

# ZPRÁVODAJ

pro členy a klienty  
družstva

  
stavební bytové družstvo

Vyšlo v prosinci 2007  
číslo 05/2007

## Do roka a do dne (skoro...)

# Shromáždění delegátů 10.11.2007

*Skoro přesně na den jako v roce předcházejícím (11.11.2006) se konalo i letos Shromáždění delegátů, nejvyššího orgánu SBD POKROK. Pozváno bylo celkem 226 delegátů, v okamžiku zahájení jich v sále bylo přítomno 144, tedy potřebná nadpoloviční většina. Jejich počet postupně vzrostl až na 154 osob.*

*Po úvodních procedurách (zahájení, volbě mandátové komise a jmenování zapisovatele, volbě návrhové komise a ověřovatelů zápisu) přišly na řadu hlavní body jednání.*

### Schválení účetní závěrky a rozdělení zisku

Rozsáhlý výklad k hospodaření SBD POKROK podal delegátům ekonomický náměstek ředitele ing. Pavel Beránek. Nesporně nezapomněl na řadu připomínek delegátů v průběhu jejich loňského shromáždění, kdy si stěžovali na určitou nesro-



*Před začátkem jednání v 9.00 se museli delegáti zaregistrovat, tradičně prostřednictvím firmy CENTIN*

zumitelnost ekonomické terminologie. Tentokrát byl ing. Beránek vybaven řadou grafů, které, promítány na velkou plochu,

názorně dokumentovaly v družstvu probíhající ekonomické procesy. Tři z těchto grafů přinášíme v pozměněné černobílé podobě i na stránkách tohoto čísla Zpravodaje.

Takový způsob vysvětlování oceňovali delegáti jednoznačně pozitivně, ať už oficiálně během jednání, nebo neoficiálně v kuloárech a v předsálí. Ekonomický náměstek ing. Beránek se tak jednoznačně stal hned na začátku jednání „hvězdou dne“ a tomu odpovídal i výsledek hlasování o účetní závěrce - 146 delegátů bylo pro, pět se jich zdrželo a jen dva byli proti.

Velmi podobně dopadlo i hlasování o schválení výroční zprávy (140 delegátů pro, čtyři se zdrželi, čtyři nehlasovali a jediný byl proti).

Dokončení na straně 2 ►

## Družstvo fanoušků - horor se šťastným koncem

Že existují nejrůznější fankluby, na to už jsme si zvykli. Ale že může mít takový spolek podobu družstva - kdo by to čekal?

A přesto je tomu tak. Když byl 1. února 2005 prohlášen konkurz na FC Bohemians Praha, mnohá srdce jeho fanoušků byla ochromena hrůzou. Ale ne všichni, někteří začali hned po počátečním šoku přemýšlet, jak dostat legendární klub zase na výsluní slávy. Jedním z takových byl i mgr. Jiří Dienstbier.

„Několik fanoušků se nás tehdy sešlo a přemýšleli jsme, co s tím. Zhruba šest týdnů jsme se snažili najít investory, kteří by klub koupili od konkurzního správce a pak ho zachránili. Ale nevedlo to k cíli a tak jsme se rozhodli, že se o něco musíme pokusit my sami.“ vzpomíná tento pražský právník na dobu před téměř třemi lety.

Původní ideou bylo vyhlášení sbírky a shromáždění co největšího množství finančních prostředků, aby bylo možno od správce koupit fotbalová práva, přihlásit klub do 3. ligy a pokračovat ve sportovní činnosti.

„Přemýšleli jsme, jakou formu tomu dát. Uvažovali jsme o různých možnostech, třeba občanském

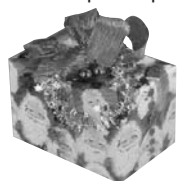
Dokončení na straně 4 ►



Družstevníka Antonína Panenku přivítal v SBD Pokrok předseda Oldřich Sova.

### Obsah:

- Shromáždění delegátů
- Družstvo fanoušků
- Právní okénko
- Práva a povinnosti družstevníků
- Informace o provozu skladu MTZ
- Úvěry na modernizaci a rekonstrukci bytových domů
- Úpravy v bytě
- Jak ušetřit na teple
- Důvěřuj, ale prověřuj
- Mediální překvapení



**Vedení SBD POKROK přeje všem svým členům, klientům i obchodním partnerům šťastné vykročení do roku 2008**





## Otázka:

*V domě, kde bydlím, s námi žije rodina - nájemníci, kteří opakovaně porušují snad všechna ustanovení domovního řádu, zejména ruší neustále noční klid, v bytě s nimi žijí dlouhodobě i osoby, které nejsou nájemníky bytu, nájem platí opožděně a často i po několika měsících nazpět.. Naším výtkám se brání tím, že jsou družstevníci a že na ně „nikdo nemůže“. Věřím, že to není pravda. Prosím pomozte nám!*

## Odpověď:

K Vaší stížnosti se bez bližší znalosti případu mohu vyjádřit jen obecně (ke konkrétnímu rozboru nabízím možnost obrátit se na Smírčí komisi SBD Pokrok).



I družstevník mimo svých práv má i povinnosti, určené mu zákonem (zde zejména obč. zákoníkem) a to zejména platit řádně a včas nájem a další platby s ním spjaté, dodržovat dobré mravy v domě, nepronajímat byt ani jeho část bez předchozího souhlasu majitele bytu - družstva atd.

Tudíž, pokud nájemník nedodrží tyto povinnosti, může být v důsledku jejich porušování vyloučen z družstva, a takto „přijít o byt“ v družstvu.

**Mgr. Lucie Helmová**  
Vaše členka  
představenstva

## Zmatení jazyků...

... postihlo kdysi Babylónany. Bylo jich moc a různých a domluvit se nedokázali. Konce byly smutné - kde je dnes této kdysi velmoci konec.

Zmatení jazyků postihlo tak trochu i účastníky shromáždění delegátů našeho družstva. Nejen delegáty, ale i některé členy představenstva. Dobrou vůli měli všichni, ale v několika bodech se domluvit nedokázali. Šlo především o peníze, o ty jde zpravidla „až v první řadě“.

Na jednu stranu je moc dobře, že jsou delegáti ostražití, na stranu druhou je škoda, že změna stanov v poskytování úvěrů objektům na rekonstrukce neprošla. Nejspíš ji předkladatelé dostatečně nevysvětlili, a tak se o to pokoušíme alespoň na stránkách Zpravodaje.

