

ZPRÁVODAJ

pro členy a klienty
družstva

 **pokrok**
stavební bytové družstvo

Vyšlo v listopadu 2008
číslo 05/2008

Bytová družstva v evropských metropolích

Mezinárodní konferenci na toto téma zorganizoval Český národní výbor frankofonního fóra spolu s Družstevním marketingovým sdružením, jehož je SBD POKROK aktivním členem, a to 8.října 2008. Vzhledem k tomu, že záštity nad akcí se ujal primátor hlavního města Prahy Pavel Bém, mohla konference proběhnout ve velkém zasedacím sále magistrátu hl. města Prahy na Mariánském náměstí.

Pozvání na konferenci přijali velmi zajímaví hosté.

Z České republiky ředitel Státního fondu rozvoje bydlení Jan Wagner a ředitel odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj Pavel Rakouš. Mimořádně aktivní byl při přípravě i průběhu konference člen Rady hl. města Prahy Jiří Janeček (viz rozhovor s ním na str. 5), do diskuse se zapojila i trvalá „spojenkyně“ našeho družstva JUDr. Hana Marvanová.

Dokončení na straně 4 ►



Předseda představenstva SBD POKROK Oldřich Sova (vlevo) přivítal na mezinárodní konferenci „Bytová družstva v evropských metropolích“ také ředitele Státního fondu rozvoje bydlení Jana Wagnera a ředitele odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj Pavla Rakouše (vpravo).

Obsah:

- Mezinárodní konference „Bytová družstva v evropských metropolích“ zaujala odborníky i laiky nejen z Prahy
- Musíme si pomáhat - výjimečný příklad, jak Goliáš pomohl Davidovi
- Právní okénko
- Pokrokový pistolník ? Ne, v našem družstvu se nestřílí !
- Aktuálně o výstavbě
- Systém odebrání a vrácení členství v SBD POKROK
- Praha chce s námi řešit sociální bydlení
- Regenerace panelového domu - příklad ze života
- Odečty, odečty, odečty ...

Musíme si pomáhat

Družstevní solidarita – to jsou někdy jen prázdná slova. Na štěstí ne vždy. Následující historka se skutečně stala. Připadlo mi to jako příběh sedmi statečných v moderní družstevní podobě, říká o ní JUDr. Hana Marvanová.

Problémy nevelkého SBD Jílové se stovkou bytů v místě s hezkým názvem Kamený Přívoz se táhly řadu let, kulminovat začaly koncem roku 2003. Stručně řečeno si tam tehdejší předsedkyně družstva dělala úplně co chtěla. Že se v družstvu znesváří dvě skupiny lidí, to se stává, konečně i v POKROKU jsme to před lety zažili, ale všechno má své meze...

„V Jílovém se do vedení družstva dostali lidé, konkrétně předsedkyně, která evidentně postupovala proti přáním družstva a družstevníků.“, popisuje situaci JUDr. Hana Marvanová, známá české veřejnosti

jako bývalá poslankyně s vysokým morálním kreditem. „Zadávala velmi podezřelé práce za podezřelé ceny, nezpřístupňovala kontrolní komisi informace o hospodaření a snažila se ty členy družstva, kteří na tu situaci upozorňovali, z jejich družstva dostat ven. Snažila se je vyloučit a kdyby se jí to podařilo, tak by ti lidé potom přišli o byty, ve kterých bydleli od sedmdesátých let.“, pokračuje JUDr. Marvanová.

Na odpor se tehdejší předsedkyni postavilo několik nespokojených družstevníků, ale tvrdě narazili a nikde nenašli pomoc.

Dokončení na straně 2 ►



Otázka:

Společně s manželem jsme roky bydleli v družstevním bytě, pak jsme se přestěhovali do vily, kterou manžel zdědil a byt pronajímáme. Nedávno jsme obdrželi od vedení družstva upozornění na možnost vyloučení z družstva, pokud nepřestaneme byt pronajímat. Netuším, co jsme udělali špatně, nájem jsme vždy platili naprosto včas a naši podnájemníci jsou tiší a klidní lidé.

Odpověď:

Z Vašeho dotazu vyplývá, že užívaný družstevní byt není ve Vašem osobním vlastnictví, ale že jeho vlastníkem (zapsaným v Katastru nemovitostí) je Bytové družstvo.

Předně, ze zákona č. 40/1964, občanský zákoník, z ust. §719, odst.1) vyplývá Vaše povinnost v případě zájmu o pronájem Vámi najatého bytu jiné osobě, mít k tomuto úkonu předešlý



písemný souhlas vlastníka bytu – ve Vašem případě Bytového družstva. Bez tohoto souhlasu se vystavujete riziku výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu a to bez jakékoli bytové náhrady.

S žádostí o pronájem bytu se obraťte písemně na představenstvo Vašeho bytového družstva, které v případě bezproblémových podnájemníků by nemělo mít proti podnájmům bytu námitky.

Samozřejmě, toto rozhodnutí je zcela na jeho uvážení, případný souhlas s podnájemem si nelze nikterak právně vynutit.

V okamžiku, kdy si byt od Družstva odkoupíte do svého vlastnictví, můžete tento byt pronajmout zcela bez jakéhokoli omezení

Mgr. Lucie Helmová
Vaše členka
představenstva

Musíme si pomáhat

◀ Dokončení ze strany 1

„Příběh našeho družstva byl jako házení horké bremby. Tak si nás přehazovali ze Svazu českých a moravských bytových družstev do poradních a právních kanceláří“, vzpomíná stále poněkud emotivně jedna z „rebelek“, Jitka Jirků. „Až se nás ujalo SBD POKROK“.

Náhodou byl autor těchto řádek tehdy začátkem roku 2004 u toho, když do POKROKU dorazily dvě krajně nešťastné ženy (Jitka Jirků byla jednou z nich) a hledaly pomocnou ruku. Ředitel našeho družstva ing. Sova sestavil tým a přizval ke spolupráci JUDr. Marvanovou. Následovala série soudních sporů, ale nejen to.

