována pozornost práci s lidmi, označované nově jako management lidských zdrojů.

Po přehodnocení historicky se vyvíjející dokumentace družstva, které vzniklo v r. 1959, a vytvoření dokumentace nové, záleží především na zaměstnancích, jak fungování nového systému řízení pochopí a jak se s touto změnou vypořádají. Po zkušenostech se zaváděním informačního systému INTEGRI jsem ale optimista. Pevně věřím, že se nám efektivní procesně orientovaný systém řízení podaří zavést a následně pak ještě v tomto roce získat certifikát ISO 9001 nejen proto, že nám to uložilo shromáždění delegátů.

**Ing. Jan Vokrouhlecký**  
**místopředseda představenstva**  
**a představitel vedení pro jakost**  
**SBD POKROK**

## Vzájemná souvislost mezi normami potřebnými k vytvoření a zavedení systému managementu jakosti (SMJ)



loženého na psaných postupech, v kterém se pravidelně vyhodnocuje jak firma funguje a přijímají se opatření ke zlepšení její činnosti. Navíc současná norma vychází z procesně orientovaného modelu řízení, což může u lidí, kteří nepracují ve vedoucích funkcích, budit dojem, že se jedná o něco složitějšího na pochopení, ale ve skutečnosti tomu tak není. Smyslem veškerého úsilí v této oblasti je vytvořit efektivně fungující organizaci, která se umí vypořádat s nedostatky a reklamacemi a neustále zlepšuje svou činnost. Tam, kde není splnění požadavků normy ISO 9001 formální, je tedy hlavním cílem spokojenost zákazníka.

Z předchozího úvodu ale ještě jasně nevyplývá, proč se Stavební bytové družstvo POKROK rozhodlo získat certifikát ISO 9001 právě v letošním roce. Určitě se najde někdo, kdo si bude myslet, že to byl nápad představenstva, aby se například více zviditelnilo. Kupodivu to tak nebylo. Již na podzimním shromáždění delegátů v r. 2004 bylo delegáty ke zprávě kontrolní komise schváleno usnesení "Shromáždění delegátů ukládá představenstvu družstva vytvořit a zavést efektivní procesně orientovaný systém řízení SBD POKROK". V roce 2005 se proto představenstvo družstva (dále jen PD) zabývalo navržením etapu pro plnění tohoto usnesení a zaměřilo se i na otázky jak takový systém řízení vybudovat, a u které uznávané a pro systémy managementu jakosti akreditované

jakost (tj. představitele managementu, jak se tato funkce nazývá v textu normy ISO 9001), který je kontaktní osobou pro poradenskou firmu, a pomáhá poradcům poznat dokumentaci a všechna pracoviště družstva.

Základním krokem při vytváření procesně orientovaného systému řízení bylo vypracování tzv. „mapy procesů“. Jak jsem se již zmínil, není procesní řízení zas tak moc složité na pochopení. Obecně se procesy v systému managementu jakosti rozlišují na procesy hlavní, řídicí a podpůrné. Je-li například jedním z nejdůležitějších hlavních procesů organizace technicko-ekonomická správa a provoz nemovitostí, pak zajišťování nakupování služeb, jako je odečítání hodnot bytových vodoměrů a rozúčtování nákladů dle těchto údajů, je procesem nepochybně podpůrným. Obchodní politika v oblasti správy nemovitostí a z ní vyplývající řízení ekonomiky, plánování je pak v tomto schématu procesem řídicím. Zavedením procesně orientovaného systému řízení (v normě ČSN EN ISO 9001 označeným jako systém managementu jakosti) se tedy nevytváří něco

# Spolupráce a návaznost

## Kontrolní a Smírčí komise SBD Pokrok



Jak jste mohli zaregistrovat, v loňském roce vznikla Smírčí komise. Před ní mohou skončit některé vleklé, složitější a nejednoznačné případy, které projednává Kontrolní komise a není v jejich možnostech ani v pravomoci je řešit. Jejím fungování osvědčí především praxe, ale již nyní se ukazuje, že tato komise užitečně zaplnila určitou mezeru v řešení spleťtých případů smírčím způsobem. Je také v zájmu věci, že členem Smírčí komise je i člen Kontrolní komise.

