

ZPRAVODAJ

pro členy a klienty
družstva

pokrok
stavební bytové družstvo

Vyšlo v listopadu 2007
číslo 04/2007

Rytíři oválného stolu

Hned na úvod se omlouváme všem ženám, ale ženský rod od „rytíře“ se nám najít nepodařilo a titul se nám zamlouval. Rozhodně lépe, nežli „školení delegátů“, které šustí papírem už na první pohled.

Jak jsme ve Zpravodaji už avizovali, probíhalo od letošního jara setkávání skupinek delegátů našeho družstva. Původně se skutečně mělo jednat o školení, o podrobnější seznamování s družstevní problematikou - především ekonomickou a právní. Postupně se ale tato setkání přeměnila spíše v neformální diskusní klub, na němž se zmíněná problematika probírala ze všech možných úhlů pohledu.

"Na volání delegátů po zjednodušení a zpřístupnění ekonomické problematiky, jak je bylo slyšet na jejich loňském shromáždění, jsme samozřejmě nezapomněli. Ale ekonomické materiály, které budeme delegátům opět předkládat na letošním shromáždění 10. listopadu, musí mít svoji právní formu, my je nijak zjednodušovat nemůžeme, to by nebylo v souladu se zákonem", říká k tomu ekonomický náměstek ředitele družstva ing. Pavel Beránek. "Proto jsme těchto setkání s delegáty využili k tomu, abychom jim spousta termínů a souvislostí vysvětlili. Předpokládáme, že to bude ku prospěchu našeho letošního vrcholného jednání SBD POKROK."



Podobně vidí věc i právní expert na otázky bydlení JUDr. Marek Novotný. „Problematika družstevní legislativy je poměrně rozsáhlá a o paragrafech je známo, že jsou „zakroucené“ - směje se. „Každá možnost právní osvěty v tomto směru je vítaná a stojí za vynaložený čas. Samozřejmě, že delegáti většinou nejsou práv-

níci a tak po nich hlubokou znalost práva nemůže nikdo požadovat, je tedy výborné, že jsme tímto způsobem přispěli k jejich kvalifikovanějšímu rozhodování“, uzavírá JUDr. Novotný už vážněji.

O prospěchu setkávání u oválného stolu v ústředí SBD POKROK v Karlíně se

Dokončení na straně 2 ►

Shromáždění delegátů

Představenstvo SBD POKROK svolává v souladu s čl. 58 odst.1 stanov shromáždění delegátů na sobotu 10.11.2007 od 09,00 hod. do Domu odborových svazů, nám. W.Churchilla č. 2, Praha 3 - Žižkov.

Program:

1. Zahájení, návrh a volba mandátové komise, jmenování zapisovatele
2. Osvědčení pořadu jednání
3. Návrh a volba návrhové komise a ověřovatelů zápisu
4. Schválení roční účetní závěrky a rozdělení zisku
5. Schválení výroční zprávy SBD POKROK
6. Zpráva představenstva a správy SBD POKROK)
7. Zpráva kontrolní komise
8. Zpráva bankovní komise
9. Návrhy na dílčí změnu stanov
10. Návrhy na upřesnění Zásad hospodaření družstva
11. Návrh na změnu Zásad odměňování členů orgánů družstva
12. Schválení půjček
13. Zpráva ISO 9001
14. Odvolání členů družstva k SD podle čl. 13 odst. 3 stanov
15. Závěr

Obsah:

- Rytíři oválného stolu
- Bude shromáždění delegátů
- Právní okénko Lucie Helmové
- O smírčí komisí
- Integri se osvědčuje nejen v Pokroku
- Výsledky hospodaření
- Bytová výstavba
- Havarijní služba funguje bez havárií
- Úspora energie - příkaz doby
- Trochu mimo paneláky o „blobu“



Otázka:

V současné době jsme s manželem v rozvodovém řízení. Před uzavřením manželství jsem se stala členkou bytového družstva a nájemkyní družstevního bytu. Komu připadne tento byt po rozvodu, o převod do vlastnictví zatím požádáno nemáme právě z důvodu probíhajícího rozvodu.

Odpověď:

Občanský zákoník ve svém ust. § 704 říká, že stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství (zde je právní úprava totožná jak pro byty obecní, tak pro byty družstevní). V případě rozvodu manželů, kdy nabyli práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů



před uzavřením manželství - což je Váš případ - zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství - tedy Vám.

V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé na návrh jednoho z nich, o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.

Mgr. Lucie Helmová
Vaše členka
představenstva

Rytíři oválného stolu

◀ ... ze strany 1

shodují všichni zúčastnění, např. i Anna Velínská z Velké ohrady: *"Moc se mi to líbí, protože si tam můžeme vyříkat všechny ty problémy, které nás bolí a nemusíme potom s dílčími věcmi obtěžovat a zdržovat ostatní na shromáždění delegátů. Já mám na starosti 128 bytů a na schůzích se nás schází tak 70. Ostatní lidé o dění v družstvu nemají moc zájem. A tak je dobré se poradit třeba o výtazích. To je situace, která mně připadá až tragická - jedná se o miliónové částky. Já tu mám šest výtahů, to bude potřebovat minimálně šest miliónů, spíše více. A tak mě zajímá, jak to budou řešit jinde. Slyšela jsem o možnosti střešních nástaveb, kdy by se vlastně za poskytnutí střešiny jako „pozemku“ pro takovou nástavbu dal pořídit nový výtah zadarmo. Pokud by to i u nás bylo technicky možné, přemlouvala bych lidi u nás k takovému řešení, protože jinak nevím, kde ty peníze vzít. Jiným problémem je i rostoucí počet cizinců, kteří u nás bydlí. I o tom je dobré se poradit."* uzavírá Anna Velínská, která má ovšem dalších námětů po ruce plný přehršel.



Anna Velínská se stará o 128 bytů.