„Ta situace byla tak vyhocená, že tehdejší předsedkyně si za peníze družstevníků najala ochranku, která nepouštěla nepohodlné členy – delegáty na schůzi. Schůzi paní předsedkyně konala ve svém soukromém bytě a pouštěla tam jenom lidi s názorem, který jí byl blízký.“, vzpomíná JUDr. Marvanová. „Ty, kteří chtěli dát věci do pořádku, tam nepouštěla. Já jsem se té schůze zúčastnila s mandátem od některých členů a tou její ochrankou jsem byla fyzicky napadena a ze schůze vyhozena. Museli jsme volat policii na linku 158, policisté to do noci vyšetřovali a paní předsedkyně pak byla trestně stíhána. Takže tam to nabralo rozměrů, které věru nejsou v bytových družstvech běžné.“

Tady použijeme, řečeno filmovou a rozhlasovou mluvou, „střih“. Řekněme jen, že soudní spory dospěly až k Vrchnímu soudu a došly spravedlivého konce až 9.1.2007! SBD Jílové teď řídí nové, demokraticky zvo-

lené představenstvo. Ale pár střípků si přece jen nelze odpuštit.

Ing. Oldřich Sova: „Já jsem na ledacos zvyklý. I SBD POKROK občas vede nějaké ty soudní spory, ale rvačky a vyhrožování násilím, to je dost silná káva. Nějak se nám těch nešťastníků zželelo a pustili jsme se do toho s plnou vervou.“

JUDr. Hana Marvanová: „Když zavládne v družstvu takovéhle bezpráví, policie většinou nekoná a nechce se do těchto sporů plést. Když si předsedkyně najme ochranku proti vlastním členům a dojde k násilí a vyhrožování, jehož výsledkem skutečně bylo několik úrazů, družstevníci se jí pak bojí i potkat na ulici. Myslím si, že kdyby nepomohlo tohle vaše velké družstvo, tak by se evidentně situace v SBD Jílové nemohla vyřešit.“

Jitka Jirků (současná předsedkyně představenstva SBD Jílové): „Když jsme našli v POKROKU ochránce a věc se dále protahovala, tak jsem se ptala ing. Sovy, jestli nás v tom přece jen nenechá samotné. Ale nikdy nezaváhal a hodně se osobně angažoval. Ani nevím, jak mu poděkovat jménem všech členů našeho družstva. A tak mu jen vzkážu latinské přísloví: Jistého přítele poznáme v nejisté situaci!“

JUDr. Hana Marvanová (se smíchem): „Mě to fakt přišlo jako příběh sedmi statečných, kteří se vypravili chránit vesnici před nájezdy a pleněním banditů. Ostatně ing. Sova má stejně holou hlavu, jako pistolník Chris, představovaný Yulem Brynnerem.“

A pro šťouraly informace na závěr: SBD POKROK TO SAMOZŘEJMĚ NESTÁLO ANI KORUNU. **uo**

Pokrokový pistolník ?

Dávno tomu, co jsem naposledy viděl takový záchvat smíchu, jakému podlehl ředitel našeho družstva Oldřich Sova, když jsem mu sdělil přirovnání s pistolníkem Chrisem z legendárního westernu Sedm statečných, jak ho použila Hana Marvanová (viz článek „Musíme si pomáhat“).

„Ne, zbraně nejsou mojí doménou, nejspíš bych postřelil sám sebe. Na koni jsem v životě nejel, dávám přednost motorce. Tak asi jen tu holou hlavu skutečně mám jako ten pistolník.“, řekl, když se uklidnil.

Nedalo mi to a „zasurfoval“ jsem na internetu, abych nějakou tu podobnost přece jen našel.

A tak vězte, že Yul Brynner, představitel holohlavého pistolníka Chrise, se narodil v roce 1915, buď na Kamčatce nebo na Sachalinu – zdroje se různí. Oč méně je jeho původ průhledný, o to je barvitější. Tvrdil, že jeho matka byla rusko-rumunskou míšenkou, zatímco otec mongolským vědcem se švýcarskou krví. Brynner své soukromí velmi tajil a tak je těžko uvěřit, že si z nás nedělá legraci....

Yul Brynner opustil Sovětský svaz v roce 1934 a studoval filozofii na pařížské Sorbonně. Jeho nejslavnější film o statečných pistolnících byl natočen v roce 1960. Ta ochraňovaná vesnice, přepádaná banditou Calverou, se prý jmenovala Ixcatlan. V boji za spravedlnost a svobodu tam pistolník Chris přežil. Yul Brynner, především divadelní herec, však podlehl tříletému boji s rakovinou v roce 1985.

Takže podobnost veškerá žádná, životaspis O. Sovy je proti tomu fakt nuda.

„Já bych se před kameru ani na 'prkna, která znamenají svět' fakt nehodil.“, uzavírá moje pokusy předseda SBD POKROK O. Sova. „Před větším auditoriem vystupují jen jednou ročně, a to na shromáždění delegátů – a i z toho se mi trochu třese hlas...“

Přitom, jak se ukázalo v posledních týdnech, o pistolníky, kteří nejdou pro výstřel daleko, není v naší zemi až taková nouze. Jen mezi družstevníky se jich nějak nedostává.

Naštěstí.....



uo

Aktuálně o výstavbě

Začátkem listopadu se na pražském magistrátu sešli zástupci Družstevního marketingového sdružení s radním hl. m. Prahy Jiřím Janečkem, aby zahájili společnou přípravu města a bytových družstev na novou bytovou výstavbu.

„Budu navrhovat Radě hl. města Prahy vytvoření komise, složené ze zástupců radnice a z odborníků na družstevní formu bydlení.“, uvedl J. Janeček.

Globální hypoteční krize k nám sice ještě s plnou silou nedorazila a možná ani nedorazí, nicméně se jeví, že možnosti výstavby, financované především hypotečními úvěry, budou omezené. Je tedy ta pravá doba k renesanci myšlenky družstevního bydlení. Samozřejmě už nepřipadá v úvahu výstavba obrovských celků „od obzoru k obzoru“. Jako pravděpodobnější se jeví vznik družstev maximálně o několika desítkách členů.

Radní Jiří Janeček tvrdí, že Komise pro podporu bytové výstavby na družstevním principu bude v Praze založena už v listopadu letošního roku. Jejím úkolem bude vytvořit podmínky pro zahájení výstavby.