Smírčí komise byla zřízena na základě schváleného usnesení představenstva z důvodu řešení mnohdy i zbytečně se vlekoucích sporů, vznikajících mezi členy družstva, členy a Společenstvím vlastníků jednotek, i mezi členy a SBD Pokrok, případně mezi samosprávami a družstvem.

Některé případy jsou téměř kuriózní, jiné smutné. Svou roli zde hrají špatná rozhodnutí i spleťtá rodinná vztahy a problémy, také selhání člena rodiny, kdy se jedná například o různé druhy závislosti. Dále také nečekané situace, jako jsou úmrtí, nemoc, rozvod atd., se kterými se rodina obtížně vyrovnává a mnohdy to má vliv i na včasné řešení banálních situací, kam patří i placení nájemného, poplatků atd. Tyto situace mohou vyústit v jeden z nejčastějších problémů, tj. nezaplacení či opakovaném neplacení nájmu a poplatků za správu, což vede k narůstání dluhu a k následnému vyloučení z družstva. Následuje

vymáhání dluhu mimosoudní či soudní cestou a může končit až vystěhováním.

Pokud se jedná o jednoznačné případy, není nutné a ani možné, aby Kontrolní či Smírčí komise zasahovala. V opačném případě je možné přispět k nápravě vzniklé situace. Jedná se o situace, kdy mohlo dojít k pochybení, například administrativnímu. Stalo se tak i v případě, který nedávno Smírčí komise řešila. Nájemce byl vyloučen z družstva pro neplacení navýšené zálohy, se kterým nesouhlasil. Po vyloučení urychleně veškeré nedoplatky, včetně penále, uhradil a domníval se, že tím je věc vyřešena. Po jeho smrti nastaly problémy s dědictvím a tak se jeho syn obrátil na Smírčí komisi. Komise případ přešetřila a předložila Představenstvu družstva návrh na zrušení rozhodnutí o vyloučení, který byl představenstvem schválen a ze zúčastněných tak spadl několikaletý stres.

Ne vždy však dopadne případ šťastně. Kontrolní komise se například zabývala případem, kdy v bytě bydlela matka s plnoletými dětmi, která zemřela. Po její smrti děti nějakou dobu neplatily nájemné. Když se pokoušely situaci napravit, byla už řešena mimosoudní cestou a nakonec o byt přišly a byly nuceny se vystěhovat. V té době ještě Smírčí komise ne fungovala.

Kontrolní komise se v minulosti také zabývala případem, kdy otec rodiny, díky své závislosti, neplatil nájemné, čímž vznikl značný dluh, včetně penále. Když rodina zjistila tuto skutečnost, opožděně dluhy uhradila a dále řádně platila nájemné. Domnívali se, že tím situaci vyře-

ší, tu však již řešil soud. Příklad byl nyní předložen i Smírčí komisi, ale vzhledem k podaným soudním žalobám je výsledek smírčího řízení nejistý.

Je zřejmé, že je v zájmu všech družstevníků pečlivě kontrolovat platby, aby nedošlo (i nedopatřením), k nezaplacení záloh a nedoplatek v termínu a tím k narůstání penále, což nelze podceňovat. Může se to stát i tím, že přehlédneme skutečnost, že příslušná částka neodešla z našeho účtu. Vzhledem k tomu, že upomínky jsou družstvem rozepisovány 3x ročně, dojde mezitím k narůstání penále a pokud se nám náhodou nedostane upomínka do ruky, můžeme se dostat do velmi nepříjemné situace.

Pokud k těmto situacím dojde nedopatřením, administrativním či jiným, doporučuji, aby se lidé obraceli na „své“ komise včas. Nemusí se to týkat jen situací souvisejících s dlužným nájemným, ale i mnoha dalších, které mohou vzniknout a o kterých Vás také budeme nadále informovat.

Naší snahou je, aby o těchto možnostech byli lidé dostatečně informováni. To je také důvodem toho, že navrhujeme rozšíření webových stránek družstva o informaci týkající se Smírčí komise, která bude obsahovat dokumenty komise tj. Statut a Jednací řád komise, včetně „Žalobního návrhu“, který si budou moci zájemci „stáhnout“.

Závěrem přeji všem družstevníkům, aby služby těchto komisí nikdy nepotřebovali.