Smírčí komise První praktické poznatky

Ve svém předchozím článku jsem se Vám snažila objasnit důvody vzniku Smírčí komise (dále jen SK) a naznačit směr, kterým bychom chtěli, aby se vývoj SK do budoucna ubíral.

SK v současnosti však již není jen institutem, kterým je třeba se zabírat pouze v teoretické rovině. Jedná se o již fungující, byť poměrně mladou součást našeho družstva SBD Pokrok (dále jen „Družstvo“).

Co lze prozatím vydedukovat ze skutečných - buď již vyřešených či teprve rozpracovaných případů SK? Z množství všech zatím předložených kauz, prozatím ani jedna z nich nepřísluší do výlučné kompetence soudu - tudíž je zde prostor pro SK působit na strany řízení tak, aby věc skončila smírem či nápravou zjevně nepravého a před soudem neobhajitelného protiprávního aktu jedné ze stran.

Smírčí komise je potěšena tím, že se přímo na ní jako celek či na jednotlivé její členy obrací potenciální účastníci smírčího řízení s dotazy, zdali je možno právě ten jejich problém řešit v rámci kompetencí SK. Doposud naprostá většina těchto problémů do kompetence SK spadá a pokud nikoli, tak proto, že v dané věci již momentálně probíhá řízení před soudem (i soudní projednávání sporu však lze po dohodě účastníků ve většině občansko-právních sporů zastavit a věc řešit v rámci řízení před SK, pakliže tento postup v konkrétním případě právní předpisy umožňují a strany sporu budou považovat takový postup za účelný).

Nezanedbatelný podíl návrhů kauz předkládaných komisi tvoří věci, jejichž podstata je v křivdě, kterou cítí člen družstva vůči sobě ze strany SBD Pokrok. I takové spory SK řeší, případně se nebojí konstatovat, že v minulosti mohlo docházet a docházelo ze strany Družstva k protiprávnímu jednání a snaží se i takovou věc vyřešit ke spokojenosti obou stran sporu.

Tímto apelují na Vás, na členy Družstva, neostýchejte se oslovit Smírčí komisi se svým problémem, u kterého jste přesvědčeni, že by bylo možno jej řešit smírčí cestou v rámci Družstva. Máte možnost na jedné straně spornou věc konečně vyřešit a to bez vynaložení značných finančních nákladů a v relativně příznivém čase. Současné tímto přístupem dokazuje i modernost ideí vzniku SK a obecnou pokrokovost družstva SBD Pokrok.

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

System Integri se osvědčuje

Klasická bytová družstva typu našeho SBD POKROK bývají už půldruhého desetiletí paradoxně označována spíše na konzervativní elementy, nežli za nositele pokroku. Připomeňme skutečnost, že trocha zdravého konzervatismu v přelomových dobách (kteréžto označení pro přelom tisíciletí na naší zemi pasuje) může být ekonomickému zdraví subjektu velmi prospěšná - vždyť oproti bankám, průmyslovým i zemědělským podnikům, fondům atd. si prošlo obávaným českým tunelem jen nepatrné množství bytových družstev, vzhledem k jejich počtu v zemi asi tak na úrovni zlomků promile. Ale jsou bytová družstva skutečně tak konzervativní, jak panuje všeobecné mínění?

Ostrůvky nahrazuje souostrovní

Jedním ze symbolů přelomu tisíciletí se stalo systematické využívání informačních technologií. Je to komplikovaná záležitost, která se ovšem stala nezbytností v dnešní komplikované době. Prvotní separované jednotlivé počítače s triviálními programy, jakési ostrůvky pozitivní deviace, začaly nahrazovat sítě s řadově

vyššími výkony - počítačová vzájemně propojená souostrovní. I naše družstvo se ocitlo před pár lety v situaci, kdy se muselo rozhodnout - chceme komplexní informační systém a pokud ano - jaký?

Jsmo tak bohatí,

abychom si mohli kupovat laciné věci? Tak zněla jedna z otázek při výběru. Systém INTEGRI, specializovaný tou

dobou už právě na správu bytů nespíňoval sice požadavek nejlevnější nabídky, ale nabízel záruku komplexních služeb pro správu 21 tisíc bytů, tedy, obrazně řečeno, pro docela slušné okresní město s více než šedesáti tisíci obyvateli.

Po bitvě generál

Dnes už je jasné, že výběr byl správný. Kdyby to tvrdilo jen vedení SBD POKROK, mohlo by to zavánět samochválou („podívejte jak jsme moudří“), ale třeba i myšlenkami o nekalých úmyslech. A tak, když letos v září uspořádala firma INTEGRI setkání se svými zákazníky, bylo zajímavé zeptat se jich na jejich zkušenosti.

red

Prostřednictvím systému Integri je v současné době v České republice spravováno 190 tisíc bytů s téměř 600 tisíci obyvateli. To představuje přibližně 15 % trhu.

Ing. IVETA RUIBROVÁ
vedoucí oddělení účetnictví
a daní SBD Družba Brno
(17 500 bytů):

„Do roku 2000 jsme měli dva různé informační systémy, což nám moc nevyhovovalo. Docházelo ke zpoždování vyúčtování služeb, závěrek atd. Rozhodli jsme se tedy k řešení „řezem“. Hledali jsme spolehlivou firmu s dobrým zázemím a v Integri jsme narazili na skvělý profesionální tým. Já a moji lidé pracujeme s tímto systémem už sedmým rokem a máme s ním veskrze pozitivní zkušenosti. Bylo to pole neorané a teď už sklízíme plody - byla to dobrá volba.“

Paed. Dr. ANTONÍN BAŘÁK
předseda představenstva
SBD Vsetín (6 500 bytů):

„Integri je vynikající komplexní systém, který jsme začali používat od roku 2005. Pomohl nám v pasportizaci celého majetku družstva. Před tím jsme používali různé programy, programky a podprogramky, které neměly vzájemnou návaznost a přišli jsme pak na spoustu věcí, které nám v paspartu unikaly. Byl to krok správným směrem.“

red



O společnosti Integri

V roce 1991 byly skupinou vývojových pracovníků zahájeny práce nad jádrem informačního systému, koncipovaného původně jen pro velké strojírenské společnosti. Cílem bylo poskytnout uživatelům efektivní a komplexní nástroj k řízení společnosti přibližně s 3.500 zaměstnanci v pěti závodech. V zadání bylo nejen on-line zpracovávat společné činnosti účetně oddělených subjektů, ale i on-line vedení konsolidovaného účetnictví. Informační systém byl na úrovni komunikace v síti WAN předán do rutinního užívání v roce 1994. Spíše než cílený marketing, pak přímé požadavky managementů dalších typů společností v Severočeského regionu, byly důvodem vývoje jednak systému pro velké dopravní společnosti, jednak v současné době hlavně systému pro bytová družstva a realitní společnosti.