„Vítáme, že Praha s bytovými družstvy počítá. Uvažujeme například o modelu, kdy by město poskytlo své pozemky pro rezidenční výstavbu a bytové družstvo zde postaví byty dostupné pro střední a slabší skupiny obyvatel. Město by za to, že poskytne své pozemky, mělo možnost ovlivňovat obsazování těchto bytů nájemníky.“, tvrdí např. místopředseda správní rady Družstevního marketingového sdružení František Sojka.

„Ačkoliv používáme termín sociální bydlení, není to v případě družstevní výstavby tak úplně pravda. Nejedná se o jedince, kteří by byli odkázáni na podporu státu či města, ale o občany, kteří chtějí sami aktivně otázku svého bydlení řešit. My jim k tomu jen musíme vytvořit patřičné podmínky. Z tohoto pohledu se vlastně jedná o pravicovou myšlenku a já doufám, že budeme mít možnost ji uvést do života jako první v České republice.“, uzavírá radní hlavního města Prahy Jiří Janeček. **je**

System odebirání a vracení členství členům SBD Pokrok

Navazuji na svůj předchozí článek, který upozorňoval na nebezpečí vyplývající z podcenění nepravidelných plateb za užívání bytu. Je zřejmé, že je v zájmu všech družstevníků pečlivě kontrolovat platby, aby nedošlo i nedopatřením k nezaplacení záloh a nedoplatek v termínu a tím k narůstání penále. Může se to stát i tím, že přehlédneme skutečnost, že příslušná částka odešla z našeho účtu. Vzhledem k tomu, že upomínky jsou družstvem rozesílány 3x ročně, dojde mezitím k narůstání penále a pokud se nám náhodou nedostane upomínka do ruky, můžeme se dostat do velmi nepříjemné situace.



Pro vaši informaci bych ráda uvedla nejčastější a pravidelné důvody odebrání členství, podmínky splátkového kalendáře a nutný postup pro uplatnění žádosti o vrácení členství.

Uvedená problematika spadá do kompetence Organizačně právního oddělení, které vzniklo v roce 2007 sloučením právního oddělení a oddělení členské evidence. Bezesporu tím došlo ke zvýšení efektivity práce a zároveň k úspoře nákladů, vzhledem k tomu, že činnost obou útvarů spolu velmi úzce souvisí.

Do působnosti tohoto oddělení patří členská agenda, s tím související převody členských práv a povinností, vymáhání pohledávek, právní poradenství, zastupování v soudních sporech apod. Součástí činnosti je evidence a vedení statistiky převodů, prodeje a výměn bytů, dále podnájmu, podnikání v bytě, ukončení, zániku a převodu členství.

Do působnosti tohoto oddělení patří členská agenda, s tím související převody členských práv a povinností, vymáhání pohledávek, právní poradenství, zastupování v soudních sporech apod. Součástí činnosti je evidence a vedení statistiky převodů, prodeje a výměn bytů, dále podnájmu, podnikání v bytě, ukončení, zániku a převodu členství.

Vyloučení – nejčastější důvody :

a) Dlužné na nájemném, doplatku nájemného, penále, na poplatcích.

Organizační směrnice stanoví výši dluhu pro vyloučení - nad 10 000,- Kč. Dlužníkům jsou 3 x ročně zasílány upomínky. V případě nutnosti jsou upomínky zasílány i mimo termín.

Pozn.: V případě dlužného nájemného lze požádat odd. nájemného o souhlas se splátkovým kalendářem a to u dlužné částky do 24 000,- Kč a se splatností do 12ti měsíců. U částky nad 24 000,- je nutný souhlas ředitele družstva. Při udělování souhlasu se přihlíží k předchozí platební morálce žadatele.

b) neoprávněné pronájmy (porušení § 719 (1) OZ...“Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu

...jen s písemným souhlasem pronajímatele.“) U pronájmu je tedy nutný písemný souhlas domovníka nebo samosprávy objektu, včetně uvedení podpisu podnajímitelky. Poplatek za tento úkon činí dle sazebníku 3 150,- Kč.

Podnajímitelce je rovněž povinen dodržovat stanovy, domovní řád a další obecně závazné nebo vnitrodružstevní normy.

c) Porušení členských povinností dle čl. 20 (6) a čl. 40 stanov družstva tj. porušení domovního řádu, řádného užívání a udržování bytu, či poškozování družstevního majetku.

d) Neoprávněné zabránění společných prostor – čl. 20 (6) stanov – dodržování provozního řádu nebytových prostor.

V roce 2007 bylo vyloučeno z družstva z výše uvedených důvodů 46 členů - nájemců. U vlastníků dlužníků následuje po upomínce žaloba a případně exekuce a prodej bytové jednotky. K takovému případu však dosud nedošlo.

Vracení členství :

Na vracení členství vyloučeným členům družstva **není zákonný nárok.** (Opravný prostředek není přípustný.)

Postup

- Odstranění příčin vyloučení.
- Žádost o vrácení členství, se zdůvodněním.
- Potvrzení žádosti od předsedy samosprávy či domovníka, že byt je řádně užíván.
- Prokázání platební morálky („jedenkrát a dost“), příp. úhrada např. tří nájmů předem.
- Úhrada správního poplatku za projednání žádosti, stanoveného ve výši 3 570,- Kč.

V roce 2007 bylo vráceno členství ve 40ti případech. V sedmi případech byla žádost o vrácení členství zamítnuta a vyloučení bylo potvrzeno (jednalo se i o případy z minulých let).

Pozn.: Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen **odvolání ke Shromáždění delegátů.** Není-li toto právo **uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl (dne doručení), nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, toto právo zaniká.**

Závěrem přeji všem, aby se nedostali do situace, že budou výše uvedené informace potřebovat.

**Vaše Ing. Božena Petrová,
členka Kontrolní komise**

Bytová družstva v evropských metropolích

◀ *Dokončení ze strany 1*

Mezi zahraničními hosty byl asi nejvýraznější postavou Michel Godard, viceprezident Sociétés du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale z Belgie. Velmi sofistikovaný projev přednesl prof. Herbert Ludl, předseda představenstva Österreichischer Verband gemeinnützigler



Profesor Herbert Ludl z Rakouska předsedá představenstvu družstva se čtyřiceti tisíci byty.

