

# ZPRAVODAJ

pro členy a klienty  
družstva

**pokrok**  
stavební bytové družstvo

Vyšlo v červnu 2008  
číslo 03/2008

## Narváno !

**Přesně před rokem se na titulní stránce Zpravodaje SBD POKROK objevily první informace o školení delegátů. Zájem o ně během těchto dvanácti měsíců překonal všechna očekávání. Připomeňme si tedy jak tento záměr vznikl, co přinesl a jaké má výsledky.**

Na shromáždění delegátů v listopadu 2006 se v diskuzi ozvaly početné hlasy, že některé projednávané a schvalované materiály jsou příliš složité a nesrozumitelné, že především ekonomická a právní problematika je prošpikovaná odbornou terminologií.

### Trocha historie

Předseda představenstva ing. Oldřich Sova tedy přišel začátkem roku 2007 s nápadem uspořádat řadu školení pro delegáty. Jak to hodnotí teď, více než po roce?

„Já jsem se už delší dobu potýkal s problémem, že delegáti nemají pro svá rozhodování na Shromáždění delegátů mnohdy dostatek informací. Samozřejmě, že podkladové materiály pro jednání dostanou v patričním předstihu, v souladu se stanovami SBD POKROK, ale to se začalo v ménějším společenském prostředí jevit jako nedostatečné. Vysvětlovat jim některé ekonomické a právní souvislosti přímo na Shromáždění delegátů není z časových důvodů dost dobře možné, navíc tam někdy bývá trochu vzrušená atmosféra, která předávání informací ne vždy přeje.“ vzpomíná O. Sova.



Účastníci semináře 28. dubna 2008. Ti se do zasedačky SBD POKROK ještě vešli...

„Řekl jsem si tedy, že delegáti, pokud budou mít zájem, by se mohli sejít mimo termín Shromáždění delegátů, ale to jsem zase narazil na problém, že jsme tak početné družstvo a že delegátů je mnoho. Tak jsem vymyslel systém školení, kam jsou delegáti zváni v menších skupinkách a přítomní odborníci je zasvěcují do své problematiky. Taková menší skupina má tu výhodu, že umožňuje lepší vzájemný kontakt i diskuzi. Zatím jedinou podstatnou chybou jsem asi udělal v tom, že jsem použil název **školení**. To není v českých krajích příliš oblíbené...“, směje se předseda představenstva a dodává: „Asi by bylo lépe použít termín **seminář**, protože právě v něco takového se naše setkávání s delegáty samovolně vyvinulo.“

### Zdaleka ne jen o rorýsech

Letos se dvacetičlenná skupina delegátů v centrále družstva v Karlíně sešla například 28. dubna. Probírána byla tematika SVJ a nového stavebního zákona. Odbornou lektorkou byla Ing. Marcela Pavlová, ředitelka odboru stavebního řádu v sekci územního plánování a stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj. Tak trochu jejím oponentem byl spoluautor zákona o vlastnictví bytů JUDr. Marek Novotný - dlouholetý spolupracovník SBD POKROK. Probírala se problematika nástaveb, vzdívání jader, zateplování atd. Kdy je třeba stavebního povolení a kdy nikoliv, kdy je a kdy není třeba

Dokončení na straně 2 ▶

### Obsah:

- Narváno
- Právní okénko
- Užijte si léto
- Znáte všechny předpisy související s užíváním bytů?
- Pokrok na Velké Ohradě II.
- Poznatky kontrolní komise z provedených kontrol hospodaření družstva
- Aktuální možnosti zajištění nové družstevní výstavby v Praze Ruzyni a Vinoři
- Úspora energie – mýty a skutečnost

### Konkrétní nabídka bytů

## ▶▶ ROSA CANINA TRNOVÁ ◀◀

Ve Zpravodaji č. 2/2008 v dubnu letošního roku jste vás seznámili s možností koupě bytů v katastrálním území Trnová u Jíloviště, obec Trnová, okres Praha – západ (za Zbraslaví) -

### projekt ROSA CANINA TRNOVÁ.

V této souvislosti všechny potenciální zájemce o tento zajímavý projektu upozorňujeme, že na internetových stránkách družstva bude v následujících dnech zveřejněna konkrétní nabídka všech nabízených bytů v tomto projektu se všemi potřebnými údaji, které budou **developerskou společností Fontána Trnová, s. r. o.**, rezervovány výlučně pro družstvo nejméně po dobu jednoho měsíce.

**Všichni zájemci o tento projekt prosím proto věnujte pozornost internetovým stránkám družstva [www.pokrok.cz](http://www.pokrok.cz) a v případě zájmu se neváhejte přihlásit.**



### Otázka:

**Velice často se zejména v souvislosti s vyplňováním různých formulářů setkávám s termínem „domácnost“. Nejsm si jista, zdali to, co si pod tímto pojmem představuji, je ten správný výklad tohoto sousloví. Mohla byste mi jej objasnit? Děkuji Vám!**

### Odpověď:

Máte pravdu, termín „domácnost“ je skutečně velice frekventovaným právním termínem, se kterým se setkáte opravdu velice často a jako takový představuje v právně-úřednické terminologii skutečně něco poněkud odlišného, než-li v obecném jazyce. Termín „domácnost“ je upraven ust.



§ 115, zák. 40/ 1964 Sb., obč. zák., kde se uvádí: ...domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby...Pojmovým znakem jsou tedy následující skutečnosti – musí se jednat o lidské bytosti (ne zvířata), které spolu trvale žijí a hospodaří. Jestliže by chyběl byť i jediný z těchto pojmových znaků, o domácnost v právním slova smyslu by se nejednalo.

**Mgr. Lucie Helmová**  
Vaše členka  
představenstva

## Užijte si léto

Tento krátký sloupeček je jasným důkazem, že i pro Zpravodaj SBD POKROK začíná legendární okurková sezóna. Co jsme nestihli do 30.června, to můžeme stihnout zase až po 1. září.