V závěru jednání už sice byla věc mnohým jasnější, alespoň to zaznělo v diskusi, ale k problematice už nebylo možno se vracet. Tak snad příště...

Naštěstí to bylo asi jediné nedorozumění v průběhu osmihodinového jednání, a to není zase až tak špatný výsledek. Takže bez obav - žádný Babylon..



◀ ... ze strany 1

## Zpráva představenstva

Zprávu představenstva přednesl jeho předseda ing. Oldřich Sova. Vzhledem k tomu, že ji delegáti obdrželi v předstihu v písemné podobě, mohla v relativně krátkém čase začít diskuse.

Členka představenstva Věra Hrdinová v ní upozornila na to, že řada objektů si nedokázala zvolit svého delegáta a tak 5300 členů družstva nemá na shromáždění svého zástupce. Apelovala na zodpovědnost družstevníků i orgánů družstva k nápravě tohoto stavu v roce 2008.

Velmi aktivním diskutujícím byl dr. František Šlezár z objektu 351, který v předložené zprávě postrádal např. hodnotící složku. Dále se diskutovalo o problematice pozemků pod družstevními

domy, možnostech nové výstavby atd.

Celkově pozitivní atmosféru jednání k tomuto bodu charakterizoval i výsledek hlasování. 140 delegátů zprávu schválilo, 10 se zdrželo a jediný byl proti.

## Zpráva o činnosti kontrolní komise

Zprávu přednesl předseda kontrolní komise Luboš Hlavsa a učinil tak se sobě vlastní důsledností a přesností. Vyčíslil počet a charakter provedených kontrol, počet a způsob vyřízení námětů a stížností členů (bylo jich celkem 42) a počet a charakter jednání komise.

Zmínil také problém s personálním obsazením kontrolní komise, která, vzhledem k nezájmu o práci v ní, pracuje pouze ve čtyřčlenné sestavě. Po obsáhlé diskusi konstatovali delegáti, že vzhledem ke krátkému zbývajícím pracovnímu období komise (do konce roku 2008), může komise pracovat po zbytek svého funkčního období v současném složení.



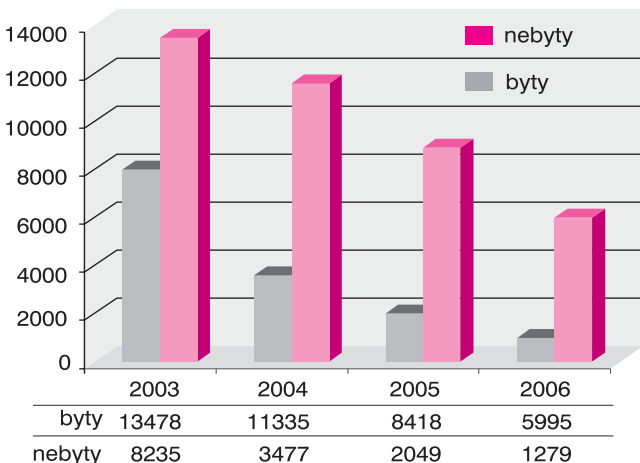
K neaktivnějším delegátům patřil dr. František Šlezár.

Zpráva kontrolní komise si jako celek zasloužila od delegátů ocenění, jemuž odpovídá i výsledek hlasování. 150 delegátů bylo pro její schválení, pět se zdrželo, jeden delegát nehlasoval a jediný byl proti.

## Zpráva komise pro financování modernizace a výstavby

Tuto zprávu přednesl předseda příslušné komise Miloš Průcha. O tomto bodu jednání proběhla velmi vzrušená diskuse, protože se jednalo mj. o poskytování úvěrů. Problém se během jednání poněkud zamotal, vzhledem k diskusnímu příspěvku místopředsedy představenstva JUDr. Jaroslava Ledviny byly směřovány dvě různé problematiky, které spolu nesusouvisely, a to poskytování úvěrů pro stávající, existující objekty na modernizaci

Vývoj pohledávek 2003 - 2006





a opravy a poskytování úvěrů na novou výstavbu.

Do diskuse se zapojil i předseda kontrolní komise ing. Hlavsa a velmi razantně prohlásil, že problematiku úvěrů kontrolní komise velmi přísně a bedlivě sleduje a že je ve finančních prostředcích naprostý pořádek, nikdo s penězi jednotlivých objektů svévolně nijak nenakládá.

„Náklady družstva spojené s vyřizováním úvěrů a zajišťováním jejich splácení nebudou součástí nákladů na správu družstva, ale budou je hradit formou samostatného poplatku pouze objekty, které si úvěr vezmou. Hospodaření ostatních bytových objektů tyto náklady nijak neovlivní. Kontrolní komise zařadí do plánu své činnosti i kontrolu finanční kázně při splácení poskytnutých úvěrů a o zjištěných bude delegáty informovat.“, uvedl ing. Hlavsa.

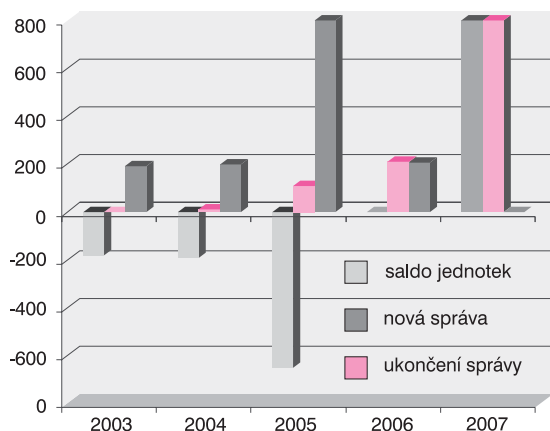
Zpráva komise pro financování modernizace a výstavby byla delegáty schválena poměrem 147 pro, dva nehlasovali, dva se zdrželi a tři hlasy byly proti, ale urputná diskuse se přelila i do dalšího bodu programu, který měl problematiku úvěrů vyřešit.

## Návrh na dílčí změnu stanov

Návrh vysvětloval jeden z předních českých právníků, kteří se zabývají problematikou bydlení, JUDr. Marek Novotný.

Navrhané změny stanov, pro jejichž schválení byla potřebná nadpoloviční většina hlasů, byly přijaty. 147 delegátů bylo

Saldo jednotek ve správě 2003 - 2007



pro, dva nehlasovali, dva se zdrželi a tři byli proti.