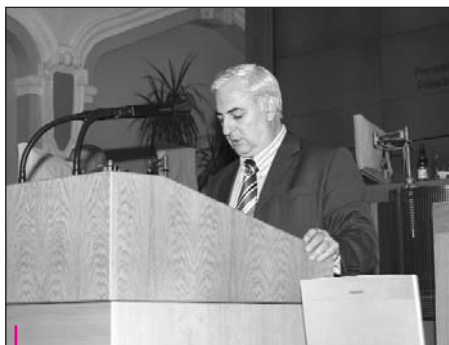


Jiří Janeček, člen Rady hl. města Prahy, pronese od řečnického pultu závažná slova o podpoře družstevní výstavby.

Bauvereinigungen – družstva o čtyřiceti tisících bytech! Vedle prezidenta Club Hlm International z Francie posluchače zaujal také Skot John McMorow z Glasgowa, který reprezentoval tamní Easthall Park.

V době uzávěrky tohoto čísla Zpravodaje SBD POKROK ještě nebyly k dispozici autorizované překlady jejich přednášek, vrátíme se k nim tedy v některém z příštích čísel. Obecně je ale možno shrnout jejich slova do tvrzení, že družstevní bydlení se v tzv. starých zemích EU dostává výrazné státní i obecní podpory.

To potvrzuje, že družstevní formu bydlení není možno nadále označovat za jakýsi relikt



Jean-Lucas Diaz přijel do Prahy z Francie, aby se podělil o zkušenosti z Club Hlm International. Je jeho prezidentem.



Poslanci parlamentu České republiky konferenci „bojkotovali“. Více než dobře je ale zastoupila jejich bývalá kolegyně Hana Marvanová.

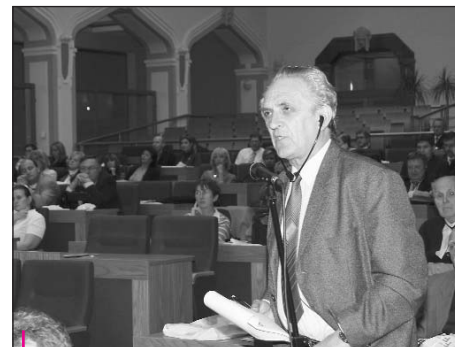
socialismu. Pokud se v České republice integrují do družstevní formy bydlení moderní myšlenky a metody, je to jistě forma životaschopná i v dalších desetiletích.

Nebylo by tedy správné přehlédnout, že politická reprezentace hl. města Prahy začíná brát družstevní bydlení za formu rovnocennou bydlení vlastnickému, a že vážně uvažuje o podpoře družstevní výstavby (viz sloupec „Aktuálně o výstavbě“ na str. 3 tohoto Zpravodaje SBD POKROK).



Účastníci konference se dozvěděli řadu informací o zkušenostech bytových družstev ve starých zemích Evropské Unie.

Doba konání mezinárodní konference „Bytová družstva v evropských metropolích“ se shodou okolností „trefila“ přímo do erupce tzv. hypoteční krize. H. Marvanová v té souvislosti prohlásila o zkušenostech z USA, že bytové družstvo může být pro střední vrstvy daleko bezpečnější, než vlastnické bydlení zatížené neúměrnou hypotékou.



Téma konference vyvolalo širokou diskusi mezi účastníky v sále.



John McMorow z Glasgowa referoval na konferenci o zkušenostech z družstva Easthall Park, jehož je předsedou.

Velká pražská bytová družstva, zapojená v Družstevním marketingovém sdružení (včetně SBD POKROK), zajišťují správu nemovitostí kvalitněji a levněji, než

jiné organizace - prohlásil na konferenci předseda představenstva SBD Stavbař František Sojka a připomněl, že tato družstva registrují v Praze 16 tisíc nebydlících členů. Z nich se téměř čtyři tisícovky řadí k SBD POKROK. Družstevní výstavba, správně podpořená státem a městem, by tedy jistě našla své zájemce.

K závěrům mezinárodní ingerence „Bytová družstva v evropských metropolích“ se na stránkách Zpravodaje SBD POKROK jistě ještě několikrát vrátíme. **orl**

Praha chce spolu s družstvy řešit sociální bydlení

Mezinárodní konference Bytová družstva v evropských metropolích, která se 8. října konala v Praze, se zúčastnil také Jiří Janeček, radní hl.m. Prahy pro sociální a bytovou politiku. Požádali jsme jej při té příležitosti o rozhovor.

▶ Pane Janečku, bydlení je záležitost zvláštní tím, že se jí zabývají řídicí orgány všech úrovní, od centrálních vlád až po obecní rady, ale také někdy ikrát v životě každý člověk či rodina. V čem jsou, z vašeho pohledu, problémy bydlení v metropoli specifické?

Praha je jedním z nejpřitažlivějších míst v republice, protože má zajímavou nabídku lukrativních zaměstnání. To přitahuje mladé lidi a rodiny z jiných krajů, což funguje jako pobídka realitních společností a developerů k výstavbě nových rezidenčních nemovitostí. Díky tomu je v Praze v tuto chvíli nabídka bytů dostatečná a také docela pestrá.

Na druhé straně je ale Praha také nejstarším regionem v České republice, důchod zde pobírá přibližně 250 tisíc lidí. Praze se zatím ve velké míře daří ve věcech bydlení uspokojovat potřeby svých občanů, přesto je ale nutné, vzhledem k dynamickému rozvoji města, připravovat další strategické kroky směrem k budoucnosti. A to i s případným využitím některých z forem družstevního bydlení.

▶ S jakými riziky musí strategické kroky hlavního města do budoucna počítat?

Jeden problém již vznikl, a sice v důsledku přijetí zákona 108 z roku 2006 o sociálních službách. Ten nepotvrdil statut penzionů pro seniory, takže hlavní město Praha muselo téměř 600 bytů v těchto penzionech transformovat na klasické malometrážní byty. Ale podařilo se prosadit, aby byly nadále pronajímány seniorům za únosné nájemné. To by se po deregulaci mělo pohybovat maximálně ve výši 60 korun za čtvereční metr. U bytu 35 m² by to tedy bylo do 2100 korun měsíčně. Máme i chráněné bydlení, například pro vozíčkáře, tam také bude po deregulaci udrženo nájemné do 60 korun za čtvereční metr. Praha rovněž uskutečňuje program zajištění bydlení pro mladé rodiny s dětmi, což je další potenciálně ohrožená skupina obyvatel hlavního města.