Zkusme se tedy všichni alespoň na pár týdnů dovolené zase převtělít do školáků s krátkými kalhotami (ty dnes nosí i důchodci a někdy dokonce i prezidenti :-)) a z lezení po stromech natrženým tričkem. Vyražme k vodě nebo na houby, k moři nebo do hor....

To je taková hraběcí rada, ale je motivovaná vědomím, že je zdrávo alespoň jednou za rok vypustit, zapomenout nejen na pracovní starosti, ale také na společenství vlastníků jednotek (ať už s právní subjektivitou, nebo bez ní...), na nebytové i společné prostory, na samosprávu i petice.

Svět je ale plný nenechavců, tak si před odjezdem své družstevní či vlastní byty dobře zabezpečte, dohodněte se se soudy, ať mají oči na „štopkách“. Během jejich dovolené jim to zase oplatíte.

Ať máte hezké léto!



## Narváno !

◀ Pokračování ze strany 1

územní rozhodnutí, co jsou a co nejsou zásahy do nosné konstrukce, jak je nebo není definována změna vzhledu stavby atd. atd. Bouřlivá byla debata na téma „Stavební úřad a hnízdění rorýsů“. Zazněly tam i veselé věty, např.: „Stavební úřad nemá právo omezovat vás rorýsi a určovat vám, kdy smíte a kdy nesmíte stavět“ (ing. Pavlová).

### Jak to vidí delegáti

Přítomní delegáti toto „školení“ jednoznačně uvítali, ačkoliv se konalo pozdě odpoledne, tedy samozřejmě v jejich volném čase.

Např. ing. Lenka Haráková (objekt 452) do redakce Zpravodaje napsala :

„Odborně zaměřené semináře pro funkcionáře družstva určitě smysl mají. Ten pondělní (28.4.2008 – pozn. red.) měl, podle mě, jeden nedostatek. Pracovnice MMR měla nejdříve dostat prostor pro souvislý výklad k dané problematice (jak se k tomu v úvodu chystala) a teprve potom měla následovat diskuze. Takto byl její časově hodně omezený prostor (škoda) ne zcela dobře využit. Z některých dotazů vyplynulo, že ne všichni zástupci SVJ jsou zcela „v obraze“, takže by možná nebylo ke škodě uspořádat pro ně seminář k problematice zákona o vlastnictví bytů obecně.“

Velice obsáhlé stanovisko poslal i delegát Pavel Kyselý (objekt 456), ze kterého vybíráme:

Pokud to jde, účastním se veškerých školení a besed, jsem-li pozván.

Vzhledem k tomu, že jsem domovníkem-správce tří objektů (271 bytů) z nichž jeden už je právníkou osobou, tak mě zajímá, a z části i do toho

vidím, vše co se musí dělat pro běžný provoz domu, zvláště pak při probíhající regeneraci domu. Jak jsem poznal, největším problémem je nejednotnost postupů při regeneraci domu. Z mého pohledu by mělo být pořadí stavebních činností asi takovéto:

1. střecha
2. zateplení stítů domů
3. postupná výměna oken bytů, strojoven výtahů, včetně oken schodišťových



**JUDr. Marek Novotný polemizuje s ing. Marcelou Pavlovou**

4. výměna vstupních portálů a osazení dveří samozamykatelnými zámky nebo čipovými kartami
5. zateplení fasád
6. výtahy

Ze své zkušenosti vím, že některé objekty mají vyměněné výtahy a přitom mají ještě původní střechu, kterou jim teče. To se mě zdá být neehospodárné..... Problém vidím v nejednotném názoru na Ministerstvu pro místní rozvoj, odborech pro místní rozvoj MČ pro Prahu 11 (jinde to bude stejné) a těch, kteří dostanou slovo v médiích.

Pro nás, kteří tyto investiční akce připravujeme, by bylo vhodné, abychom dostávali ty nejčerstvější informace. A od koho jiného bychom je měli dostat, ne-li od správcovské firmy SBD POKROK.

Z tohoto důvodu si myslím, že jedním z témat příštího školení by mohlo být zateplení fasád a investice, které by tomu měly předcházet, případně by byly prováděny současně.

Takže můj názor je, příště probrat toto téma.

Z reakcí delegátů je zřejmé, že je sice co zlepšovat, ale samotný nápad ing. Sovy se seminářů byl správný a ohlas na něj je velký.

## Narváno

Zpráva o průběhu dubnového semináře se asi nějak rozkřikla a tak na příští kolo, 26.května 2008, přišlo 32 delegátů. Měli totiž se vůbec do tzv. velké zasedačky družstva vejít. Průběh byl obdobný, jako před čtyřmi týdny. Tentokrát nechme průběh zhodnotit JUDr. Marka Novotného: ▶



**Pavel Kyselý (uprostřed) se řadil k fundovaným diskutérům.**

# Narváno !

◀ Vedení družstva uspořádalo školení pro delegáty SD, kteří jsou současně aktivní ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) v domech ve správě družstva, a to jak ve formě SVJ bez právní subjektivity (SVJ NPO), tak i s právní subjektivitou (SVJ PO).

Cílem bylo zejména poskytnout účastníkům bližší pohled na některé aktuální aspekty problematiky společenství vlastníků jednotek v obou zmíněných formách.

Protože se jednalo o delegáty, zvolené za samosprávy v bytových domech, tak se hlavním tématem školení stal vztah společenství vlastníků jednotek k novému stavebnímu zákonu (zákon č. 183/2006 Sb. – dále také SZ) a ke stavebním předpisům vůbec. Za tímto účelem vedení družstva na obě zmíněná školení pozvalo ing. Marcelu Pavlovou, ředitelku odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj ČR (dříve řádu let působila jako vedoucí stavebního úřadu Městské části Praha 4), která pozvání přijala.

Ing. Pavlová nejprve stručně vložila svůj obecný náhled na nový stavební zákon a další předpisy a upozornila také na některé nedostatky, které jsou důvodem pro připravovanou novelizaci zákona. Poté ing. Pavlová odpovídala na různé dotazy, které vyplynuly z praxe družstva, jež kladli také samotní delegáti.