Od roku 1996 se společnost INTEGRI specializuje výhradně na vývoj komplexního informačního systému pro bytová družstva a správce domů.

Úvodní správné, ale i trochu šťastné rozhodnutí při volbě vývojového prostředí umožnilo již v úvodu nabízet ve srovnání s konkurencí specializovanou, flexibilní řešení celému spektru zákazníků při poměrně malých nákladech na vývoj a s vlastnostmi aplikací „šitých na míru“. Probíhající reálná činnost uživatele se tedy nepřizpůsobuje jen informačnímu systému, ale v oprávněných případech se informační systém



Vedení společnosti Integri na setkání s uživateli jejich systému

přizpůsobuje uživateli a zvyšuje tak efektivitu jeho práce.

Dlouhá doba vývoje informačního systému INTEGRI, s důrazem na jeho komplexnost, totální provázanost všech modulů a neustálé přizpůsobování požadavkům uživatele, se stávají výhodou a důvodem úspěchu, klidu, ale i konkurenční výhody uživatelů. Tato výhoda je oceňována zejména při nasazení v prostředí bytových družstev, jejichž činnost je oproti jiným podnikatelským subjektům založena nejen na obecných ekonomických principech a ekonomických principech družstevních, ale je navíc doplňována společným pro konkrétní družstvo důležitým dokumentem - Stanovy. Činnost správců prostor je navíc pod neustálou a přísnou individuální kontrolou všech družstevníků, vlastníků a nájemníků.

red

Informace o hospodaření SBD POKROK za rok 2006

Hospodaření Stavebního bytového družstva za rok 2006 skončilo hrubým ziskem 1619 tis. Kč (nárůst oproti roku 2005 o 55 %) a ziskem po zdanění 184 tis. Kč (nárůst oproti roku 2005 o 36 %). Dosažené výsledky jsou v souladu s plánem, který předpokládá vyrovnané hospodaření družstva.

Ing. Pavel Beránek,
ekonomický náměstek ředitele SBD POKROK

Jak bylo, je a může být v Praze „Hostivaři“

Čerpáno z průběžné korespondence a výsledků z osobních jednání s Ing. Novotným - generálním ředitelem CSI a.s. - odborným garantem obchodní společnosti Bytový a obchodní komplex Hostivař s.r.o., o stavu a výhledu možností při zajišťování družstevní výstavby pro SBD POKROK v lokalitě Hostivař.

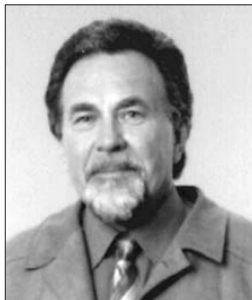
K prvnímu vzájemnému kontaktu a prezentaci obou organizací došlo při jednání za účasti zástupců nebydlících a člena představenstva SBD POKROK s generálním ředitelem CSI již 17.10.2006 a z celkové připravované výstavby domů byla předprojednána pro SBD POKROK blokace objektů E1 a E2 v rozsahu zhruba 44 bytových jednotek. Tato nabídka byla časově limitována okamžikem spuštění volného prodeje. Ve stanoveném termínu pak byla družstvu předána potřebná dokumentace, včetně výtisků orientačních a propagačních letáků, na náklady CSI. Nabídka pro členy SBD POKROK byla v cenách již od 28 900 Kč/m² plochy bytů. Dohodnuté kroky ze strany CSI byly tímto nesporně splněny.

S politováním je nutné konstatovat, že ze strany SBD se plošná distribuce konkrétně nabízených bytových možností v Hostivaři všem členům družstva prostřednictvím „Zpravodaje“ uskutečnila jeho opožděným vydáním a distribucí až v průběhu měsíce února 2007. Vůbec k prvnímu jednání na úrovni obou ředitelů došlo navíc se značnou časovou prodlevou teprve v měsíci březnu 2007. To je také důvodem, proč byty, které nám byly reálně nabízeny ještě koncem roku 2006, resp. nejprve jeden a pak druhý objekt, byly v průběhu ledna a února 2007 kompletně a bezproblémově rozprodány, přičemž tato část výstavby, bude zřejmě dokončena a zkolaudována již koncem tohoto roku. Jinými slovy počáteční administrativní nepružností, cenovým chytračením se stanoveným korunovým limitem za m² a při současném podcenění situace na trhu s byty, jsme zcela zbytečně o tuto mimořádnou nabídku dvou objektů přišli. Tak to bohužel bylo.

Přes tuto nepříznivou skutečnost a značný zájem o výstavbu v Hostivaři, byla nám ze strany CSI učiněna další, byť svým způsobem „nouzová“ a položivní nabídka, a to v rámci připravované realizace dalšího bytového objektu s označením „B“, který bezprostředně sousedí s již realizovanou stavbou a bude mít pravděpodobně výrazně zvýšenou cenu. Předpoklad zahájení výstavby je září 2007 a dokončení koncem

roku 2008. Tento objekt je stejně jako předchozí o pěti nadzemních podlažích. Obsahuje 23 bytů, z toho 6 - 1k.k., 11 - 2k.k., 6 - 3k.k.