Praha tedy svou sociální politiku a politiku bydlení má. Disponuje přes 11 tisíci bytů, z nichž se zhruba 200 každý rok znovu obsazuje. Městské části mají dohromady dalších asi 60 tisíc bytů.

Musíme ale do budoucna počítat s tím, že se bude zvyšovat počet rodin s malými dětmi a počet seniorů, kteří například nezvládnou deregulaci nájemného nebo splátky hypotečních úvěrů. Budeme tak



muset zabezpečit bydlení pro skupinu obyvatel, kteří ještě nespádají do sociální sítě, kteří si ještě mohou na řešení svých bytových potřeb finančně přispívat, ale kteří už si nebudou schopni zajistit vlastní bydlení na volném trhu – vlastnickým bydlením nebo bydlením v komerčním neregulovaném nájmu. Během několika příštích let může takových lidí být 30 tisíc i více, to máte jedno okresní město. Na to by Praha měla být připravena, jinak si zadělá na sociální problém ještě mnohem hlubší.

▶ To je velmi vážné varování.

Také se k budoucí situaci musíme velmi vážně postavit. Máme zákon o deregulaci nájemného, ale už nevíme, co s lidmi, kteří deregulaci nezvládnou, nejsou daná jasná pravidla o tom, co je sociální bydlení. V obecních bytech, kde se postupně dereguluje nájemné, bydlí rodiny osob, které pracují ve státních nebo veřejných službách, kde jsou ovšem výdělky tvrdě regulovány. V příštích letech navíc můžeme očekávat zpomalení hospodářského růstu a s tím spojené zpomalení růstu disponibilních příjmů obyvatel, potíže na pracovním trhu, u rodin s malými dětmi začnou problémy s placením tržního nájemného nebo se splácením hypoték. Opakuji, že i pro tyto mladé rodiny musí mít Praha připravené řešení jejich bytových potřeb.

▶ Bytová družstva tvrdí, že jsou připravena stavět nové byty a jsou schopna nabídnout bydlení v nich za dostupné ceny, konkrétně za ceny až o třetinu nižší, než jsou ceny v bytech s deregulovaným nájmem. Tyto rozdíly jsou patrné dokonce už nyní, kdy jsou ještě

nájmy regulované. Uvažuje hlavní město o spolupráci s družstvy při řešení sociálního bydlení?

Praha s bytovými družstvy počítá. Uvažujeme například o modelu, kdy by město poskytlo své pozemky pro rezidenční výstavbu a bytové družstvo (ale může to být například i některá z developer-ských společností – záleží na sjednaných obchodních podmínkách) zde postaví byty dostupné pro střední a slabší skupiny obyvatel. Město za to, že poskytne své pozemky, by mělo možnost ovlivňovat obsazování těchto bytů nájemníky.

▶ V čem vidíte přednosti bytových družstev?

Bydlení v domech ve vlastnictví bytových družstev má v hlavním městě dlouhou tradici. Například pražské sídliště rodinných domů Spořilov bylo vybudováno již počátkem 30. let minulého století. V dnešní době mají družstva jen v Praze ve vlastnictví přibližně 83 tisíce bytů a ještě mnohem více bytů mají ve správě. Družstva se osvědčila jak při výstavbě nových bytů, tak při údržbě a správě bytového fondu.

Družstva byla také nejčastějším partnerem města při privatizaci obecních bytů po roce 1990, jedna z nejrozsáhlejších privatizací bytových domů v Praze proběhla v letech 1995 a 2005 a hlavní město tehdy prodalo většinu ze 4467 bytů družstvům. A jsou to spolehliví obchodní partneři. Některá družstva již cenu bytů splatila, jiná ji teprve splácejí, ale hlavní město Praha ještě nezaznamenalo případ nesplácení kupní ceny domu.

▶ Kdy by mohlo dojít k první realizaci nějakého společného projektu hlavního města Prahy s bytovými družstvy?

Dnešní námi uvažované pojetí družstevního bydlení či samotného bytového družstva by mělo umožnit jak výstavbu nových bytů, tak i možnou pomoc pro mladé rodiny i seniory s žádoucí integrací, tedy společným bydlením. V současné době zvažujeme přípravu pilotních projektů, které by měly podpořit výstavbu nových družstevních domů. Nová družstevní forma by tak mohla za přijatelnějších ekonomických podmínek umožnit a při spolupráci města podpořit výstavbu takovýchto bytů.

Regenerace domu - příklad ze života

V minulém čísle Zpravodaje SBD POKROK jsme měli možnost si přečíst článek Ing. F. Svobody obecně shrnující regeneraci a revitalizaci bytových domů. Je proto vhodné ukázat na příkladu z praxe, jak bylo lepšího bydlení v panelovém domě dosaženo.

Dům na přiložených obrázcích patří Společenství vlastníků jednotek Brdičkova 1907 až 1909 a nachází se na Sídlišti Lužiny v Praze 5, Stodůlkách. Právě skutečnost, že tento dům je ve vlastnictví samostatného společenství vlastníků nesmírně zjednodušila schvalování financování regenerace domu komerčním úvěrem od banky a měla by proto být důvodem k zamyšlení pro delegáty družstva SBD POKROK, kteří zablokovali možnost schvalování úvěrů pro domy, kde je družstvo správcem domu ze zákona, představenstvem družstva a značně tak zkomplikovali zahájení regenerace domů SBD POKROK.

Bez POKROKU ani ránu

Uvedený dům však má stále významné vazby na naše družstvo, protože SBD POKROK je v tomto domě nejen správcem společných částí domu, ale jako vlastník zbylých družstevních bytů i členem výboru společenství vlastníků. Úvodní materiál pro rozhodování o regeneraci domu, zpráva z energetického auditu, byl ostatně objednan ještě před vznikem samostatného společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) a provedení tohoto auditu lze doporučit obecně. Jednak se z doporučení ve zprávě z něj obyvatelé domu dozvědí od nezávislého odborníka jaké práce je třeba při regeneraci domu provést a významné je i to, že jeho provedení bylo podmínkou pro zařazení mezi uchazeče o státní dotaci z programu Panel.