Věcně šlo v prvé řadě o to, zda a kde nový stavební zákon přiznává SVJ jako právnické osobě práva a povinnosti (dokonce přímo postavení účastníka stavebního řízení) a kde naopak SVJ PO žádná práva a povinnosti nemá. Vyplynulo z toho, že SVJ PO je ze zákona oprávněno i povinné pouze výjimečně. SVJ PO je konkrétně účastníkem územního řízení (podle § 85 odst. 1 písm.d) SZ) a stavebního řízení, (podle § 109 odst. 1 písm. g SZ), které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku a dále má i povinnosti ve vztahu k uchování dokumentace skutečného provedení stavby (podle § 125 SZ). Dle ust. § 125 odst. 5 SZ se totiž za vlastníka stavby považuje SVJ PO. Ve všech ostatních případech v zásadě nadále vystupují jen jednotliví vlastníci jednotek, kteří jsou současně spoluvlastníky společných částí domu. Již z toho samozřejmě plyne celá řada problémů, protože SVJ PO je ze zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů povinné výlučně zajišťovat provoz, údržbu a opravy společných částí domu, aniž však k tomu má všechna odpovídající oprávnění.

V této věci byla vedena s ing. Pavlovou, která ne se všemi přednesenými názory samozřejmě souhlasila, zajímavá diskuze. Ing. Pavlová například prezentovala (podle našeho názoru sporný) názor ministerstva, podle kterého SVJ PO v případě modernizace společných částí domu (§ 11 odst. 5 BytZ) není kompetentní z pohledu stavebních úřadů dokonce k žádným úkonům, ale mělo by postavení účastníka stavebního řízení (například o stavebních úpravách spočívajících v zateplení domu).

Další debata se vedla o důsledcích nové koncepce stavebního zákona, podle které je většina stavebních úprav prováděna bez ohlášení či bez povolení, přičemž hlediskem pro konkrétní



26. května bylo v POKROKU opravdu narváno.

formu projednání se stavebním úřadem (ohlášení stavebnímu úřadu nebo stavební povolení), popřípadě že se bude jednat o stavební úpravy, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, je míra zásahu do nosných konstrukcí stavby, změna vzhledu stavby, změna v užívání stavby a případný negativní dopad na požární bezpečnost stavby. V této souvislosti byla rozebírána zejména otázka charakteru různých otvorů do panelů a tzv. přitížení, spočívající často v obezdění původního jádra, případně i podmínky pro výměnu podlahových krytin. Bylo také řešeno, jak a zda SVJ PO může zasáhnout do provádění stavebních změn vlastníkem jednotky, o kterých vlastník tvrdí, že k nim nepotřebuje ani ohlášení či že stačí jen ohlášení a SVJ se domnívá, že tomu tak není. Bylo konstatováno, že současná právní úprava příliš prostoru přímo SVJ PO nedává a členové výboru budou k pouhému získání informací pro SVJ potřebných v praxi muset využít i svého spoluvlastnického práva, což není jistě ideální stav.



Diskuze nebraly konce.

Konečně byly řešeny i otázky jednotlivých případů změny vzhledu domu (včetně výměny oken, zasklení lodžii a barvy fasády) a závěrem bylo konstatováno, že by bylo pro praxi jednoznačným přínosem, kdyby v novele SZ byl definován pojem „zásah do nosné konstrukce“ a rovněž pojem „změna vzhledu stavby“. Ing. Pavlová za podněty ze strany družstva i delegátů poděkovala a vyjádřila ochotu s družstvem (jako s tzv. odbornou veřejností) v budoucnu spolupracovat. Na tomto místě je třeba ing. Pavlové

za její účast poděkovat a vyjádřit naději, že naše spolupráce bude moci pokračovat.

Co se týče závěrů pro činnost družstva samotného, bylo konstatováno, že je třeba bez ohledu na výsledek legislativních prací na novém zákoně o vlastnictví bytů (přesnější informace bude podána později) co nejdříve navrhnout další konkrétní úpravy stanov SVJ PO, které by reagovaly mimo jiné na nejasný výklad stavebních předpisů, a vytvořit tak aktuální formu doporučeného znění stanov SVJ, která bude již do následujícího shromáždění delegátů zveřejněna na internetových stránkách družstva.

Školení pro delegáty zvolené mimo bytové domy (tzv. nebydličí) se konalo 9.6.2008 a jeho cílem bylo hlavně delegáty informovat o možnostech družstevní výstavby a jejich jednotlivých projektech, aktuálně zejména o přípravě výstavby bytového domu na pozemcích družstva v Modřanech. Školení se jako host zúčastnil také JUDr. Jan Wagner, ředitel Státního fondu rozvoje bydlení, který za pomoci JUDr. Marka Novotného účastníkům fundovaně objasnil jak současný stav, tak zejména perspektivy veřejné podpory bydlení. Delegáti byli ujištěni, že družstvo dělá maximum pro přípravu výstavby i bez veřejné podpory (zejména připravovaný projekt v Modřanech) a udělá maximum i pro přípravu programu veřejné podpory bydlení, tak aby jich mohlo případně využívat mezi prvními.

## Budeme pokračovat

„S přihlédnutím k připomínkám delegátů budeme v organizaci seminářů pokračovat.“, říká předseda představenstva SBD POKROK ing. Sova a asistentka představenstva Dana Schneiderová ho doplňuje:

„Musíme do podzimu vymyslet nějaký lepší systém, aby si delegáti mohli lépe vybrat problematiku, která je osobně zajímavá, dát jim na výběr z několika témat. Určitě přivítáme jejich náměty a připomínky, ať už je pošlou na adresu Zpravodaje SBD POKROK, nebo přímo ke mně na schneiderovad@pokrok.cz.“

Takže o „školení“ zase v některém z příštích čísel Zpravodaje SBD POKROK.