Pro přijetí změny stanov, která by umožnila průběžné schvalování žádostí bytových objektů představenstvem družstva, je vyžadována většina 3/5 hlasů všech zvolených delegátů. Potřeba rychlejšího a operativnějšího rozhodování o úvěrech na rekonstrukce a opravy bytových objektů byla v diskusi podpořena. Kromě ojedinělých obav z možného zadlužování družstva bylo naopak zdů-

razněno i to, že představenstvo v souladu se stanovami schvaluje smlouvy s dodavateli v řádu desítek milionů korun na rekonstrukce a opravy. U komerčních úvěrů na tyto akce by pak logicky mohlo být představenstvo prostředníkem, který zajistí poskytnutí úvěru bankou a současně zajistí formou předpisu nájemného či příspěvku vlastníka splácení úvěru bytovým objektem jako dlužníkem. Při účasti delegátů, která představovala 68 % ze všech zvolených se ukázalo, že získání 3/5 většiny je při takové účasti problematické a to i v případech jako je tento, kdy by maximální zkrácení doby pro schválení úvěru bytové objekty jistě přivítaly (počítaje v to i ty bytové objekty jejichž delegáti se jednání nezúčastnili). Vzhledem k objektivní potřebě rychlého vyřizování úvěrů bude tato problematika zařazena znovu na program příštího shromáždění delegátů.“

Vysvětlující článek k této problematice publikuje v tomto čísle Zpravodaje na str. 5 Miloš Průcha, předseda komise pro financování modernizace a výstavby.

## Odvolání členů družstva ke shromáždění delegátů

Tento bod jednání se asi nepřísluší rozebírat do podrobností, protože se jednalo o řadu lidských osudů. Scénář obvykle vypadal tak, že obyvatel bytu se stal neplatičem a tak byl z družstva vyloučen. To ovšem znamená, že o byt přichází, což si neplatiči zhusta neuvědomují. Když na to přijdou, nezbývá než dlužné částky doplatit a obrátit se na shromáždění delegátů s odvoláním, tedy de facto žádostí, aby vyloučení z družstva neplatilo.

Druhý scénář platí pro případy, kdy obyvatelé bytu narušují hrubým způsobem sousedské vztahy, poskytují byt neoprávněně do podnájmu, způsobují v domě hrubé nepořádky a podobně.

Výjimkou bylo pouze odvolání proti vyloučení ing. Ladislava Kurce z družstva, kdy se jednalo o zcela jinou problematiku.

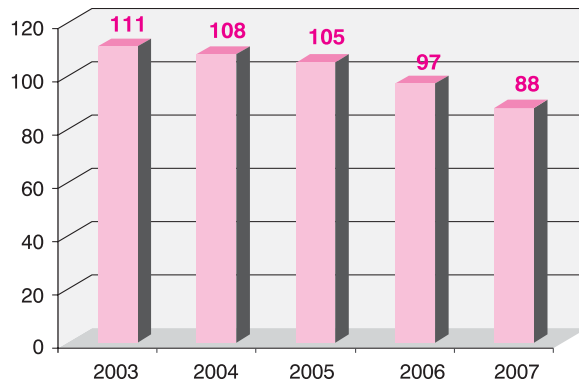
Výsledek bývá různý. Tentokrát delegáti šesti žádostem vyhověli, tři naopak zamítli a vyloučení z družstva potvrdili. Budiž řečeno, že k polepšeným neplatičům bývají obvykle vlídnější, naopak k narušitelům pořádku bývají poměrně nekompromisní - asi proto, že s podobnými případy mají i ve svých objektech nějaké zkušenosti.

## Další jednání

V závěru shromáždění delegátů bylo schváleno několik více méně formálních změn v zásadách hospodaření družstva (hlasování 122 pro, jeden nehlasoval, 10 se zdrželo a jeden byl proti) a v zásadách odměňování členů orgánů družstva (125 pro, dva nehlasovali, čtyři se zdrželi a jeden byl proti).

Shromáždění delegátů vzalo na vědomí

Počet zaměstnanců SBD POKROK 2003 - 2007



zprávu o vytvoření a zavedení procesně orientovaného systému řízení ISO 9001 v SBD POKROK. 115 hlasů pro, dva delegáti nehlasovali, dva se zdrželi a dva byli proti.

## Ty nešťastné úvěry na rekonstrukce

Vzhledem k tomu, že shromáždění delegátů neschválilo změnu stanov ve věci poskytování úvěrů (viz výše), muselo se zabývat čtyřmi takovými žádostmi. Počet delegátů na jednání se později odpoledne ale už snižoval a hrozilo nebezpečí, že shromáždění přestane být usnášeníschopné. Byl to pro žadatele skoro „běh o život“. Při posledním hlasování bylo přítomno už pouhých 125 delegátů, potřebná byla účast 113, jinak by už jednání bylo neplatné.

Nakonec všechno dobře dopadlo a všechny čtyři úvěry byly většinou nad 100 hlasů schváleny. Celkem se jednalo o částku 61,5 miliónu Kč.

**Jednání shromáždění delegátů bylo 11. listopadu 2007 ukončeno v 16,55 hod. Příští se bude konat v roce 2008, jeho termín ještě nebyl stanoven.**

# Práva a povinnosti družstevníků

## Práva a povinnosti družstevních nájemců v souvislosti s bydlením

Jako členka představenstva SBD Pokrok mám ve své kompetenci členskou záležitost a s tím spojenou agendu, a proto považuji za velice vhodné Vás seznámit v našem Zpravodaji s tímto tématem.

Úvodem článku je třeba ujasnit si terminologii. Práva a povinnosti družstevníků bytových družstev vyplývají zejména ze dvou zásadních právních předpisů a to:

- 1) obchodního zákoníku, který upravuje práva a povinnosti člena družstva a to především ta práva a povinnosti, které se dotýkají vztahu družstevník - družstvo, tedy nikoli práva přímo související s bydlením
- 2) občanského zákoníku, kde jsou naopak upravena především práva a povinnosti družstevníka = nájemníka družstevního bytu v souvislosti s jeho právem užívat družstevní byt

Současně je bytové družstevnictví jako takové zásadně ovlivňováno i zákonem o vlastnictví bytů, 72/1994 Sb., v platném znění, zejména v okamžicích, kdy v rámci jednoho bytového domu - existují vedle sebe vlastníci bytů na jedné straně a nájemci družstevních bytů na straně druhé.