Dodavatel projektu

Z pověření shromáždění vlastníků následoval výběr kvalitního dodavatele projektové dokumentace, což byl úkol na konci roku 2006, tedy v době, kdy již bylo znát enormní zvýšení poptávky po stavebních pracích, téměř neřešitelný. Je třeba

rovnou uvést, že ateliér s největšími zkušenostmi z rekonstrukcí a regenerací panelových domů se získat nepodařilo, ale díky tomu, že v domě bydlí velmi zkušený stavební inženýr (člověk k nezaplacení) byla nakonec smluvně zajištěna celkem dobrá projekční firma.



Velmi vážným rozhodnutím nesporně bylo schválení úvěru shromážděním vlastníků a stanovení jeho parametrů. Bez několika obyvatel domu, kteří měli velmi dobré znalosti z této oblasti, by asi nebyla provedena kvalifikovaná poptávka u bank. Obdobně tomu bylo při výběru možných realizačních firem, kdy je žádoucí, aby smlouva na celé dílo byla uzavřena

jen s jednou firmou zastřešující subdodávky a vlastníci certifikát kvality ISO 9001.

Realizace

V případě výběru realizační firmy se nakonec ukázalo jako výhoda, že dům nebyl vázán interními předpisy SBD POKROK a obeslal i dodavatelské firmy, které v té době nebyly v databázi schválených dodavatelů družstva. V druhém kole poptávkového řízení nakonec, především díky ochotě pružně se přizpůsobit dodatečným požadavkům zákazníka, nakonec zvítězila Trigema building a.s. Z poptávky po úvěru, specifikované výborem SVJ, nebylo rozhodně poznat, že členem výboru a správcem domu je SBD POKROK. Je proto zajímavé, že nejlepší nabídky, které postoupily do druhého kola výběru, předložily právě banky, jejichž klientem je naše družstvo. Přijatelným vysvětlením budiž skutečnost, že právě zaměstnanci těchto bank, kteří dobře vědí co je to družstvo a co je SVJ a jaké mají tyto subjekty potřeby, mohou předložit nejlépe zpracovanou nabídku. Zbývá tedy jen dodat, že konečným vítězem byla ČSOB.

Dotace

Před podáním žádosti o státní dotaci bylo nutno ještě vybrat poradenské středisko, což však nebyl problém, protože je jich více. Také stavební dozor bylo třeba si zajistit ještě před zahájením stavby, ale zde se sáhlo do databáze družstva, takže ani to nebyl problém.

Na první pohled to celé vypadá jednoduše, ale nároky na pracovní nasazení členů výboru bylo nesmírné a to raději již nepopisují co následovalo po zahájení stavby, což by měl asi v dalším příspěvku popsat jiný člen výboru SVJ. Když se ale před ten dům postavíte a vidíte jak ten dům prokoukl a slyšíte i chválu od lidí z okolních domů, je to opravdu příjemný pocit.

Ing. Jan Vokrouhlecký
zástupce SBD POKROK ve výboru SVJ Brdičkova 1907 až 1909

Odečty, odečty, odečty....

Tyto informace slouží všem. I těm uživatelům, kteří mají instalovány dálkové odečty (po rádiu nebo M-Bus), protože i u nich je třeba jednou za určité období vyměnit měřidla. Potom následující informace využijí.

Občas nám uživatelé říkají, že se jich odečty netýkají, že mají odečty bez vstupu do bytu infraportem. I při odečtech infraportem je ale třeba přiložit vyčítací zařízení k měřiči v bytě, což dost dobře nejde přes zavřené dveře a tudíž bez komunikace s uživatelem.

ODEČTENÉ ÚDAJE JSOU ZÁVAZNÉ A MAJÍ PŘÍMÝ VLIV NA ÚHRADU NÁKLADŮ ZA TEPLA A VODU UŽIVATELE.

Pro zjednodušení nazýváme všechny skupiny lidí, které obývají byt nebo užívají nebytový prostor, termínem UŽIVATELÉ, a nerozdělujeme je dále na vlastníky, družstevníky, nájemníky, podnájemníky atd. Hovoříme-li o bytu, bude se totéž vztahovat i na nebytový prostor.

Zde uvedené informace se v plné míře vztahují i pro případnou výměnu vodoměrů nebo kalorimetrů (= bytových měřičů tepla), popř. pro montáž či výměnu RTN.

A. Oznámení odečtu

Odečty jsou prováděny jednou ročně, v POKROKU z 99% vždy na přelomu roku. Uživatel to pozná tak, že u vstupu do objektu uvidí výzvu s termínem a časovým rozpětím pro provádění odečtu. Kromě toho dostane uživatel do poštovní schránky ještě malý lísteček se stejným oznámením - ale pozor, zatímco na oznámení u vchodu je vždy uvedené telefonní číslo odečítatele, na malých lístcích většinou není. Také v případě velkého objektu, kdy se stanovují odečty po patrech, jsou podrobnější informace uvedeny vždy jen na vyvěšeném oznámení.

Výše popsaný způsob je sice v době digitální komunikace archaický, ale funkční a roky prověřený. A kdykoliv slyším volání po umístění termínu odečtů na internetu, vzpomenu si, jak jsme prodávali starší nemovitost a realitní kancelář tuto informaci umístila na internet - do 14 dnů byla nemovitost vykradena.

B. Když se termín odečtů uživateli nehodí

V okamžiku vyvěšení termínu odečtů jsou veškeré podklady pro odečty (doklady odečtu) v rukou odečítatele a on se stává tou nejdůležitější osobou. Nastává nejkritičtější fáze odečtů - začnou zvonit telefony uživatelů, že na uvedený termín nebudou doma, že se jim nehodí čas apod. Naprosto tyto uživatele chápou, nikdo není rád, když je jakýmkoliv způsobem omezován a če-

kání na odečítatele je minimálně omezováním volného času, nehledě na to, že mnozí uživatelé se musí dříve uvolnit ze zaměstnání apod. Ale je třeba vědět, že právě tímto proudovým způsobem, kdy je spolupráce uživatelů zakalkulována v ceně, se dosahuje příznivých cen za provedení rozúčtování. Opravdu nelze v cenách za rozúčtování, které zahrnují DPH pro stát i pro jednu návštěvu v bytě uživatele, najít ekonomický prostor pro přizpůsobení se termínu a času uživatele.