# REAL SPEKTRUM®

*Evropská realitní skupina*

Vážený čtenáři,

Opět se s Vámi setkáváme na stránkách Vašeho časopisu, abychom se stali Vašimi rádci a pomocníky při řešení otázek Vašeho bydlení, realitních investic, nákupu, prodeje, či pronájmu nemovitostí, zkrátka při přípravě, rozhodování i realizaci jakékoliv Vaší transakce na trhu s nemovitostmi.

Stále ještě existují mezi námi doslova kaskadéři, kteří tak zásadní životní krok, jakým je například nákup či prodej bytu, řeší sami, bez konzultace a bez pomoci odborníků, profesionálních realitních makléřů, seriózních realitních kanceláří, zkrátka osob povoláných pro tuto službu, zorientovaných v „džungli“ právních a daňových aspektů obchodu s nemovitostmi, zběhlých v aktuálních trendech realitního trhu, znalých stavu a vývoje nabídky, poptávky a cen nemovitostí a především poskytujících kvalitní, garantovaný a etický realitní servis.

Vaše zkušenosti s realitními službami nemusí být nejlepší, pokud jste narazili na „obývákovou“ realitku s neprofesionálními, nekvalitními, neetickými a snad i podvodnými praktikami.

My však nejsme „realitka“, my jsme REAL SPEKTRUM. Proč? Protože jsme členy Asociace realitních kanceláří ČR a řady dalších mezinárodních profesních sdružení. Protože jsme založili Komoru realitních kanceláří k ochraně klientů a zvýšení bezpečnosti a transparentnosti obchodu s nemovitostmi. Protože ctíme etický kodex realitního makléře, prosazujeme standardy kvality realitních služeb a chráníme každý Váš krok na realitním trhu. Protože naši makléři jsou průběžně a celokariérově školenými profesionály. A především protože Vám poskytujeme značkovou kvalitu realitních služeb úspěšně již 17 let!

Vážený čtenáři, vítejte ve značkové realitní síti

Vaše **REAL SPEKTRUM**

**Do 14 dnů najdeme kupce pro 97 % nemovitostí.** Nezávislý výzkum Brand Brothers.

## **Střípky z právní úpravy bytového družstevnictví**

Zákon předepisuje tyto orgány bytového družstva:

- **členská schůze** – minimálně jednou ročně, schvaluje stanovy a účetnictví, volí orgány družstva a rozhoduje o finančním hospodaření
- **představenstvo** – volí předsedu (někdy i místopředsedu), který zastupuje družstvo navenek, řídí jeho činnost a rozhoduje ve věcech družstva v rozsahu svého zmocnění
- **kontrolní komise** – je nezávislým orgánem družstva k řešení stížností družstevníků a kontrole činnosti družstva
- **shromáždění volených delegátů** – u velkých družstev může nahradit rozhodování členské schůze

**98% zákazníků hodnotí naše služby jako velmi dobré.**

Nezávislý výzkum Brand Brothers.

## Co je „lepší“? Družstevní nebo vlastnické bydlení?

Na toto téma se názory v naší společnosti různí. Existují silné argumenty ve prospěch obou dvou forem bydlení. Vždy je třeba zvážit konkrétní rodinné, sociální, či profesní okolnosti v daném případě, u konkrétního uživatele bytu, či toho, kdo chce a musí svou bytovou potřebu řešit. Vše závisí na fázi životního cyklu člověka, či rodiny, na plánech do budoucna, na současné i předpokládané osobní či rodinné finanční situaci a v neposlední řadě na aktuálním stavu nabídky, poptávky a cen rezidenčních nemovitostí, bytů, či rodinných domů, vývoji a trendech celého realitního trhu a také na dostupnosti a ceně bankovních úvěrů a půjček na bydlení, případně na státní politice podpory bydlení.

Jak je vidět, na položenou otázku nelze dát univerzální odpověď. Proto přivítáme Vaše názory a zkušenosti, které mohou pomoci při rozhodování těm, kdo bytovou situaci řeší.

Pro Vaši inspiraci zde uvádíme některé časté argumenty, používané odbornou i laickou veřejností ve vztahu k družstevnímu i vlastnickému bydlení:

- Při užívání bytu k vlastní potřebě je výhodnější družstevní byt. Ve vyspělé Evropě je bytové družstevnictví tradiční a převody do vlastnictví nejsou trendem.
- Družstevní byty jsou zpravidla levnější než byty ve vlastnictví. Ideální je investice do bytu, který bude v budoucnu převeden do vlastnictví, čímž vzroste jeho hodnota.
- Družstvo může za družstevníka zajistit úvěr.
- Na byt ve vlastnictví lze snáze vyřídit úvěr.
- K pronájmu družstevního bytu je nutný souhlas družstva.
- Byt ve vlastnictví je výhodnou investicí.

Anketa spolužití bytových družstev se společenstvím vlastníků zatím naše čtenáře, jak se zdá, příliš nezaujala. To, že jsme dosud neobdrželi Vaše názory, pouze potvrzuje obecně známý fakt, že v českých podmínkách není tato problematika vnímána jako klíčový problém dlouhodobé stability při souběhu konceptů družstevního a vlastnického bydlení. Zdá se, že u nás převládá „ad hoc“ přístup, kdy se řeší až jednotlivé nazrálé konkrétní problémy (například společný režim rekonstrukce domu, či společných prostor). Systémové řešení patrně nepatří mezi priority ať už bytových družstev nebo společenství vlastníků. Lze si jen přát, aby absence takového systémového řešení nevýústila v konkrétním případě v akutní krizi. Jsme i nadále připraveni kdykoliv se k danému tématu vrátit.

Využijte spektrum  
našich služeb ...