V suterénu objektu je umístěno 19 parkovacích stání. K nabídce ze dne 10.5.2007 byla následně předána CSI naše informace o výsledku průzkumu zájmu k zajištění potřeby bydlení členů družstva z nové výstavby v lokalitě Hostivař, kterou jsme získali k předchozí nabídce. Dle informací, které máme, tento zájem nadále trvá a je předmětem každodenních dotazů. Anketní poptávka je však od nabídky značně rozdílná a liší se nejen co do množství bytů (33), ale zejména v jejich sortimentní skladbě. Nezhnuje přitom žádný požadavek na byty 1 k.k., 11 x jde o byty 2 k.k. a naopak na druhé straně obsahuje zájem o 19 bytů - 3 k.k., či 3+1, alternativně 3x 2 k.k., nebo 3 k.k. SBD požádalo dle možnosti o zohlednění a promítnutí této skutečnosti ve zpracovávané projektové dokumentaci nového objektu, případně objektu dalšího v lokalitě Hostivař. Zohlednění žádaných kategorií bytů by znamenalo snížení jejich celkové počtu v některých případech jejich propojením až v souvislosti s realizací a složením zálohy pro konkrétního zájemce. Byty v objektu „B“ budou s ohledem na velikost objektu výrazně dražší oproti nabídce předchozí. V dané věci bylo vedeno několik osobních jednání a četná korespondence, ze které, a i podle posledního vyjádření generálního ředitele CSI ze dne 19.9.2007, vyplynulo následné. S ohledem na to, že ceny bytů v nabízeném objektu překročily již úroveň 55 000,- Kč/m² a jsou pro nás v celku neakceptovatelné, byl tento objekt již rezervován k individuálnímu rozprodeji. V případě, že by individuální zájem některých družstevníků přesto trval, je třeba se na CSI obrátit přímo, stejně tak jak to učilo 6 zájemců z řad členů našeho družstva při předchozí nerealizované nabídce z roku 2006. To je tedy stav současný.



CSI bude v lokalitě Hostivař realizovat další výstavbu s cílovým stavem zhruba 1000 b.j. přibližně za stejných podmínek, které nám byly nabídnuty v minulém roce a je nyní na nás, zda v daném případě prokážeme, že mají co do činění s firmou, se kterou je oboustranně výhodné spolupracovat. V nejbližší době v rámci další etapy, tj. od ledna 2008, bude zahájena výstavba objektu „A“ s konstrukčním řešením jako u všech nabízených objektů, s totožným použitím identických stavebních materiálů a stejně Hostivařské lokality, která nám byla a je nabízena. S ohledem na převis zájmu o tuto lokalitu a nerealizování uvažované výstavby v lokalitě Chodovec, včetně zájmů lokálně alternativních, jeví se tato časově blízká možnost další výstavby v Hostivaři pro zájemce z řad členů družstva nadějně. Tato pravděpodobná příští nabídka by s ohledem na situaci v hl. m. a cenovým relacím v obchodování s byty v Praze je však podmíněna se strany CSI účastí SBD POKROK na financování této výstavby. CSI dále připomíná, že bez jakýchkoliv ekonomických vazeb není schopná naše požadavky splnit a stejně tak není schopná nezávazně rezervovat celý obytný celek z důvodu velkého zájmu žadatelů o koupi bytů. V současné době má CSI v kartotéce 143 žádostí. To je vše k tomu co nás čeká, pokud zájem o bydlení v této lokalitě ze strany členů družstva bude trvat.

S ohledem na to, že požadovaná finanční součinnost při zajišťování družstevní výstavby od dodavatelských organizací není příštím problémem jen v lokalitě Hostivař a SBD nemá doposud oprávnění k tomuto účelu operativně použít volně finanční prostředky ze svých bankovních účtů bez souhlasu Shromáždění delegátů, je připraven v tomto duchu písemný materiál, který bude předložen k projednání a ke schválení Shromáždění delegátů v listopadu tohoto roku. Pokud dojde ke schválení uvedeného záměru může to znamenat výrazný posun v zajišťování potřeb družstevního bydlení pro naše členy.

Pro úplnost uvádíme, že nezávisle na tom probíhají další jednání o možnostech družstevní výstavby v hl. m. Praze o jejichž stavu Vás budeme velmi brzy informovat na internetových stránkách SBD a v příštím vydání Zpravodaje. Bližší informace můžete obdržet i telefonem SBD POKROK č. 225 339 201 u sl. Schneiderové.

**JUDr. Jaroslav Ledvina,
místopředseda představenstva
SBD POKROK**

Havarijní služba GLOBAL ASSISTANCE a.s. pro SBD POKROK

Dnem 1.12.2006 byla realizována spolupráce mezi SBD POKROK a společností GLOBAL ASSISTANCE, a.s. jako dodavatelem asistenčních služeb při odstraňování havárií v objektech SBD POKROK. Služba je poskytována za stejných finančních podmínek, jako ji zajišťovala vlastní PHS SBD POKROK. Tato služba s paušálním poplatkem byla poskytována všem objektům i individuálním uživatelům, kteří byli v evidenci PHS SBD POKROK ať již jako celý objekt, nebo individuální smlouvou. Celkem se jednalo o 8464 bytových jednotek. Od ledna roku 2007 vstoupila v platnost nová smlouva na pojištění objektů s KOOPERATIVOU, ve které je již zabudována spolupráce v oblasti poskytování havarijní služby. Tato služba je poskytována za poplatek 45,- Kč/byt a rok a tato částka je odečítána z poplatku poskytovaného GLOBAL ASSISTANCE. Do tohoto pojištění byly zapojeny i objekty, kde již byla poskytována asistenční služba a podíl družstva v objektu byl vyšší než 50 %. Tím se počet bytů, kde je poskytována asistenční služba zvýšil na 10 184.