Odkazem na shora uvedené rozdělení se v tomto článku budu zabývat zejména právy a povinnost-

mi družstevníka, která souvisejí s užíváním družstevního bytu členem družstva a osobami s ním žijícími ve společné domácnosti. Pozor - ne každý člen družstva je uživatelem družstevního bytu !!!

Nájem jako právní institut je upraven v rámci občanského zákoníku, v jeho Hlavě sedmé, § 663 - zde jsou obecná ustanovení týkající se nájmu; zvláštní ustanovení týkající se přímo nájmu bytu upravuje Oddíl 4., § 685 - 716 - nájemníků družstevních bytů se tato ustanovení týkají, jestliže zákon zde neumožní odlišnou právní úpravu.

Tudíž základní práva a povinnosti družstevního nájemce související přímo s užíváním družstevního nájemního bytu jsou:

- ▶ právo na plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, kdy je nájemce povinen řádně užívat byt, společně částí domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu
- ▶ povinnost platit zálohové nájemné a zálohu na úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu nebo nebytového prostoru ve výši, stanovené představenstvem družstva včetně sankcí z prodlení stanovených zákonem, vnitrodružstevními předpisy nebo smlouvou s nájemcem či vlastníkem jednotky
- ▶ užívat práva nájmu, který je zákonem chráněno, kdy možnost výpovědi nájmu bytu je zde omezena jen na důvody zákonem stanovené (např. neplacení nájemného řádně a včas, pronajímání

bytu bez souhlasu vlastníka - družstva, hrubé porušování dobrých mravů v domě)

- ▶ právo na přechod nájmu bytu v případě smrti nájemce na jeho nástupce
- ▶ právo na převod členského podílu na jinou osobu a to včetně práva na nájem bytu spojeného s tímto členským podílem
- ▶ povinnost na základě smlouvy o nájmu převzít byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu škodu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu či opožděným oznámením, že byt nepřevzeme, přičemž toto oznámení je člen povinen učinit nejpozději k datu uvedenému v pozvánce k uzavření nájemní smlouvy
- ▶ povinnost chránit veškerý družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor a předpisy o požární ochraně
- ▶ povinnost udržovat byt v řádném stavu, jakož i společné prostory a zařízení domu (nebytového prostoru) a dále
- ▶ povinnost užívat družstevní byt pouze k účelu bydlení (podnikání v bytech užívaných nájemci je dovoleno pouze se souhlasem družstva, nájemce je povinen o souhlas požádat). Totéž platí i pro pronájem bytu nájemcem dalšímu subjektu, i zde musí být předchozí souhlas majitele bytu - bytového družstva.

**Mgr. Lucie Helmová, členka představenstva**

*Pokračování v příštím vydání Zpravodaje*

## Informace o provozu skladu MTZ SBD POKROK v roce 2008

Činnost skladu se od 1.1.2008 omezuje s ohledem na snížení počtu pracovníků a přesun z Pískové do Karlína. Dovoz materiálu již nebude zajišťován ani na objekty, ani na OBS.

Výdej materiálu bude omezen pouze na úřední hodiny. V úterý 8 - 12 a 13 - 17 hodin a ve středu od 9 - 15,30 hodin.

Sortiment skladu MTZ bude snížen a postupně redukován. Materiál zajišťovaný pro pohotovostní havarijnou službu již na skladě nebude, službu PHS, na základě smlouvy s domem či jednotlivcem, zajišťuje Global Assistance.

Sklad bude omezeně zajišťovat materiál pouze v souvislosti s prací jednoho pracovníka - zámečníka na zakázku (rohože, zámky, zavíračky, zámečnické práce) na základě objednávek od objektu nebo SVJ. Zajišťováno bude do týdne.

Materiál ze skladu MTZ bude jen pro drobnou údržbu objektu, kromě elektro-technického a topenářského materiálu.

**Vedoucí MTZ - Svobodová Marta**

◀ ... ze strany 1

sdužení, ale nakonec nás zaujala forma družstva. Ta nám umožňovala, abychom ty peníze shromáždili prostřednictvím vkladů do družstva, což je i daňově výhodné, protože takový vklad dani nepodléhá. Kouzelné na tom bylo, že ti fanoušci, kteří takto do družstva vstoupili, získali v něm vlastní majetkovou účast." vysvětluje výhody družstevní formy vlastnictví mgr. Dienstbier, dnes místopředseda představenstva Družstva fanoušků Bohemians.

Výsledek byl nad očekávání dobrý. Fanoušci doufali, že shromáždí alespoň milion korun, maximálně dva. Výsledkem bylo 3,2 miliónu! Družstvo fanoušků Bohemians má dnes na 1700 členů!

"Pro nás to bylo ohromné překvapení," říká J. Dienstbier. "Byli jsme si vědomi, že při sportovních ambicích Bohemky bude muset mít dlouhodobě formu akciové společnosti, a také jsme vůbec nepočítali s tím, že bychom se stali jejími jedinými majiteli. Když se později objevil investor, vstoupili jsme jako družstvo do nové akciové společnosti a vlastníme tam přibližně 10 % akcií. Myslím, že to je unikátní případ, kdy fanoušci fotbalového klubu jsou současně jeho spolumajiteli."

Jeho slova stručně doplňuje i fotbalová legenda Bohemians Antonín Panenka:

"Nemá sice cenu moc koukat do minulosti, důležitá je spíš současnost a budoucnost klubu. Ale těch několik fanoušků skutečně svojí aktivitou Bohemians zachránili. Vytvořila se kolem toho báječná atmosféra a dnes je zase skvělé vidět, když na stadion přijde celá rodina, máma táta, děti, a každý má na sobě něco zeleného. Fanoušci si i nadále vymýšlejí různé akce, sestavují vtipné slogany....



Foto sice nekvalitní, ale událost velká - Panenkova penalta, Bělehrad, 1976

Fandí, a to je to, co hráči potřebují. Nejdůležitější je ale to, že zase mají střechu nad hlavou."

Atmosféra, vzniklá díky spontánní akci fanoušků, byla skutečně mimořádná, a to natolik, že dokonce fotbalový svaz snížil pokutu, související s prohlášením konkurzu, ze tří miliónů na přibližně 600 tisíc korun. A tak se mohl fotbalový klub, nyní pod názvem Bohemians 1905, znovu rozběhnout.