Realitní služby



Finanční servis



Právní servis



Daňové poradenství



Aukce

## A na co se můžete těšit příště?

### Kam kráčí naše sídliště?

Stává se z našich sídlišť „špatná adresa“? Hrozí zhoršení sociální struktury obyvatel panelových domů, či dokonce vznik takzvaných slamňů? Pokračuje trend odchodu středních vrstev ze sídlišť s dopadem na zhoršení sídlištní infrastruktury, občanské vybavenosti, nabídky obchodu a služeb a tím i dalšího snižování kvality bydlení na sídlištích? Podaří se naše sídliště nejen revitalizovat, ale i humanizovat? Vráť se mezi „paneláky“ plnohodnotný život a přestanou být sídliště pouze masovými noclehárnami, jako za dob socialismu? A jak se vyvíjí trh s panelovými byty u nás? Je pravda, že ceny sídlištních bytů jsou nadhodnocené? Hrozí prasknutí cenové bubliny a pokles cen těchto bytů?

Nad těmito otázkami se budeme zamýšlet v příštím čísle Vašeho časopisu, nad jehož stránkami se těší na shledanou,

Vaše REAL SPEKTRUM

Stovky realit najdete na našem webu ...

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

# Známe všechny předpisy související s užíváním bytů ??

V souvislosti s převodem bytů do vlastnictví a následně vznikem společenství vlastníků jednotek, ať již bez nebo s právní subjektivitou, vznikají zcela nová práva a povinnosti spojená s užíváním bytů v družstevním nebo osobním vlastnictví. Abychom pomohli s orientací v zákonech, nařízeních vlády (dále jen Nv), vyhláškách a předpisech, předkládáme soupis těch nejnutnějších, které pomohou při řešení případných problémů.

Pokud potřebujete poradit, obraťte se s důvěrou na domovníky objektů nebo na výbory samospráv u domů družstevních a na výbory SVJ nebo pověřené vlastníky u SVJ s právní subjektivitou. U objektů, které mají mandátní smlouvu k zajišťování

správy domu s SBD Pokrok a u objektů družstevních je možné požádat o radu příslušnou OBS SBD Pokrok.

V druhé části seznamu jsou uvedeny internetové adresy, kde můžete najít informace a pomoc.

Doufáme, že Vám tento přehled pomůže s orientací v bytové problematice.



**Miloš Průcha,**  
člen představenstva  
SBD POKROK

## Základní předpisy o bydlení v ČR:

94/1963 Sb.,	zákon o rodině – § 105 – společný nájem bytu manželi
40/1964 Sb.,	občanský zákoník (Obč.Z) – HLAVA SEDMÁ, §§ 663 až 723
116/1990 Sb.,	zákon o nájmu a pronájmu nebytových prostor
526/1990 Sb.,	zákon o cenách – § 2 a další
172/1991 Sb.,	zákon o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí
513/1991 Sb.,	obchodní zákoník (Obch.Z) – HLAVA 2, DRUŽSTVO
42/1992 Sb.,	zákon o úpravě vlastnických vztahů v družstvech – převod SBD do Obch. Z.
102/1992 Sb.,	zákon o úpravě v souvislosti s novelou Obč. Z – bytové náhrady a povinnosti obcí
265/1992 Sb.,	zákon o zápisech do katastru nemovitostí
338/1992 Sb.,	zákon o dani z nemovitostí
344/1992 Sb.,	zákon o katastru nemovitostí ČR
357/1992 Sb.,	zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
586/1992 Sb.,	zákon o daních z příjmů
72/1994 Sb.,	zákon o vlastnictví bytů
258/1995 Sb.,	nařízení vlády ČR (Nv.) - definice drobných oprav bytu
85/1997 Sb.,	vyhláška MF o nájemném z bytů, pořízených v družstevní bytové výstavbě (vztahuje se jen na byty, postavené s finanční pomocí státu)
131/2000 Sb.,	zákon o hlavním městě Praze - § 29
133/2000 Sb.,	zákon o evidenci obyvatel
406/2000 Sb.,	zákon o hospodaření energií
152/2001 Sb.,	vyhláška MPO, kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku TUV
213/2001 Sb.,	vyhláška MPO, kterou se stanoví zásady energetického auditu, změna vyhlášky č. 425/2004 Sb.
372/2001 Sb.,	vyhláška MMR, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů a teplo a teplotou vodu, navazuje na ni metodický pokyn MMR č. 28203/2002
428/2001 Sb.,	vyhláška MZe k vodohospodářskému zákonu - směrná čísla spotřeby vody
371/2004 Sb.,	Nv., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ, doplněné Nv. č. 151/2006 Sb.
183/2006 Sb.,	zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
5/2007	Obecně závazná vyhláška MHMP, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech).

Texty všech platných právních norem jsou uvedeny na portále veřejné správy na internetové adrese <http://portal.gov.cz>.

## Internetové adresy – dát do odkazů na web Pokroku.

<a href="http://www.mmr.cz/">http://www.mmr.cz/</a>	portál Ministerstva pro místní rozvoj, bydlení, stavební zákon
<a href="http://www.cuzk.cz/">http://www.cuzk.cz/</a>	informace o nemovitostech a bytech, nahlížení do katastru nemovitostí, historické katastrální mapy
<a href="http://obcanske.juristic.cz/vse/">http://obcanske.juristic.cz/vse/</a>	platforma pro výměnu a sdílení právních a s právem souvisejících informací
<a href="http://www.finance.cz/financovani-bydleni/">http://www.finance.cz/financovani-bydleni/</a>	rady Ministerstva financí
<a href="http://www.obcanske-poradny.cz/">http://www.obcanske-poradny.cz/</a>	Asociace občanských poraden
<a href="http://www.sfrb.cz/">http://www.sfrb.cz/</a>	Státní fond rozvoje bydlení
<a href="http://www.uur.cz/">http://www.uur.cz/</a>	portál územního plánování
<a href="http://magistrat.praha-mesto.cz/">http://magistrat.praha-mesto.cz/</a>	Magistrát Hlavního Města Prahy
<a href="http://www.pokrok.cz/">http://www.pokrok.cz/</a>	SBD Pokrok
<a href="http://www.bd-info.cz/">http://www.bd-info.cz/</a>	Sdružení DMS ČR

## Pokrok na velké Ohradě II.

V předcházejícím čísle Zpravodaje SBD POKROK jsme přinesli zprávu o petici, kterou se záměrem zlepšit životní podmínky na tomto sídlišti, předali členové SBD POKROK z této lokality starostovi městské části Praha 13 ing. Davidovi Vodrážkovi. Záležitost neusnula, jak potvrzuje odpověď pana starosty.