Vlastní asistenční služba je vykonávána v dostatečné kvalitě a bez prodlení. Všechny dosud nahlášené opravy byly provedeny bez závad. Dodavatelem služby jsme informováni o začátku i o konci zásahu písemně, e-mailovou poštou, takže pracovní vykonávající dohled nad PHS má přehled o poskytovaných havarijních zásazích. Stejnou informaci dostá-



vá i úsek provozně technického náměstka SBD. Po skončení měsíce GLOBAL ASSISTANCE zasílá kopie jednotlivých pracovních lístků, abychom měli dostatečné podklady pro případné reklamace jak provedených prací, tak fakturovaných cen. Z počátku se objevilo několik nepřesností v používaných seznamech uživatelů, ale tyto seznamy a především kontaktní osoby na objektech jsou neustále upřesňovány, takže dotazy z dispečinku jsou již jen sporadické. GLOBAL ASSISTANCE pracuje i pro další pražská družstva, která jsou členy DMS jako SBD Pokrok a spolupracuje s několika havarijními službami. Vzniklé administrativní nedostatky se řeší vzájemně přes referenta SBD.

Je možné konstatovat, že přechod z vlastní havarijní služby na asistenční službu poskytovanou GLOBAL ASSISTANCE se zdařil a nebyly zaznamenány ani žádné silné negativní reakce uživatelů.

Nyní zbývá ještě jeden úkol a tím je jednak přesněji specifikovat rozsah služeb za které objekty hradí nyní již jen část paušálního poplatku a přesvědčovat zbývajících objekty, které nemají pevnou smlouvu s žádnou firmou zajišťující havarijní služby o výhodnosti poskytovaných asistenčních služeb aspoň v rozsahu o odstraňování havárií uvedeném ve smlouvě s KOOPERATIVOU.

Ing. František Svoboda,
místopředseda představenstva
SBD POKROK

Není nutno...

...není nutno, aby bylo přímo veselo, jenom nesmí býti smutno, natož aby se brečelo.

Od nového roku nás čekají nějaké finanční rány a nikdo z nás je ještě ne-umí přesně spočítat. Plyn, elektřina, teplo, potraviny... Co bude s benzínem a naftou už netušíme vůbec. Třeba to nebude tak hrozné, ale víme své: „Optimista bývá obvykle jen špatně informovaný pesimista“. Proto se budeme snažit zveřejňovat ve Zpravodaji návody, jak ušetřit. Nikoliv na másle, s tím si musí poradit každý sám, ale třeba na energiích. Rady to mohou být nejen přísně odborné, ale třeba také laické. Třeba i vy máte v kapse nějaký jednoduchý návod, jak neplatit za energie více, než je nutné? Ne, nemám na mysli stát se dlužníkem, to dlouhodobě fungovat nemůže, ale třeba nějaký drobný fígl, jak nevyhazovat zbytečně peníze oknem. Pokud ano, zkuste se o něj podělit s ostatními členy a klienty našeho družstva. Třeba se tak proslavíte... A pokud ne, neva-
dí, budete mít alespoň dobrý pocit. Takže info@pokrok.cz. Nebo doce-
la obyčejná pošta do Kollárovy 18, Praha 8.



Komise pro financování modernizace a výstavby

Na základě rozhodnutí představenstva SBD POKROK ze dne 1.8.2007 byla ustavena Komise pro financování modernizace a výstavby (dále jen Komise), která se zabývá zejména postupem družstva při projednávání žádostí o poskytnutí úvěrů na rekonstrukci a modernizaci bytových domů, které jsou ve spoluvlastnictví družstva a kde dosud nevzniklo společenství vlastníků jako právní subjekt. Dále se Komise bude také zabývat postupem družstva při zajišťování finančních prostředků pro novou výstavbu.

Členové Komise byli jmenováni :

členové představenstva družstva
Věra Hrdinová a Miloš Průcha

předseda kontrolní Komise družstva
ing. Luboš Hlavska

ekonomický náměstek ředitele družstva
ing. Pavel Beránek

předseda představenstva družstva
ing. Oldřich Sova

vedoucí organizačně právního oddělení družstva
JUDr. Jitka Zábojová

členové družstva
Anna Máchová (objekt 473)
ing. Josef Horna (objekt 542)

externím poradcem
JUDr. Marek Novotný, advokát

Na ustavujícím zasedání Komise dne 15.8.2007 byl zvolen předsedou Komise **Miloš Průcha**, zápisy a organizaci Komise bude zajišťovat **Věra Hrdinová**.

Cílem práce Komise bude zejména:

- příprava dokumentů pro úpravu Stanov SBD Pokrok v souvislosti s vyřizováním žádosti objektů o zajištění finančních prostředků na rekonstrukci, modernizaci a novou výstavbu;
- příprava dokumentů pro úpravu Zásad hospodaření SBD POKROK v souvislosti se schvalováním žádostí o zajištění finančních prostředků na rekonstrukci a modernizaci včetně nové výstavby;
- návrh směrnice družstva pro postup schvalování zajištění finančních prostředků na rekonstrukci a modernizaci bytových domů a na novou výstavbu;
- projednávání žádostí o poskytnutí úvěrů a příprava materiálů pro jednání představenstva družstva.

Komise bude úzce spolupracovat s Komisí pro zajišťování družstevní výstavby a dále s Komisí pro výběrová řízení.



Na zasedání Komise dne 22.8.2007 byly pozvány zástupkyně ČSOB, které předaly členům Komise obecnou nabídku financování rekonstrukce a modernizace bytových domů SBD POKROK, ve které jsou popsány postupy a podmínky pro poskytování úvěrů.

Na dalším jednání Komise dne 6.9.2007 zástupkyně České Spořitelny představila členům Komise „Nabídku financování rekonstrukce a modernizace bytových domů SBD Pokrok“ a zpracovaný Modelový případ. Členové Komise byli informováni, že ČS nepožaduje předčasné splacení úvěru v případě převodu bytu do vlastnictví dle zákona č.72/1994 Sb. Úroková nabídka je vždy platná 3 měsíce.