Mgr. Dienstbier v sobě nezapře právníka, když říká: "Forma družstva umožňuje i neobvyklou flexibilitu, protože do družstva mohou bez problémů vstupovat noví členové a družstevní práva se dají snadno převádět, je to tedy skutečně pružný systém. A tak ani do budoucna nepočítáme, že bychom od družstevní formy ustoupili."

Velký byl i psychologický efekt a souhra všech faktorů vedla k neočekávanému vývoji - Bohemians byli během dvou let zpátky v 1. lize!

"To všechno samozřejmě není zásluhou jenom Družstva fanoušků Bohemians, to bylo jen jakýmsi startovacím momentem, ale také díky němu bylo cíle dosaženo více než vrchovatě." uzavírá mgr. Jiří Dienstbier, místopředseda představenstva družstva.

# Úvěry na modernizaci a rekonstrukci bytových domů

Úkolem Komise pro financování modernizace a výstavby bylo do podzimního shromáždění delegátů vypracovat Směrnici o sjednávání a poskytování úvěrů SBD Pokrok. Směrnice byla vypracována a schválena Představenstvem družstva (PD) dne 17.10.2007 a vydaná pod č. 5/2007 s platností od schválení. Delegáti shromáždění delegátů (SD) 10. 11. 2007 ji obdrželi jako přílohu zprávy Komise.



Směrnice obsahuje specifikaci obecných podmínek poskytnutí úvěru, např. schválení modernizace na shromáždění společenství vlastníků jednotek, úhradu stanovených poplatků, způsob výběru dodavatele. Stanovují se náležitosti objektu (bytového domu), např. dostatečná tvorba dlouhodobé zálohy na údržbu, která zajistí finanční prostředky pro splácení úvěru a pro každoroční údržbu a provoz, velikost spoluvlastnického podílu družstva, počet jednotek, dluhy na nájemném, členství vlastníků a nájemců v družstvu. Specifikují se rámcové parametry úvěru, např. celková výše čerpání, doba splácení a zajištění, fixace úrokové sazby apod. Nezbytnou součástí Směrnice jsou Smlouva

o úhradě dluhu družstevním nájemcem a Smlouva o poskytnutí peněžních prostředků (úvěru) pro vlastníky bytů, které zajistí splácení úvěru i při převodu bytu do vlastnictví, převedení členství v družstvu nebo při změně vlastníka bytu.

Žádost o úvěr podává objekt ekonomickému útvaru družstva (EÚ), který ji posoudí. Pokud bude vyhovovat všem podmínkám, může žadatel začít vyřizovat potřebné náležitosti k vyřízení úvěru (výběr dodavatele a banky dle výběrového řízení atd.). Takto připravenou žádost předloží EÚ k projednání v PD, které ji dle Stanov SBD Pokrok musí předložit ke schválení Shromáždění delegátů.

Schvalování na SD neodpovídá současným potřebám objektů žádajících o úvěr. Komise se tímto problémem zabývala a došla k závěru řešit jej jedním ze dvou způsobů:

1. *Svolávat Shromáždění delegátů ke schválení každé žádosti, což je velice drahé.*
2. *Dát představenstvu družstva pravomoc schvalovat úvěry obdobně, jako schvaluje smlouvy o dílo na rekonstrukce.*

Komise doporučila delegátům SD ke schválení druhou alternativu, která odpovídá současným potřebám členů družstva, ať již jsou nájemci družstevních bytů nebo vlastníky bytů.

Delegáti toto doporučení neschválili potřebnou většinou hlasů. Pro bylo 130 delegátů, potřebná 3/5

většina by musela být 136 hlasů všech pozvaných delegátů, aby došlo ke změně v čl. 57, odst. 2, písmeno i) Stanov. Pravomoc schvalovat úvěry zůstala nadále na SD se všemi z toho vyplývajícími klady a zápory.

Proto byly SD předloženy ke schválení žádosti o úvěr objektů:

- č. 207 Drimlova 2364 - 2366 a Janského 2367 - 2369, Praha 5 - Stodůlky;
- č. 505 Přechetělova 2430 - 2432 a Prusíkova 2433 - 2434, Praha 5 - Stodůlky;
- č. 542 Nušlova 2272 - 2277, Praha 5 - Stodůlky;
- č. 590 Brdičkova 1916 - 1921, Praha 13 - Lužiny.

Žádosti delegáti schválili, za což jim patří dík. Názor členů Komise na tuto problematiku však zůstává nezměněn a neschválení kompetencí pro schválení úvěrů Představenstvem družstva považují za nešťastné. Na příštím SD bude předložen návrh znovu.

Pokud budete mít dotazy k poskytování úvěrů, obraťte se na předsedu komise

**e-mail PruchaM@Pokrok.cz, tel. 731 473 508,**  
nebo na EÚ SBD Pokrok ing. Ladislav Hnízdo -  
**e-mail HnizdoL@Pokrok.cz, tel. 225 339 324.**

**Miloš Průcha**  
**člen představenstva**  
**a předseda KFMV**

## Úpravy v bytě

Každý bytový objekt je samostatná organizační jednotka, jejíž hospodaření projednává a schvaluje shromáždění vlastníků jednotek (SVJ) na základě všeobecných právních předpisů a na základě stanov. SVJ zajišťuje



správu a provoz společných prostor objektu prostřednictvím výboru a shromáždění SVJ. Úroveň údržby a oprav určuje technický stav a pořádek společných prostor objektu. Kromě tohoto rozsahu činností si každý vlastník bytových jednotek provádí údržbu a opravy sám na své vlastní náklady.

Stavební úpravou bytu se rozumí úprava vnitřního vybavení bytu, podléhající stavebnímu ohlášení nebo stavebnímu povolení a také úprava bez stavebního povolení. Pro úpravy ale musíte dodržet pět podmínek:

- nesmí se zasáhnout do nosných konstrukcí stavby
- nesmí se změnit vzhled
- nesmí se měnit způsob užívání stavby
- úpravy nesmí vyžadovat posouzení vlivu na životní prostředí
- rekonstrukce nesmí zhoršit požární bezpečnost

Jakmile není některá z podmínek splněna, bude potřeba tzv. ohlášení.