Jeho dopis je poměrně obsáhlý. Konstatuje, že na zasedání zastupitelstva Prahy 13 se stala petice předmětem rozsáhlé diskuze. Dále jen stručně vybíráme z obsahu dopisu.

„Doporučujeme profesionální zpracování studie odpovědnými zpracovateli-urbanisty (vybranými na základě výběrového řízení pro min. 3 vyzvané zpracovatele) ve třech fázích:



**Městská část Praha 13**  
Ing. David V o d r á ž k a  
starosta městské části

V Praze dne 13.5.2008  
Č.j. 334/star/2008

**Věc: Petice občanů za řešení problémů na Velké**

Vážené paní předsedkyně,

dne 16.4. 2008 byla na radnici Městské části zabývajících se problémy spojenými s bydlením na zasedání Zastupitelstva MČ Praha 13, kterých rozsáhlé diskuse mezi zástupci občanů a zástupci vyplynulo, že většina připomínek, které petice o

- 1) zpracování vyhodnocení současného stavu na základě průzkumů a rozborů území sídliště Velká Ohrada a stanovení limitů a možností řešení problémů (elaborát možno projednat s veřejností, projednání s MČ Praha 13 nutné pro další postup řešení).
- 2) zpracování územní studie řešení výše uvedených problémů (uvedených v petici – pozn. red.) ve dvou etapách jejich realizace  
a - krátkodobé řešení - mimo jiné studie proveditelnosti současného rezidenčního stání a  
b - výhledové dlouhodobé řešení
- 3) projednání řešení územní studie s občany DOSS, URM a dalšími (správci a vlastníci sítí) a vlastníky dotč. pozemků a jejich projednání na úrovni MČ Praha 13

Dále se v dopise hovoří o podmínkách zajištění finančních prostředků, řešení dopravy v klidu (parkování), instalace zpomalovacích prahů, umístění pošty, svozu odpadu atd.

Je tedy zřejmé, že petice na Velké Ohradě nezapadla. Ve Zpravodaji SBD POKROK budeme další vývoj samozřejmě sledovat.

# Poznatky kontrolní komise z provedených kontrol hospodaření družstva

**Chtěl bych se s vámi, členy družstva, v tomto článku podělit o poznatky z kontrol, které jsem prováděl během funkčního období v oblasti hospodaření družstva.**

Jistě mi dáte za pravdu, že dobré hospodaření je kromě jiného i základem správného fungování každé společnosti. To je také důvodem zařazení kontrol hospodaření družstva mezi priority plánu činnosti Kontrolní komise.

## Centrum pozornosti

Kromě pravidelných kontrol roční účetní závěrky je od počátku tohoto funkčního období věnována každoročně zvláštní pozornost i dosažovaným výsledkům hospodaření jednotlivých středisek družstva. U SBH (obytných domů jako samostatných středisek), kde je hospodaření z principu vyrovnané zúčtováním čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a vyúčtováním krátkodobé zálohy a záloh na topení a vodné s uživateli bytů, spočívaly kontroly spíše ve formálním obsahu vykazovaných položek a jejich využitelnosti pro informovanost bytových objektů. Z kontrolních zjištění vyplynulo doporučení na přehlednější úpravu vykazování zůstatku dlouhodobé zálohy z pohledu stále se zvyšujícího počtu splátkových kalendářů k fakturám dodavatelů (bylo již realizováno v minulém roce) a dále doporučení na další úpravy v souladu s provedenými metodickými změnami v minulých letech. Tyto další navržené úpravy si zřejmě vyžádají úpravy v účetním programu jeho dodavatelem. Podrobněji pak bylo prověřováno zejména hospodaření SOH (jednotlivých středisek správy družstva). O výsledcích kontrol informovala kontrolní komise průběžně Shromáždění delegátů ve svých zprávách o činnosti. Je třeba říci, že kontroly na počátku stávajícího funkčního období zaznamenaly některé nedostatky v řízení a aktivním ovlivňování správních nákladů. Nápravu realizoval management družstva nastavením nového modelu řízení nákladů prostřednictvím rozpisu závazných rozpočtů nákladů (tam kde to bylo vhodné a žádoucí i výnosů) správy družstva až na jednotlivá správní střediska a jejich pravidelným vyhodnocováním. Pro každé středisko byla stanovena odpovědná osoba a výsledky hospodaření jsou promítnuty do hmotné zainteresovanosti těchto odpovědných osob.

## Růst nákladů ? Pod kontrolou !

Všichni dobře víme, že náklady mají všeobecně stoupající trend, ať už to je vlivem inflace, růstem cen energií či

vlivem jiných ekonomických faktorů. Jsem rád, že po vyhodnocení poznatků z kontrolní činnosti mohu konstatovat, že managementu družstva se v minulých letech dařilo realizovat kroky, které vedly k úsporám nákladů, popřípadě k realizaci některých mimořádných výnosů. Hospodaření družstva tak bylo v několika posledních letech vyrovnané vždy s nějakým mírným ziskem. Průběžné výsledky jsou mírně optimistické a nasvědčují tomu, že vyrovnaného hospodaření by mohlo být dosaženo i v tomto roce. Skutečností však je, že již byly využity téměř všechny skryté rezervy, které vyústily k úsporám v oblasti nákladů (organizační změny, snížení počtu zaměstnanců či osobní iniciativa odpovědných osob za hospodaření středisek aj.). Dalším negativním faktorem je však i skutečnost, že ve srovnání s minulými léty se snižují i výnosy realizované zejména z převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví, kde např. rok od roku klesá počet převáděných bytů, dále se snižují i úroky z termínovaných vkladů atp.