Na zasedání Komise dne 24.9.2007 prezentovali svou nabídku úvěru Revit pro právnické osoby pracovníci banky Wüstenrot. Členové Komise byli informováni, že Wüstenrot nepožaduje předčasné splacení úvěru v případě převodu bytu do vlastnictví dle zákona č.72/1994 Sb.

Případné dotazy a náměty k činnosti Komise adresujte na předsedu Komise Miloše Průchu (e-mail PruchaM@Pokrok.cz), případně poštou: SBD POKROK, Komise pro financování modernizace a výstavby, Kollárova 18, 180 00 Praha 8. O výsledcích práce Komise budeme členy družstva a čtenáři Zpravodaje pravidelně informovat.

Miloš Průcha,
člen představenstva SBD POKROK

Pánubohu do oken

aneb jak nevyhazovat peníze, když to není nezbytné

Výdaje na energie představují v našich soukromých rozpočtech čím dál tím větší podíl. Můžeme se takticky rozhodovat, jestli je výhodnější plyn, uhlí, elektřina nebo dálkové vytápění, můžeme zvažovat využití podílu těchto druhů energie na jednotlivé účely - topení, vaření, sprchování... ale výsledkem veškerých úvah bude jen dílčí a dočasná výhoda. Protože žijeme v „turbulentním prostředí“ a ceny energií se mnějí. Jak skutečně ušetřit? V dlouhodobé perspektivě?

Prostě a jednoduše spotřebu energie celkově snížit.

„V průměrné české domácnosti připadá zhruba 70 % spotřeby energie na vytápění. Tomu samozřejmě odpovídá i množství peněz, které nás to stojí“ říká ing. Martin Jandoš, energetický auditor. „I přes rozdílné ceny, dané způsoby vytápění, se v případě nákladů na teplo jedná vždy o výraznou částku v rodinném rozpočtu“ pokračuje, a definuje základní způsoby, jak snížit spotřebu tepla a ušetřit peníze:

- snížení ztrát tepla v rozvodech
- zlepšením tepelně izolačních vlastností domu
- úpravou topného systému
- hospodařením s teplem v jednotlivých domácnostech

Pro obyvatele v bytovkách je první způsob - snížení ztrát v rozvodech - asi nejobtížněji dosažitelný. Dálkové vytápění v rámci České republiky se velmi upřímně hlásí v průměru k 8 % ztrátám. „Svůj význam mají ale i izolace rozvodů, armatur a ventilů vody na topení a užitkové teplé vody v bytových domech. Tam totiž voda v potrubí cirkuluje, i když ji zrovna nikdo nečerpá, aby byla k dispozici i ve vzdálenějších částech domu.“ tvrdí Martin Jandoš. „Izolaci je vhodné instalovat na všech vnitřních rozvodech tepla, pokud nejsou určeny k vytápění nebo temperování okolního prostoru.“ dodává.

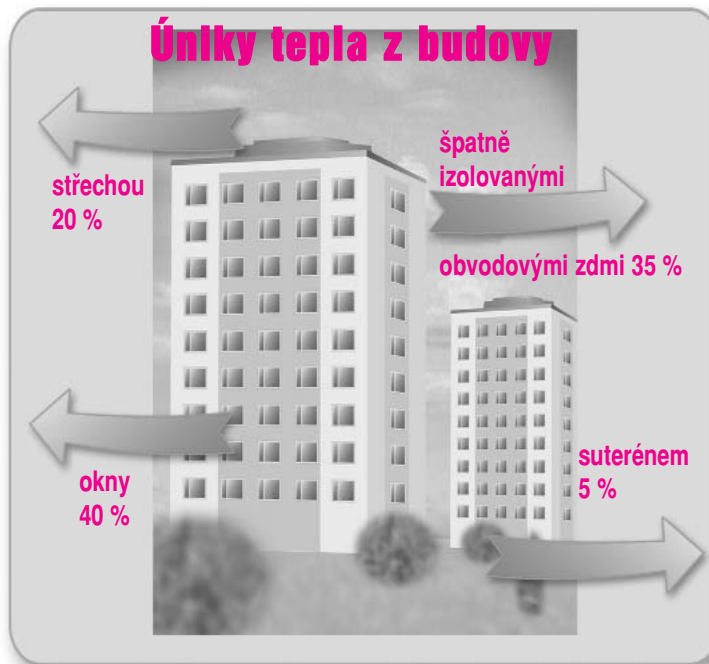
Tepelně izolační vlastnosti domu jsou většinou dány už jeho konstrukcí. Záleží především na tom, z jakého materiálu je obvodové zdivo, jakou má střechu, okna atd. Pokud teprve nehodláte stavět, ale už dávno bydlíte, moc s tím nenaděláte... Opravdu? Zeptejte se znovu na radu energetického auditora Martina Jandoše:

„Množství tepla, které budova spotřebuje, bezprostředně souvisí s tím, kolik tepla pláštěm budovy, tedy stěnami, okny, střechou a sklepem unikne. V bytových a občanských stavbách připadá 40 % ztrát na okna, 35 % na špatně izolované obvodové zdi, 20 % na střechu a 5 % na su-

terén. Tyto údaje jsou jen orientační s tím, že v rodinných domech jsou poměry poněkud jiné.“

Konkrétní výše ztrát tepla je přímo závislá na tepelně izolačních vlastnostech materiálů, použitých při výstavbě vašeho domu. Tyto vlastnosti jednotlivých materiálů jsou charakterizovány tzv. součinitelem prostupu tepla, označovaným podle platné ČSN „U“ (dříve „k“). Čím nižší je hodnota „U“, tím jsou lepší tepelně izolační vlastnosti materiálu.

Tepelně izolační vlastnosti materiálů orientačně charakterizují tyto údaje: Betonová zeď o tloušťce 70 cm se z hlediska tepelné izolace dá nahradit plnou cihlou o tloušťce 45 cm, měkkým dřevem o síle



10 cm, polystyrénem nebo minerální vlnou o síle 2,5 cm.