Jedná se především o stavební úpravy:

- výměnu podlah
- výměnu rozvodů elektřiny, digitálních rozvodů, vody, plynu, výměnu stoupaček
- výměnu oken
- rekonstrukci bytového jádra
- zasklení lodžie nebo balkonu
- postavení, posunutí nebo zbourání příčky
- instalaci ochranných mříží, satelitu, TV antény a klimatizace
- vrtání panelů

Takže než se do nějaké rekonstrukce pustíte, je lepší dojít na stavební úřad a zeptat se zda potřebujete ohlášení nebo stavební povolení, nebo zda nemusíte mít nic. V některých případech se mohou názory úředníků lišit, protože rozhodnutí je na nich.

Stavební úpravy neohlašované a na ohlášení můžete dělat sami, ale musíte si najmout stavbyvedoucího. Rekonstrukce, které vyžadují stavební povolení smí provádět jenom stavební firma.

Ještě než s pracemi začnete, musíte o tom informovat sousedy. Stačí, když k nim zajdete a řeknete jim to, vezměte si však s sebou nějakého svědka, či si to nechte písemně potvrdit, abyste měli důkaz. Přímým sousedům řekněte osobně, co chystáte a jak moc je budou úpravy vašeho bytu obtěžovat. Ostatním to oznamte písemně na dobře viditelném místě (nástěnka, vstupní vestibul). Dostačující je, když to bude asi měsíc předem.

Poděkujte spolubydlícím za pochopení, napište také, kdy s pracemi začnete a kdy předpokládáte že s nimi skončíte.

Pro ohlášení úprav ještě musíte mít souhlas majitele, tj. obce, družstva nebo společenství vlastníků. Majitel je povinen vést platnou dokumentaci objektu. Žádost adresujte výboru nebo pověřenému vlastníkovi s tím, že by měla být zařazena do programu nejbližšího shromáždění. Souhlas by mělo společenství udělit písemně a uvést v něm, co se jím přesně povoluje. U družstevníků ohlášení úprav proveďte na příslušné Obvodní bytové správě SBD POKROK.

Rekapitulace, co byste měli jako zadavatelé zajistit při úpravě bytu:

- Zeptat se na stavebním úřadě příslušné části Prahy
- Příčky - mít posouzení statika
- Rekonstrukce jádra - stavební povolení
- Oznámit práce sousedům, SVJ nebo družstvu
- Odborné provedení díla
- Zamezit pronikání hluku do sousedních bytů
- Odstranit nepořádek a uvést vše do původního stavu ve společných prostorech
- Zajistit revize elektro a plynu
- Zajistí funkčnost ventilace

**Ing. František Svoboda**  
**místopředseda SBD POKROK**

## Spořit teplo lze i v každé domácnosti

Svoji roli hraje i hospodaření teplem v jednotlivých domácnostech. Náklady na dosažení úspor nejsou skoro žádné, s nikým se nemusíte domlouvat, záleží jen na vás, kterou radu chcete akceptovat.

**Záclona není jen dekorací.** Záclona nebo závěs až na zem vypadá pěkně a zakrývá někdy neestetický radiátor. Brání ale šíření tepla do místnosti. V porovnání s oknem úplně bez záclony je spotřeba energie až o 40 % vyšší. Nejvhodnější je záclona, sahající po parapetní desku, která usměrňuje proudění tepla do místnosti. Totéž platí i o nábytku, přistaveném u radiátoru.

**Zatahujte závěsy.** Hned jak se setmí, zatahněte závěsy. Při správném ukončení závěsů v úrovni parapetní desky, resp. asi 5 cm nad radiátorem, se sníží ztráty tepla dosti významně.

**Zaizolujte výklenky radiátorů.** Pokud máte ve svém bytě radiátory uložené ve výklencích, je o jejich hloubku obvodová stěna slabší. Možným řešením je vložit do úzké mezery mezi radiátorem a stěnou hliníkovou folii, která odráží teplo zpět do místnosti.

**Úniky tepla okny.** Nedostatečně utěsněné škvíry oken se dají s relativně malými náklady utěsnit. To může přinést úsporu 6 až 10 % tepla.

**Netěsné vchodové dveře** mohou být slabým místem vašeho jinak dobře izolovaného bytu. K nápravě poslouží těsnění, nebo silnější závěs. Ten vytvoří izolační vzduchový polštář a zlikviduje průvan, který vám tahal peníze z domu ven.

**Správné větrání** je bolestí většiny bytů. Častým a nejhorším způsobem je trvale pootevřené okno. To je doslova topení pánuobohu do oken a vyhazování peněz. Správné je větrat krátce a na „plný profil“.

**Sprcha je lacinější, než koupel,** stojí jenom třetinu. To platí pro šestiminutové, tedy normální sprchování. A pokud přidáte úspornou sprchovou hlavici (ta ale není zadarmo), je to ještě levnější.

**Regulace teploty podle potřeby.** To je skutečně individuální, někdo má rád 20 stupňů, někdo jich potřebuje 26. Obecně ale platí, že není správné topit všude stejně - jiná teplota je příjemná v obýváku (uvádí se 20 až 22 stupňů), jiná v ložnici (16 až 18), jiná v koupelně (24). V dětském pokoji by mělo být podle psychologů 22 stupňů Celsia. Aby bylo jasno - snížení teploty v místnosti o 1 (slovy jeden!) stupeň Celsia znamená úsporu zhruba 6% tepla.

# Důvěřuj, ale prověřuj !

## System

Pro výběr vhodných dodavatelských firem je v SBD POKROK vypracován sofistikovaný systém. Důvod je jasný - eliminovat včas z jejich řad společnosti, které se neosvědčily, zklamaly, jejichž práce neskýtá záruku dostatečné kvality apod. Vzhledem k velikosti našeho družstva a počtu spravovaných bytů (přes 20 tisíc) nemůže být účinné nic jiného, než centralizovaný a profesionálně řízený systém. Podrobnosti o něm jsme už ve Zpravodaji publikovali a jistě se k němu budeme vracet.

## Když ptáčka lapali

Zakázky pro náš bytový fond jsou v posledních letech především stavebního charakteru - zateplení, rekonstrukce, výměny oken a dalších prvků. Je pochopitelné, že zájem o ně má celá řada firem - pražských i mimopražských. Téměř každá z nich umí předložit technické podklady, barevné prospekty, reference. Někdy to může být podle zásady „papír snese všechno“ a když už taková firma nějakou větší zakázku získá, není zpravidla rady ani pomoci - její zákazníci se pak potýkají s nedodělkou, termíny, kvalitou a reklamacemi.