Pochopitelně lze objednat odečet na termín, který uživateli vyhovuje, ale za úhradu, je to tzv. 3. termín (viz níže).

Odečítatelé mají pokyn vyjít uživatelům vstříc, pokud to jen jde (a navíc jsou placeni pouze za provedení odečtu, takže je v jejich vlastním zájmu odečíst, co nejvíce bytů), ale mají také směrnici stanoveno provádět mimořádné termíny teprve po splnění odečtů stanovených harmonogramem. Důvodem není nechť vyjít uživatelům vstříc, ale naopak splnit své závazky vůči uživateli. Ukažme si to na příkladu.

Odečítatelé prováděli odečty na dlouhém patře velkého objektu, když přišel uživatel jednoho bytu, že jde do divadla, zda by ho nešli ihned odečíst. Odečítatelé to rádi udělali, ale neuvědomili si, že ještě nedodělali celé patro a pokračovali o patro níže. Logicky uživatelé ve dvou vynechaných bytech, kteří řádně očekávají příchod odečítatele, byli hluboce nespokojeni a po právu si stěžovali. Je dobré si uvědomit, že po návštěvě několikerého bytu v objektu může odečítatel ztratit orientaci a pokračuje dále jen na základě systematicky připravených protokolů, a každé vyrušení ze systému prudce zvyšuje možnost chyby. Proto, prosím, to že odečítatel hned s Vámi nejde, nepovažujte za neochotu, ale naopak respektujte, prosím, jeho systematickost, která je nutná pro kvalitní výsledek odečtu.

V případě, že se Vám termín 1. odečtu nehodí je nejlépe zachovat klid, nikam nevolat a počítat, že od pondělka následujícího týdne po 1. termínech přijde 2. termín odečtu, který Vám bude brzy oznámen a na ten se soustředit.

Když ani na druhý termín nebudete moci zajistit zpřístupnění bytu (např. dohodou se sousedem), teprve potom je vhodná doba kontaktovat odečítatele. Zde doporučujeme komunikovat s odečítatelem přes SMS zprávy (ale pozor, je nutno napsat přesnou a úplnou adresu a číslo bytu), protože dopoledne bývá ve své práci, kde se nemůže většinou věnovat jiným záležitostem, a odpoledne bývá na odečtech, kdy nemůže brát ihned příchozí hovory.

Také je dobré vědět, že v okamžiku, kdy si s odečítatelem domluvíte termín mimo stanovený harmonogram, domlouváte si termín se samostatnou osobou, ale ne s firmou.

V OBJEKTU ODEČITATEL POSTUPUJE VŽDY OD NEJVYŠŠÍHO PATRA SMĚREM DOLŮ

C. Řádný odečet = 1. termín

- v objektech vždy postupovat od nejvyššího patra směrem dolů
- na patře vždy postupovat směrem zleva doprava
- v bytech také vždy postupovat směrem zleva doprava
- Pokud je v uživatelské jednotce sama nezletilá osoba (nebo i několik nezletilých osob), nikdy do bytu nevstupujeme - odečet nelze provést
- při vstupu do bytu je potřeba pozdravit, představit se jménem (svým a rozúčtovací firmy) = ukázat průkazku a zout se (poř. si vzít návleky)
- odečítatel musí vyzvat uživatele, aby jej během odečtu doprovázel a přesvědčoval se spolu s ním o správnosti odečtených a zapisovaných hodnot

Při odečtu vodoměrů je třeba se vždy přesvědčit, že odečtená hodnota není nižší než počáteční!!!

- v případě jakékoliv závady zapsat do protokolu telefonní čísla na uživatele
- po ukončení odečtu v celé uživatelské jednotce nechat podepsat protokol uživateli a vydat mu poslední průpis protokolu (dokladu odečtu)
- v případě, že do bytu vstoupí dva a více odečítatelů měli by chodit společně
- pokud uživatel není přítomen, napíše datum a čas do kolonky prvního termínu a podepíše se
- v tomto případě zanechat uživateli v poštovní schránce oznámení o stanovení případného náhradního termínu.
- Veškeré informace o naměřených hodnotách je nutno považovat za přísně důvěrné a odečítateli se zakazuje tyto informace poskytovat třetím osobám, tj. např. i uživatelům jiných bytů. Totéž platí i pro jiné skutečnosti vztahující se k bytu

D. Řádný odečet = 2. termín

Druhý odečet, i přes slovo druhý, je pořad základní řádný odečet, který je v ceně rozúčtování, tzn. že za jeho provedení nenese uživatel žádné náklady. 2. termín by se měl vždy provádět v jinou dobu než první, tzn. prováděl-li se první odpoledne, měl by být druhý večer nebo naopak. Je samozřejmostí, že druhý odečet je nejdříve vždy až další kalendářní týden, což je logické, protože má umožnit lidem, kteří jsou třeba na krátké dovolené nebo služební cestě, aby mohli bez problémů zpřístupnit byt.

Dokončení na straně 8 ►

Odečty, odečty, odečty....

◀ *Dokončení ze strany 2*

Ale je třeba mít na zřeteli, že o druhých odečtech již nebývají uživatelé obeznámeni vývěskou u vchodu, ale pouze lístkem vhozeným do schránky. Zde si dovoluji podotknout, že do označené schránky. Toto bývá většinou problémem u nových objektů, kde často schránky nebývají označeny ani jménem a ani číslem bytu a potom nezbyvá než lístečky s uvedeným jménem (číslem bytu) ponechat volně nad schránkami se všemi riziky z toho vyplývajícími.

Podobné problémy se týkají nezvonících zvonků. Rád uvádím následující příklad součinnosti uživatelů, kdy jsme během odečtů na některých patrech velkých objektů, které mají ještě patra pod uzamčením a nezvonili jim tam zvonky, našli cedulku s textem: „Dnes nezamykejte, budou probíhat odečty“. Takto uvažujícím uživatelům tleskám, ušetřili komplikace sobě i nám.