Pro orientaci, jak je na tom váš dům z hlediska spotřeby tepla, je možné použít tzv. měrný ukazatel spotřeby tepelné energie na vytápění, udávaný jako podíl množství tepla spotřebovaného a celkové vytápěné plochy domu (v GJ/m²) za otopné období (tj. za dobu vytápění). Tento údaj samozřejmě nezohledňuje meteorologické teplotní výkyvy. Zdá se to moc složité? Tak to pusťte z hlavy. To je problém pro odborníky, ti vám s tím poradí.

Tepelně izolační vlastnosti domu ale přece jen lze ovlivnit, ztráty lze snížit. Jako nejefektivnější se jeví:

1. snížení ztrát prouděním vzduchu mezi okenními rámy a křídly oken a také mezi rámy oken a zdi utěsněním spár.
2. zlepšení tepelně izolačních vlastností oken výměnou stávajících oken za

okna nová s lepšími tepelně izolačními vlastnostmi.

3. dodatečné zateplení střechy

4. dodatečné zateplení obvodových stěn

Ani na tohle nestačí obyvatel bytového domu sám, i tady musí spojit svoje síly s ostatními obyvateli. Těžká domluva? Jistě, je to o vynaložených penězích, ale výpočty jasně říkají, že návratnost je v současné době v řádu desetiletí. Pokud budou energie zdražovat, doba návratnosti se bude úměrně zkracovat.

Finanční analytik Petr Dvořák k tomu radí: „Stojí za úvahu, zda prostředky vložené do úspor energie nebudou mít už ve střednědobé perspektivě vyšší výnos, než prostředky uložené v bankovních produktech. Úrokové výnosy v bankách jsou minimální a já nevidím perspektivu, že by se to mělo v dohledné době změnit. Naopak spekulovat na pokles cen energií může v této době jen hazardér.“

Úprava topného systému zní v podání odborníka trochu složité, ale zamysleme se nad tím:

„Základním opatřením, které vede ke snížení spotřeby tepla, je přizpůsobení teploty dodávané teplé vody vzhledem k požadovaným vnitřním teplotám v domě v závislosti na venkovní teplotě. V případě dodávky dálkového tepla je topná voda dodavatelem přiváděna do domu již teplotně upravená podle výše teploty venkovního vzduchu. V nočních

hodinách je teplota topné vody v rámci tzv. nočního útlumu dále snižována, nebo - při vyšších venkovních teplotách - dochází k úplnému přerušení dodávky.“

V samotných domech je možné ovlivnit spotřebu tepla instalováním termostatických ventilů, které zabrání přetápění a umožní využít „pasivní solární zisky“. Když vám svítí na jižní straně sluníčko na jaře do oken, termostatický ventil omezí přísun teplé vody do vašeho obýváku, aniž byste se o to museli starat. Ani to není tak úplně jednoduché, protože musí být upraveny hydraulické poměry v systému celého domu, jinak mohou ventily hlučet, klapat a vůbec špatně fungovat.

Instalace termostatických ventilů a jejich správné používání může přinést úsporu tepla 10 až 15 %. Spočtete si, kolik jste za teplo zaplatili v uplynulé sezóně a vydělte deseti. Stojí to za to?

Západní kvalita za východní ceny

Podnikatelská zkušenost nabádá nevymýšlet pracně něco, co je už dávno vymyšleno. Proto se v posledních patnácti letech stalo běžnou praxí přebírat z rozvinutějších zemí výrobu takového zboží, které tam má mnohaletou tradici. Příkladem může být i slovenská firma FENESTRA Sk se sídlem ve Zlatých Moravcích. Vznikla v roce 1997 a jen za posledních pět let zvýšila svoji produkci na čtyřnásobek.

„Jedním segmentem výroby naší společnosti jsou plastová okna“, říká pražský reprezentant FENESTRY Sk Radovan Černý. „Převzali jsme osvědčený systém Rehau Brilliant Design, který má více než čtyřicetiletou tradici. Výroba ale probíhá kompletně v našich provozovnách na Slovensku. Letos, jako by k desátým narozeninám firmy, jsme ve Zlatých Moravcích otevřeli zcela nový výrobní areál.“

Výhoda takového postupu je zřejmá. FENESTRA Sk nabízí osvědčenou západoevropskou kvalitu, ovšem vzhledem k výrobě na Slovensku za výhodné ceny - stále tady ještě funguje efekt nižších výrobních a mzdových nákladů.

„Ceny a kvalita tady musí jít ovšem v souladu, v žádném případě nelze připustit, aby na úkor ceny kvalita poklesla.“ doplňuje R. Černý a dokládá svoje slova certifikátem kvality ISO 9001, který FENESTRA Sk obdržela, jako první výrobce stavebních výplní a prosklených plášťů na Slovensku, už v roce 2000.

„Já samozřejmě jako „pražák“ znám vztah zdejších lidí k produkci ze Slovenska, který někdy trochu zavání despektem. Jenomže to je pozůstatek uvažování z minulého tisíciletí. Dnes, v rámci EU, musí špičková produkce splňovat přinejmenším stejné kvalitativní parametry, jako kdekoli jinde v Evropě. Ostatně není nic jednoduššího, než se o tom přesvědčit, stačí nás kontaktovat“ uzavírá Radovan Černý.



Na čelech obyvatel panelových domů pražských sídlišť, družstevníky a klienty SBD POKROK nevyjímaje, přibývají vrásky z obav před rostoucími cenami energií, především cen tepla. Právě náklady na vytápění představují až 60 % výdajů za energie v jednotlivých domácnostech. Že teplo z panelových domů uniká není žádným tajemstvím, ale zajímavé je i rozdělení těchto ztrát. Připmeňme si ještě jednou údaje z předcházející stránky. Zatímco suterénem se na nich podílí jen 5% a střecha 20%, špatně izolované obvodové zdi už 35% a okna dokonce 40%! Zdá se tedy, že investice do kvalitních oken bude i nadále patřit mezi nejefektivnější a nejrychleji návratné.

fenestra sk
OKNÁ A DVĚŘE spol. s r.o.