**Ing. Božena Petrová**  
- člen Kontrolní a Smírčí komise  
SBD Pokrok, 603 892 998

## Nabídka nové výstavby: Holubí háj

Obce HOLUBICE a KOZINEC se nacházejí pouhých 8 km od hranice Prahy 6 - Suchdol a nedaleko známého výletního místa, zříceniny hradu Okoř, což dostatečně hovoří o tom, že leží v rekreačním území vhodném pro trávení aktivního odpočinku. Velmi rychlé je i spojení přes Horoměřice na městský okruh, který vede až k letišti Ruzyně (cca 10 min. autem). Přes dobrou dosažitelnost letiště, zůstávají obce nedotčeny jeho ruchem, protože všechny letecké koridory vedou mimo jejich katastr. Obyvatelé mohou využívat veškeré infrastruktury, kterou nabízí hlavní město, protože autobusem MHD č. 316 se mohou zhruba za 30 minut dopravit až ke stanici metra - Dejvická, trasy A - na Vítězná náměstí. (Interval MHD bude samozřejmě posílen v návaznosti na výstavbu) . Všechny stavební parcely budou zasíťovány (elektri-



na, vodovod, kanalizace) a to včetně zbudování zpevněné komunikace a veřejného osvětlení. U všech staveb bude použita klasická osvědčená technologie - Porotherm. Všechny stavby budou provedeny ve standardním vybavení, na přání lze zajistit i nadstandard. Součástí projektu je také výstavba supermarketu s oddechovým centrem, lékařská ordinace, nová mateřská škola a dětské hřiště.



### Základní údaje

Počet bytových domů:	21
Počet bytů v domě:	16 a 17
Typy bytů:	1+kk až 4+kk
Počet parkovacích stání:	17
Největší byt:	102 m <sup>2</sup> (lze variabilně upravovat)
Nejmenší byt:	40 m <sup>2</sup> (lze variabilně upravovat)
Zahájení výstavby:	7/2006



# Praha je tam, kde jezdí tramvaj

**Tak trochu jako na malém městě si přijde náhodný návštěvník Modřanské radnice. Poklidná ulice s domky a vilkami, spousta místa na parkování, povyk ptáků v korunách stromů. Jen v povzdálí lomozící tramvaj upozorňuje, že se nalézáme na území Městské části Praha 12 Modřany. Starostou je tu už spoustu let Petr Hána.**

**▶ Pane starosto, jak byste odpověděl na otázku návštěvníka, který tu nikdy nebyl, proč bydlet právě v Modřanech?**

Především je to velmi klidná součást Prahy, a klidně neskromně řeknu, že je to i vlnidná část Prahy, kde jsou neuvěřitelné možnosti sportovního vyžití v přírodě nebo procházek. Kdo nesedí celý den u televize a chce se hýbat, může. Představte si, že na sídlišti vyjdete z bytu a za pět minut jste v téměř panenské přírodě. V zimě, když jsou sněhové podmínky, tak vezmete v paneláku z komory běžky, před panelákem je nazujete a můžete běhat celý den. jsou tu běžecké tratě a na letišti Točná je i vlnidná hospůdka s krbem.

**▶ Využíváte těchto možností i vy osobně?**

Já jsem spíš na procházky, mám, zaplatpánbůh, pejska a ten mě donutí jít ven dvakrát denně. O víkendu z toho bývá cesta půldenní nebo dokonce celodenní, ale manželka mi přitom nadává, že „jsem pořád v práci“, protože koukám kolem a říkám třeba: „Hele, tady nám někdo zakládá černou skládku...“.

**▶ Jako by to už ani nebyla Praha....**

Bane, od pětadevadesátého roku tu máme pro spojení s centrem tramvajovou linku a tím jsme se stali součástí Prahy nejen de jure, ale i de facto, protože jak říká jeden kamarád „Praha je tam, kde jezdí tramvaj“.

**▶ Jistě, náznak maloměstské idylky je pouhou iluzí, protože i pro Modřany jsou charakteristická panelová sídliště. SBD POKROK tu spravuje několik tisíc bytů, kolik váš úřad?**

Už jen nezbytné minimum, protože převážnou část obecních bytů jsme privatizovali už v devadesátých letech. Jednalo se celkem o 342 domů, které jsme za úplaty předali jejich obyvatelům. Ty domy jsme rozdělili po vchodech, zpravidla to bylo dáno technickou infrastrukturou - třeba umístěním výměňkové stanice a podobně.