E. Odečet za úhradu = 3. termín

Třetí termín, jehož náklady, které jsou většinou srovnatelné s cenou celého rozúčtování, slouží lidem, kteří jsou:

- a) často na cestách,
- b) neužívají byt pravidelně,
- c) mají podnájemníky, kteří se o odečty vůbec nepostarali,
- d) pochopitelně pro ty, kteří z jakéhokoliv, ať už objektivního nebo subjektivního důvodu nemohli zpřístupnit byt na první dva řádné odečty.

Je třeba připomenout, že přestože úhrada za jeho provedení není malá, je pořád několikanásobně nižší než případné navýšení (dříve se tomu říkávalo sankce) rozúčtování na základě znepřístupnění bytu.

Třetí termín probíhá vždy přes firmu (tzn. nedomlouvá se na přímo s odečtatelem), kde je pod číslem zaevidován a přidělen konkrétnímu odečtatele a je kontrolováno jeho provedení. Při objednání třetího odečtu na firmě, je vždy nezbytné nahlásit kontaktní telefonické spojení, aby si odečtatel mohl domluvit s uživatelem termín. Bez tohoto telefonního spojení nelze objednávkou 3. termínu přijmout, protože bez telefonní domluvy s uživatelem není možno odečet u uživatele provést.

Třetí odečty lze provádět nejdříve do poloviny měsíce března, protože poté již nelze jejich hodnoty zanést do probíhajícího rozúčtování.

F. Seznam neodečtených bytů a případných závad

V praxi to většinou probíhá tak, že my předáme správci seznam neodečtených

bytů, který většinou komunikuje s uživateli neodečtených bytů, ať již přímo nebo vyvěšením tohoto seznamu na objektu a tito uživatelé se začnou na 3. odečty sami hlásit.

Seznam neodečtených bytů předaný objektu slouží jako poslední pojistka, a pokud si nejste jisti, že třeba Vaši podnájemníci zpřístupnili byt k odečtům, je dobré se otázat toho, kdo zodpovídá za objekt, zda v tomto seznamu byl Váš byt uveden.

Součástí výše uvedeného seznamu neodečtených bytů jsou i zjištěné závady na měřidlech, přičemž závady na měřidlech, které jsou způsobeny vadou výrobku nebo chybou montáže a byly dodány námi a jsou v záruční lhůtě, odstraňujeme automaticky a není třeba na to vypisovat žádnou další objednávku nebo reklamační list.

G. Odečtatel

Jak již bylo dříve řečeno, během odečtů se v krátké době musí navštívit desetitisíce bytů, což je naprosto nemožné provádět vlastními pracovníky rozúčtovací firmy a proto se vždy pro tuto činnost využívají proškolení externisté. Jako rezerva v případě výpadku odečtatele slouží zaměstnanci firmy a to bez rozdílu pozice.

H. Samoodečet

Institut samoodečtu nabývá poslední dobou na významu. Slouží pro uživatele, kteří opravdu v řádných termínech nemohli zpřístupnit byt a jsou zodpovědní a chtějí mít odečty v pořádku.

Pochopitelně jako každá jiná věc se i samoodečet může zneužít. Pro tyto případy mají nové elektronické indikátory nainstalovány kontrolní číslo, které je vygenerováno na základě zvláštního algoritmu z hodnoty odečtu, čísla přístroje a data odečtu. Toto funguje u všech elektronických indikátorů SIEMENS WHE 30 Z (proto je vždy třeba nahlásit číslo „M“ (m jako memory) a číslo „C“ (c jako control).

O provedeném a nám zasláném samoodečtu je správce, potažmo zástupce objektu námi informován.

Protokol pro provádění samoodečtu obdrží uživatelé (ti, kteří nemají RTN trubičkové) do schránky poté, co nezpřístupnili byt ani pro druhý odečet, popřípadě je možno si ho buď stáhnout a nebo přímo vyplnit na našich webových stránkách www.irtn.cz.

Samoodečty, stejně jako třetí odečty, lze provádět pouze nejdříve do poloviny měsíce března, protože poté již nelze jejich hodnoty zanést do probíhajícího rozúčtování.

I. Komunikace

Jak již bylo výše uvedeno, v době odečtů je telefonická komunikace problematická z důvodu zatížení telefonních linek. Jednoznačně doporučujeme komunikaci e-mailem na adresu info@irtn.cz, odkud byste měli do tří pracovních dnů obdržet odpověď.

V případě, že si budete chtít domluvit nějaký zvláštní termín přímo s odečtatelem (ale jak již bylo řečeno, za tento nemůže nést firma zodpovědnost), a nebo nemáte e-mail, potom doporučuji, poslat SMS zprávu s uvedením jména přesné adresy a podlaží a pochopitelně s informací, kterou chcete s odečtatelem projednat.

Na závěr krátký návod - Jak postupovat při odečtech

1. Očekávat oznámení o odečtu.
2. Zkontrolovat, zda na vyvěšeném oznámení nejsou podrobnější informace než na malém informativním.
3. Pověřit někomu, aby na dobu uvedenou na oznámení zpřístupnil byt (člen rodiny, kamarád, soused, apod.).
4. Provéřit, zda fungují všechny Vaše zvonky (pokud ne, sdělit tuto informaci odečtatele nějakou písemnou zprávou s pokynem, co dělat).
5. Zkontrolovat, zda na schránce je totožné jméno jako jméno u bytu, popřípadě, zda je na schránce správné číslo bytu.
6. Nevolat odečtatele, že na první termín nebudete doma (zjistí to sám) a být připraven na druhý termín.
7. Pokud jste nemohli zpřístupnit byt na první termín a do týdne nedostanete do schránky lístek o druhém termínu, obrátit se e-mailem na firmu, nebo přes sms na odečtatele.
8. Pokud ani na druhý termín nemůžete zpřístupnit byt, buď:
 - a) provést samoodečet (nelze u trubičkových RTN),
 - b) na základě pokynů na kartičce ve schránce si objednat na firmě třetí odečet za úhradu.
9. Po provedeném odečtu zkontrolovat hodnoty uvedené na doklad odečtu
10. Důležité kontakty:
info@irtn.cz
www.irtn.cz

Dušan Balaja
I. RTN s.r.o.