O K N Á S P E R S P E K T Í V O U

Litevská 1174/8, Praha 10 Vršovice
tel./fax: +420 272 111 718,
mobil: +420 607 282 007
radovan.cerny@fenestrask.cz
fenestrask@fenestrask.cz
www.fenestrask.sk



„... a takhle by nám tady koukala...“

Pražský sedmý obvod je pro SBD POKROK trochu zvláštní tým, že na jeho území nestojí ani jeden dům, s nímž by mělo naše družstvo něco společného. Našli bychom tam celkem 23 tisíc bytových jednotek, což je srovnatelné s našimi dvaceti tisíci „družstevními byty“, ale tím podobnost končí. Přesto ale teď připoutává pozornost nejen obyvatel hlavního města, ale celé země, a tím i členů a klientů SBD POKROK. Právě v katastru Prahy 7 by měla na Letné vyrůst nová Národní knihovna.

Diskuse o ní je plná emocí, ale zkusme se na vzniklý problém „blob ano nebo ne“ podívat očima této čtvrti, pohledem zprostředkovaným starostou Prahy 7 Markem Ječménkem.

„Ať mi někdo ukáže městskou část, která by nechtěla Národní knihovnu“, říká starosta. „Když budu mluvit jako staromilec, tak jsem si národní knihovnu vždycky představoval jako velký dům s vysokým sloupovým, kde bude mahagon a dýchne na mě cosi nepojmenovatelného z těch miliónů svazků knih a v nich zaznamenané historie národů a lidstva. Nezasťírám, že při slavnostním odhalování modelu toho Kaplického vítězného návrhu, seděl jsem metr od něj, když jsem to uviděl, tak



hám nejvíc škodí. A díky této technologii budete mít vybranou knihu na stole během tří minut.“

Nicméně M. Ječmének nezastírá ani problémy, které vítězný projekt Národní knihovny doprovázejí: „Řekněme si, že tam došlo k řadě zásadních chyb - návrh je v rozporu s územním plánem

bu budou lidé moci objektivně posuzovat někdy za sto let. Dneska tady chodíme po sto let staré městské části a říkáme si - jak dokázali některé domy postavit, ty načančané fasády v takové mnohdy neuvěřitelné kombinaci zdíva, omítek, soch a dřeva? Věřím tomu, že před sto lety spousta lidí říkala, že to staví úplní blázní.... Do tehdejšího konceptu to nemohlo zapadat a dneska chodíme a obdivujeme to.“

Starosta Prahy 7 M. Ječmének ale rozhodně není jednoznačným příznivcem stavby Národní knihovny v této podobě na Letné, sám říká, že se necítí zcela kompetentním ji posuzovat. Dívá se tedy na vizualizaci knihovny - „blobu“ na Letné vedle Hradu a ačkoliv působí spíše dojmem raně nežli váhavého střelce, po-
vzdechne: „...no, a takhle by nám tady koukala...“

Od našeho družstevního bydlení, od našich paneláků, je problematika Národní knihovny na Letné viditelně dosti vzdálená. Proč se jí tedy na stránkách našeho Zpravodaje zabýváme? Snad jen pro zamýšlení. Podoba hlavního města, náš každodenní životní prostor, je jistě důležitým předpokladem příjemného života. Přispěl by k němu blob? Rozhodnou kompetentní správně? Nelehká volba, protože kdo to dnes posoudí?



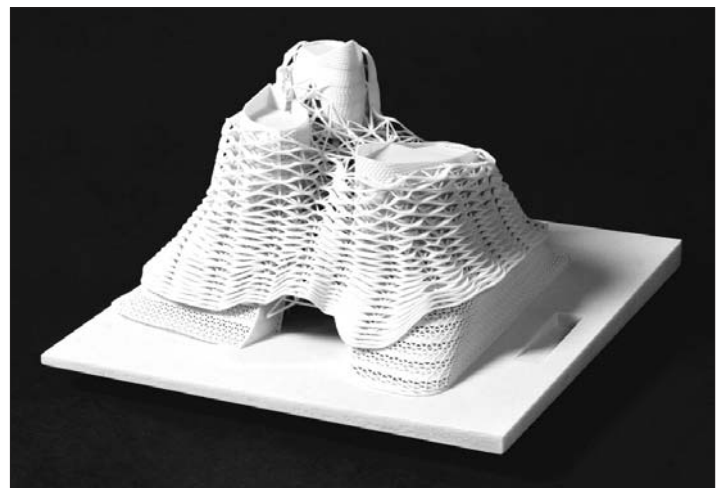
Že v soutěži zvítězil tento návrh Jana Kaplického je všeobecně známo

jsem si myslel, že se zblázním. Vůbec mě nenapadlo, že někdo může postavit takový dům. Pak jsem to trochu nastudoval, zjistil jsem si třeba jak probíhají podobné věci v Londýně a musel jsem konstatovat, že svět se vyvíjí a že až budoucnost ukáže, co bylo správné rozhodnutí a co ne.“

Podle starosty je unikátní především technologie, kterou architekt Kaplický do budovy zapracoval: „Milióny svazků knih tam budou obsluhovány pouze počítačem v absolutní tmě a bez vzduchu, protože právě světlo a vzduch papíru a tedy kni-

a zabírá 6000 metrů čtverečních, kde být nemá. Kladu si ale otázku, zda je to dostatečný důvod, aby se ta stavba nerealizovala.“

Starosta otevírá katalog s osmi návrhy, které postoupily do druhého, finálního kola soutěže a říká: „Každá z těch staveb má něco do sebe, ale ten blob se naprosto vymyká. Stavba takového rozsahu na Letné bude vždycky kontroverzní, ale její podo-



Na 6. až 8. místě se umístil návrh Dagmar Richterové z Německa.

Abyste si udělali vlastní názor a případně se zapojili do diskuse, můžete získat další informace na www.narodniknihovna.cz, (rubrika „informace pro novináře“ a pak „Katalog soutěžních návrhů“)