## Využití rezerv

Vzpomeňme na slova dnes již téměř klasika: „Není nutno, není nutno, aby bylo přímo veselo, hlavně nesmí být smutno, natož aby se brečelo.“ Není totiž zase až tak obtížné identifikovat další rezervy, které družstvo samozřejmě má. Obtížnější už však je tyto rezervy využít. A to mám na mysli zejména rezervy v oblasti výnosů. Podle teoretických modelů (které samozřejmě platí i pro naše družstvo) lze předpokládat, že máme nějaký objem fixních nákladů, které vynakládáme do určité výše nezávisle na počtu obhospodařovaných bytových domů. Další náklady pak jsou variabilní a tyto se samozřejmě průběžně, v závislosti na počtu těchto domů (bytů), mění. Lze proto oprávněně předpokládat, že existuje určitá nevyužitá kapacita, kde by družstvo dokázalo realizovat další výnosy za správu nikoliv nevýznamného počtu bytů bez potřeby navýšení objemu fixních nákladů – tolik šedá teorie.

Možným řešením pro vylepšení výsledku hospodaření v nejbližší budoucnosti by tedy mohlo být nabídnutí správy bytových objektů dalším potenciálním zájemcům.



Ing. Luboš Hlavsa

Potenciálními zájemci jsou pro nás zejména vznikající Společenství vlastníků jednotek, Bytová družstva vzniklá privatizací obecního bytového fondu i fyzické osoby – majitelé nemovitostí, a to zejména z Prahy případně blízkého okolí. Jde o to, jak tyto naše potenciální zákazníky vhodným způsobem oslovit, aby případné náklady na reklamu a na jejich oslovení nebyly vyšší než očekávané přínosy. V současné době je rozsah nabídky služeb uveden na internetových stránkách družstva [www.pokrok.cz](http://www.pokrok.cz). Výběrovým způsobem jsou kontaktováni někteří potenciální a veličností zajímaví zákazníci s dílčími úspěchy. Jsou zvažovány další možné varianty oslovení potenciálních zákazníků.

## Zdravá sebedůvěra

Ne vždy a všichni si uvědomujeme jaký potenciál jako družstvo máme již např. v dlouholetých zkušenostech od poloviny šedesátých let při správě 20000 bytů. Že se občas i něco nepovede – tak je potřeba se poučit a věc napravit. Ale řekl bych, že klady výrazně převládají. Tento potenciál je dále umocněn kvalitním software, který umožňuje vést kromě účetnictví samotného družstva i účetnictví pro neomezený počet smluvních mandantů a v neposlední řadě úspěšným absolvováním auditu kvality na nastoupené cestě změn k procesnímu řízení s certifikací významné auditorské autority pro ISO 9001. Další naší výhodou je, že naše SBD Pokrok je stále největší v České republice a vytvoří ho nikdo jiný než my, jeho členové.

Chtěl bych tímto vyjádřit své přesvědčení o existenci vašich znalostí, schopností, známostí a kontaktů, které by při jejich využití mohly našemu družstvu přispět k zařazení se výše i mezi společnostmi zabývajícími se správou nemovitostí. Rád bych vás rovněž požádal, abyste se porozhlédli ve svém okolí v bydlišti, na pracovišti, při sportu, kultuře, mezi svými přáteli, známými apod., a pokusili se získat kontakty na potenciální zájemce o správu bytových objektů. Zprostředkovaný kontakt, který povede k uzavření smlouvy, bude samozřejmě družstvem odměněn dle stanovených pravidel. Nezáleží na tom zda kontakt zprostředkuje člen družstva, zaměstnanec družstva nebo jiná třetí osoba (odměna však nepřislouží členům statut. orgánu a vyjmenovaným manažerům družstva). Případné kontakty na potenciální zákazníky přijímá vedoucí obchodního oddělení pan Vladimír Březina, případně ekonomický náměstek ředitele družstva Ing. Pavel Beránek.

**Ing. Luboš Hlavsa**  
**předseda kontrolní komise,**  
**SBD POKROK**  
(mezititulky redakce)

# Aktuální možnosti v zajištění nové družstevní výstavby v Praze Ruzyni a Vinoři

Při jednáních o možnostech nové bytové výstavby realizované z nabídky Českými nemovitostmi a.s., o které jsme Vás informovali v únorovém a dubnovém vydání Zpravodaje, byla vyslovena v současné době ČN i jistá možnost urychlení tohoto bydlení z již prováděné výstavby v lokalitě Manovka I a Vinoř – Golfové hřiště.

O této eventualitě byly informováni nejprve všichni družstevní zájemci o bydlení v připravované lokalitě Ruzyně - Manovka II a Vinoř – Zámecký dvůr. Je na místě připomenout, že se nabídka ČN v daném případě nesetkala z naší strany s potřebným zájmem, kdy se v případě Ruzyně - Manovky II k nabídce 44 bytových jednotek předběžně přihlásilo pouze 15 družstevníků a v případě Vinoř - Zámecký dvůr reagovali na nabídku 209 bytů jen 4 členové družstva.

S ohledem na to, že se i v případě projektu Manovka I doposud nepodařilo naplnit podmínku dodavatele k zajištění družstevního charakteru bydlení majoritním podílem evidovaných zájemců o tuto lokalitu z řad členů družstva, rozšiřujeme uvedenou nabídku i pro ostatní členy družstva, popřípadě i pro ostatní osoby, pokud by se členy našeho družstva chtěli stát.

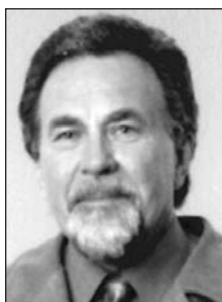
České nemovitosti realizují v Praze 6 – Ruzyně projekt Manovka, který je rozdělen do dvou etap. Nyní je ve výstavbě jeho první etapa (Manovka I – dokončení 06/09), druhá etapa je ve fázi přípravy. Dle sdělení ČN ze dne 2. 6. 2008 navíc v současné době provádí tato společnost revizi všech připravovaných projektů s na-

vazností na jejich další osud. U některých projektů vyvstává alternativa prodeje celého projektu po stavebním povolením. Již teď je jisté, že projekt Manovka II nebude realizován v termínu III/09, který byl uveden ve Zpravodaji, a také to, že tento projekt bude s největší pravděpodobností prodán jako celý projekt po stavebním povolení.