## Důvěřuj, ale prověřuj

Zájem, stát se dodavatelem SBD POKROK projevila i společnost Pozemní stavitelství Zlín (viz jejich inzerát na protější straně). Není to ani první, ani poslední sta-

vební firma, která projevila zájem se na stránkách našeho Zpravodaje prezentovat, ale je první firmou mimopražskou. Nakolik jejich nabídka odpovídá skutečnosti se tedy pro jistotu zajel do Zlína podívat předseda představenstva SBD POKROK O.Sova.

## Pohled do zákulisí

Majitel a generální ředitel Pozemního stavitelství Zlín ing. Miroslav Lukšík, CSc., věnoval pražské návštěvě celý den a pro-



Panelové domy v Holešově, které spravuje SBD Novosad, působí po rekonstrukci opravdu elegantně.

vedl ing. Sovu všemi provozy - nejspíš aby doložil, že se nejedná o žádnou „garážovou“ firmu, ale naopak společnost s vlastními výrobními kapacitami.

## Na vlastní oči

Nejvíce ale může přesvědčit už odvedená práce. Na tu se předseda SBD POKROK zajel podívat do nedalekého Holešova, k SBD Novosady, kde Pozemní stavitelství Zlín rekonstruovalo několik velkých panelových domů. Výsledek byl přesvědčivý a předseda družstva p. Měrka si nemohl práci stavební firmy vynachválit.

Nikde není psáno, že si jednotlivé objekty mají vybírat dodavatelské firmy podle článků nebo inzerce ve Zpravodaji SBD POKROK. Ale porovnat nabídky pražských a mimopražských firem, v tomto případě Pozemního stavitelství Zlín, by nemuselo být tak úplně od věci.



Předseda našeho SBD Pokrok O. Sova si od pracovníků holešovského družstva (vlevo jeho předseda p. Měrka) vyžádal všechny potřebné informace

# Pozemní stavitelství Zlín

## Pozemní stavitelství Zlín

je akciová společnost s dlouholetou tradicí. Stala se nástupnickou organizací státního podniku, jehož historie se začala psát v roce 1949. Ten se podepsal pod stavby v oblasti bytové, občanské i průmyslové výstavby nejen u nás, ale téměř na všech kontinentech. Na tuto činnost navázala společnost Pozemní stavitelství Zlín, založená v roce 1992 a rozšířila ji o výstavbu rodinných domů a hlavně o rekonstrukce a modernizace bytového fondu.

Za patnáct let působení na současném stavebním trhu se dostala svým dynamickým rozvojem mezi nejvýznamnější stavební firmy u nás. V posledním letech se pravidelně objevuje v žebříčku 100 nejlepších firem v oblasti stavebnictví, může se pochlubit několika nejvyššími oceněními v soutěži Stavba roku Zlínského kraje a dalšími oceněními.



Pozemní stavitelství Zlín a.s. a spolurizené společnosti zaměstnávají 370 zaměstnanců a dosahují ročního obrátu přes 890 milionů Kč.

**POSTAVILI JSME:** například Logistické Centrum Praha-Hostivice, bytové domy ve Zlíně, Napajedlích, areál ZŠ Kamenice, Technický objekt GŘ CEL Praha, Finanční úřad Břeclav, Ústav sociální péče Velehrad, Administrativní budovu Vinohradská 230 Praha, řadové rodinné domy v Praze -Stodůlky, bytový dům v Praze na Proseku, Půjčovnu stavebních strojů Phoenix Zeppelin Otrokovice, Polyfunkční dům Uherský Brod, Autodopravu Hrubý-Klecany, výrobní halu pro společnost R. Jelínek Vizovice, stanici Hasičského záchranného sboru Kolín, Výrobní halu Gottschol Alcuilux CZ

**ZREKONSTRUOVALI JSME:** mimo jiné Megamarket PRIMA Nový Jičín, Léčebné domy B. Smetany v Luhačovicích a Albatros Karlovy Vary, hotel Čertovka Praha a Mlýn Český Krumlov, Okresní soud v Chebu a Kroměříži, GŘ Cel Olomouc POVEL, objekt OP VZP Zlín, budovy Odborného učiliště požární ochrany v Brně



**ZMODERNIZOVALI JSME:** panelové domy Anastázova Praha, na Petřínách v Praha, ve Zlíně, Holešově, Nymburku, Kroměříži, Otrokovcích, Uherském Brodě, budovu Odborného učiliště Požární ochrany v Brně a další

## Proč regenerovat právě váš dům?

- ▶ prodloužíte jeho životnost
- ▶ zvýšíte komfortnost bydlení
- ▶ výrazně zlepšíte vzhled domu
- ▶ odstraníte případné vady panelové výstavby
- ▶ uspoříte náklady na vytápění až o 60 procent
- ▶ zvýšíte tržní hodnotu bytů

## Před zahájením regenerace nebo opravy panelového domu

- ▶ zajistíme diagnostiku objektu a navrheme řešení
- ▶ zpracujeme projektovou dokumentaci
- ▶ dodáme energetický audit
- ▶ navrheme rozpočet a formu financování
- ▶ zajistíme všechny potřebné formality od stavebního povolení až po kolaudační protokol
- ▶ zajistíme financování s nejnižší možnou úrokovou mírou

## Co vám nabízíme:

- ▶ Odstranění vad panelové výstavby
- ▶ Náhradu závěsných balkonů lodžie
- ▶ Výměnu oken
- ▶ Zateplení fasád, střech a vstupů
- ▶ Tradice, zkušenost, spolehlivost



**Pozemní stavitelství Zlín a.s.**  
Kúty 3967, 762 92 Zlín

Tel: 577 638 111

fax: 577 638 200

Email: [generalni@pstzlin.cz](mailto:generalni@pstzlin.cz)

[www.pstzlin.cz](http://www.pstzlin.cz)





Na podzim proběhla v Praze výstava „Husákovo 3+1“. Vzhledem k tomu, že se týkala „panelákového bydlení“, tedy i našeho SBD POKROK, sledovali jsme její ohlasy. K těm nejzajímavějším patřil

## Mediální překvapení

článek Petra Zítka. Ojedinelý pohled autora překvapil mimo jiné proto, že se objevil v Lidových novinách, v listě, který je jinak k jakémukoliv socialistickému dědictví velmi nekompromisní. Zaujal natolik,

že ho, pro zajímavost, přetiskujeme v plném znění, protože Lidové noviny nepatří k nejčtenějším deníkům a řada členů a klientů našeho družstva článek asi nezaregistrovala.