**▶ Zvolili jste ale v Čechách dost neobvyklou metodu - prodávali jste do-**



**my nově vznikajícím bytovým družstvům. Co vás k tomu vedlo?**

Hned na začátku devadesátých let bylo málo lidí odhodláno koupit si byt do osobního vlastnictví, postrádali k tomu většinou odvalu. Bylo to něco nového, nebyl to tak rozšířený jev jako dnes. Chtěli jsme vytvořit jasná pravidla, aby byl celý proces privatizace bytového fondu čitelný a transparentní. V rámci těchto pravidel, schválených zastupitelstvem, jsme zvolili cestu prodeje bytovým družstvům, která se nám tehdy zdála být pro lidi ideální formou vlastnictví. Kdybychom šli tenkrát cestou prodeje jednotlivých bytů, vím na sto procent, že bychom nedosáhli takového výrazného rychlého prodeje.

Vyhnuhli jsme se tak také obrovským problémům spojeného vlastnictví. Představte si, že by si ve spoustě domů nekoupili byty všichni nájemníci, část by zůstala obci. Mohl by tak vzniknou vlastnický mix fyzických a právnických osob a obce - to by rozhodně nedělalo dobrotu. Institut „Společenství vlastníků jednotek“ tehdy ještě vůbec neexistoval, ale naopak pro bytová družstva fungovala platná legislativa. Zdálo se nám všestranně výhodné, když si lidé založí družstvo, zvolí představenstvo a my jim prodáme dům. Byl to správný krok.

**▶ Nebyl jste podroben kritice, že bytová družstva jsou jakýmsi pohrobkem socialismu?**

Vůbec ne, protože bytová družstva jsou v Evropě docela běžná - ve Švédsku, v Německu... Není to nic nestandardního. To, že bytová družstva existo-

vala za socialismu nás nezviklalo, je to právnická osoba, která v civilizovaném světě dobře funguje.

**▶ Řekl jste „výrazný a rychlý“ prodej. Co si pod tím představíte.**

Už tu padlo číslo 342 domů. Představuje to 850 milionů korun, z nichž 750 milionů už jsme dostali. Ty domy ale nebyly v ideálním stavu, a tak jsme umožnili tzv. zpětné čerpání na opravy a rekonstrukce až do výše 12,5 procenta z kupní ceny - takže část těch peněz jsme v těch případech družstvům vraceli. Byla to motivace k tomu, aby se zlepšilo bydlení. Dnes už to nejde.

**▶ Proč ne?**

Evropská unie takovou podporu zamítla a my to musíme respektovat. Dnes můžeme dát slevu maximálně 2000 euro oproti odhadu tržní ceny. Jednáme už ale o prodeji jen dvou nebo tří domů, privatizace bytového fondu už dobíhá.

**▶ Jaké máte jako modřanský starosta zkušenosti s SBD POKROK?**

Vlastně skoro žádné, a to je dobře.... S trochou nadsázky říkám, že mám rád lidi a subjekty, o nichž úředně ani neslychám - pak předpokládám, že všechno funguje dobře. A sem řadím i SBD POKROK. Jistě, řešíme společně některé problémy, například pozemky pod družstevními domy. Teď je bude pražský magistrát převádět na nás a my budeme jednat s POKROKEM o jejich dalším osudu. Ale že by si někdo někdy na POKROK stěžoval? V paměti žádný takový případ nevylovím.

**▶ Modřany jako oáza klidu v Praze, vydrží to?**

Pravda je, že v posledních dvou letech se roztrhl pytel s investory, kteří by tu chtěli stavět obytné domy. Jenže u nás je to trochu problém, protože tu máme celou řadu chráněných území, my tomu říkáme „plíce Prahy“. Pár rozvojových lokalit tu ale přece jen máme, například bývalé továrny v průmyslové zóně dole u řeky, kde byla ukončena výroba v Orionce. Už tam probíhá první etapa bytové výstavby a myslím, že zdařile. Ale že by tu měly vyrůst nějaké mrakodrapy, to ne. Tomu se budeme bránit.

(red)