Vzhledem k výše uvedeným důvodům nám ČN nyní v této lokalitě mohou nabídnout jako jistou pouze první etapu projektu. Nabízená první etapa je svým celkovým provedením charakterizována jako „rezidenční bydlení“. Což znamená, že ceny u této etapy jsou na vyšší úrovni, než u uvažované druhé etapy, která měla být realizována v středním standardu. Konkrétně to znamená, že ceny za m<sup>2</sup> se u této etapy pohybují zhruba od 65 do 80 tis. korun.

Předběžně aktuální informace ČN jde o následnou nabídku bytových jednotek v bytovém domě Manovka I:

- 1+kk**, 52,9 m<sup>2</sup>, 1 NP, se zahradou 145 m<sup>2</sup>,  
cena **3 646 000 Kč**
- 1+kk**, 52,5 m<sup>2</sup>, 1 NP, se zahradou 150 m<sup>2</sup>,  
cena **3 639 000 Kč**
- 1+kk**, 67,1 m<sup>2</sup>, 2 NP, balkon 4,1 m<sup>2</sup>,  
garážové stání,  
cena **4 407 000 Kč**



JUDr. Jaroslav Ledvina

- 4+kk**, 92,0 m<sup>2</sup>, 2 NP, balkon 6,3 m<sup>2</sup>,  
garážové stání,  
cena **5 808 000 Kč**
- 3+kk**, 95,3 m<sup>2</sup>, 3 NP, terasa 74,3 m<sup>2</sup>,  
garážové stání,  
cena **8 147 000 Kč**
- 3+kk**, 98,7 m<sup>2</sup>, 3 NP, terasa 59,3 m<sup>2</sup>, garážové  
stání,  
cena **7 935 000 Kč**
- 3+1**, 87,8 m<sup>2</sup>, 3 NP, balkon 4,1 m<sup>2</sup>, terasa 51,2 m<sup>2</sup>,  
garážové stání,  
cena **7 040 000 Kč**
- 4+kk**, 113,3 m<sup>2</sup>, 4 NP, terasa 38,2+38,2 m<sup>2</sup>,  
garážové stání,  
cena **9 169 000 Kč**
- 4+kk**, 119,9 m<sup>2</sup>, 4 NP, lodžie 8,9 m<sup>2</sup>, terasa 13,6 m<sup>2</sup>,  
garážové stání,  
cena **8 303 000 Kč**
- 3+kk**, 104,7 m<sup>2</sup>, 4 NP, lodžie 7,7 m<sup>2</sup>,  
garážové stání,  
cena **6 952 000 Kč**
- 3+kk**, 94,6 m<sup>2</sup>, 5 NP, lodžie 5,8 m<sup>2</sup>, terasa 13 m<sup>2</sup>,  
garážové stání,  
cena **6 575 000 Kč**

Všechny uvedené ceny jsou včetně 9 % DPH, parkovacích míst, balkonů, lodžii, teras. Bude-li o nabízené kategorie bytů dostatečný zájem, budeme s Českými nemovitostmi jednat o množstevní slevě z jejich cen.

Dovoluujeme si požádat, aby případní zájemci nejdéle do týdne po zveřejnění této informace projeví předběžně písemný zájem o ni.

Případné dotazy zodpoví JUDr. Ledvina J. (728 137 081). Nahlédnutí do projektové dokumentace umožní v kanceláři referátu výstavby SBD POKROK, tel. 225 339 201. Podrobnější informace k projektu naleznete také na internetových stránkách (www.cnas.cz).

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

## Úspora energie – mýty a skutečnost

*Na základě přání člena samosprávy objektu 665 Jiřího Pospíšila, který ve svém obsáhlém e-mailu požadoval mj. „zpracování studie, zabývající se reálnými úsporami tepla, zjištěnými měřeními spotřeb energií na již rekonstruovaných objektech a porovnání těchto hodnot se stavem před rekonstrukcí“, shromáždil provozně-technický náměstek ředitele SBD POKROK Vladimír Lopusník některá zajímavá čísla.*

<b>Běhounkova 2453 - 2456</b>				
objekt číslo dle vnitrodružstevního značení	<b>209</b>		rok realizace 2004	
provedena 50-ti% výměna oken a 34% zateplení objektu				
	spotřeba	počet denostupňů	otápěná plocha	měrná spotřeba
	MJ	D	m <sup>2</sup>	MJ/m <sup>2</sup> .D
rok 2003	2437200	3495	7182,03	0,09709
rok 2004	2152000	3493	7182,03	0,08578
rok 2005	1990800	3488	7182,03	0,07947
rok 2006	1872000	3396	7182,03	0,07675

Ačkoliv zpracování a publikování skutečně odborné studie viditelně přesahuje možnosti Zpravodaje SBD POKROK, přece jen se podařilo shromáždit příklady empirických údajů, které J.Pospíšil požaduje. V ucelenější formě je budeme publikovat v některém z příštích čísel Zpravodaje. Pro tentokrát přinášíme jen tabulku o spotřebě energie v jednom z rekonstruovaných objektů. Ukazují, že proti stavu před částečnou výměnou oken (50%) a zateplení objektu (34%) poklesla spotřeba energie o 23%. Měřeno odborněji s využitím údajů o tzv. „denostupních“ (vysvětlíme příště) poklesla spotřeba energie o 21 %. Vzhledem k rostoucím cenám energií všeho druhu je zřejmé, že rekonstrukce, prováděná mj. za účelem úspory energie se vyplácí. Jak bylo řečeno, k tématu se na stránkách Zpravodaje SBD POKROK vrátíme.

Jiřímu Pospíšilovi děkujeme za podnětný námět.