# Husákovo 3+1 a já

**N**a úvod coming-out: Žiju už šestnáct let v „Husákově 3+1“. To jste nečekali, co? Hned přidám další pikantní podrobnosti. Jestli jste navštívili výstavu Husákovo 3+1 na pražské VŠUP, pak jste byli u mě doma. Můj byt má stejný půdorys a také v zařízení by se našly shodné prvky. Tak za prvé: umakartové jádro. Podle autorů výstavy se stává „pomalu ritou“, ale já ho mám. Ne že bych ho miloval nebo si myslel, že je krásné. Už řadu let přemýšlím, že ho vyměním za zděnou koupelnu, ale vždy dojde k tomu, že ty nervy s českými („Husákovými“) řemeslníky za to nestojí. Nu, alespoň jsem svépomocí před časem vyměnil tu porcelánovou baterii a skříňku se zrcadlem.

V každé místnosti vystaveného 3+1 jsem radostně objevil něco, co mám doma také: v ložnici konvičku na kytky, v dětském pokoji vzorek povlečení, v koupelně teplomet, v kuchyni váhu, v obývací skleničku a knihu Jiřího Dienstbiera *Noc začala ve tři ráno*. Ostatní návštěvníci výstavy na tom byli podobně a někteří své dojmy svěřili i návštěvní knize. „Skvělé, je to jako u babičky,“ četl jsem nejvýstižnější zápis.

Výstava nesla podtitul „Bytová kultura 70. let“. Hojně komentáře v tisku ji přibližovaly slovy „jak jsme žili“, a pak si estěti z kulturních rubrik celkem svorně odpovídali, že hrozně. Minulý čas tu ale nemá co dělat. V panelákových bytech s podobnými proporcemi u nás žije asi třetina lidí. Těžko odhadovat, kolik z nich je z gruntu přestavělo a vybavilo „trendy“ zařízení, ale zejména u starších generací je dnes i zcela zachovalé vybavení ze sedmdesátých či dokonce šedesátých let běžné.

Autoři výstavy udělali vše pro to, aby jejich 3+1 vypadalo opravdu hnusně. Zařízení bytu posbírali, kde mohli, a nijak se nepokusili uvést jej do přijatelnějšího stavu. Jak by asi vypadaly skanzeny lidové architektury, kdyby místo pečlivě restaurovaného nábytku a předmětů denní potřeby vystavovaly to, co někdo po letech vyhrabal někde na smetišti? V úvodním slově autoři píší, že instalace se měla „co nejvíce přiblížit historické fakticitě prostředí a bytové kultury, ovšem bez přílišné ironizace dobo-

**Petr Zídek**  
redaktor Orientace



## O MODERNÍ MORÁLCE HISTORICKÁ LEKCE

Vkus přítomnosti se zákonitě stává nevkusem budoucnosti.

A v blahobytu se nevkusu daří lépe než v nouzi.  
Až někdo udělá kolem roku 2040 výstavu „Klausovo podnikatelské baroko“, to se naše děti teprve pobaví!



vé estetiky“ a vzbudit dojem „nenadálého odchodu na protijaderné cvičení“. No tak to se příliš nepovedlo! Protijaderné cvičení pro rodiny? Kde by se vzalo. To spíše víkendový odjezd na chalupu. Stejně nepravděpodobné jsou i další detaily: v dětské knihovničce té doby byl spíše než *Malý Bobeš* a *Neználek* nějaký ten Karel May, Jules Verne, Ondřej Sekora nebo bedlivě opečovávaný Foglar z dob, kdy ještě mohl vycházet.

Řadu vystavených předmětů můžeme časově ukotvit v sedmdesátých letech jen velmi těžko. Třeba tu skleničku, se kterou jsem se na výstavě radostně shledal, jsem koupil v první polovině let devadesátých. Podobně je to i se sektorovým nábytkem. V doprovodné knize Lady Hubatové-Vac-

kové a Cyrila Říhy se lze například dočíst, že rozšířený typ *Universal* v jednotné barvě světlé dýhy (mám z něj jednu knihovnu) se vyráběl v Rousínově od roku 1971 do roku...? Ano, 1998. Takže ještě skoro jedno celé desetiletí po Husákově abdikaci ho někdo musel kupovat.

Nazvat skanzen panelákového bytu sedmdesátých let Husákovým 3+1 je šikovný marketingový tah, ale nic víc. Stejně byty vznikaly až do počátku devadesátých let (můj je z roku 1991). Podobně bychom mohli nazvat výstavu o pražské dopravě Husákovo metro nebo dokonce Novotného tramvaje – vždyť dodnes nejrozšířenější typ T3 se sériově vyráběl od roku 1963 do konce devadesátých let. Věcí, které nás nejen v našich bytech, ale především ve veřejném prostoru obklopují a mají své kořeny v sedmdesátých letech, je nepočítaně. Už jsme si na ně zvykli a vůbec nevnímáme, jaká je to hrůza: Husákovo Václavské náměstí, Husákova magistrála pod Muzeem, po dvaceti letech jsme teď začali konečně kopat pod Stromovkou Husákovy tunely... A co teprve postoupíme-li od věcí k lidem. Husákoví řemeslníci již byli zmíněni. Jsou nesmrtelní. Husákoví číšníci také ještě nevymřeli. A Husákoví taxikáři vesele kradou dál.

Husákovo 3+1 je dodnes žádaný a málo dostupný statek. Kdo ho v Praze koupil v osmdesátých letech jako družstevní za třicet či čtyřicet tisíc, zhodnotil za dvacet let svůj majetek stonásobně. Takového výnosu (asi 25 procent ročně a bez daní) jste tedy v kuponové privatizaci asi nedosáhli! Rodina, která by ho ráda koupila dnes, musí počítat s tím, že třicet let bude splácet hypotéku ve výši jedné průměrné čisté mzdy. Dvě třetiny zaměstnanců si však o průměrné mzdě mohou nechat jen zdát.

Vkus přítomnosti se zákonitě stává nevkusem budoucnosti. Secesi odsoudili jako pokleslý styl již po třiceti letech modernisté a konstruktivisté. V blahobytu se nevkusu daří lépe než v nouzi. Až někdo udělá kolem roku 2040 výstavu „Klausovo podnikatelské baroko“, to se naše děti teprve pobaví!

Abych nezapomněl. To hrozné umakartové jádro již brzy vyměním za decentní kachličky. Ale bude to nervák.