



Co přinese čtrnáctka?

Součástí nynějšího letopočtu je třináctka. Pro někoho je to šťastné číslo, jiný ji považuje za zdroj neštěstí. Celý rok jsme mohli přemýšlet, jak na to s třináctkou vlastně jsme. Pravděpodobně bylo od každého kousek. Ať je pro vás rok 2014 zase o něco lepší a přinese víc dobrého než špatného. I naše redakce se bude snažit přinášet vám zajímavé informace. Příští rok tedy na shledanou...

Závěrečný zpravodaj Krok roku 2013

Poslední vydání zpravodaje Krok tohoto roku si pro vás připravilo řadu informací. Najdete v něm článek o průběhu letošního shromáždění delegátů, grafy o hospodaření SBD POKROK, článek o dokončeném bytovém projektu družstva v Chudenické ulici, dočtete se o novinkách, které přináší zákon o obchodních korporacích a občanský zákoník, a o výsledcích dalšího ročníku Energetické ligy. Na poslední straně najdete článek o zahájeném programu Nová zelená úsporám.

Co přinesou nové zákony

Uplynulý rok přinesl mnoho nového. Prožili jsme několik politických skandálů, propluli jsme předčasnými volbami, s napětím očekáváme složení nové vlády, která snad bude rozumnější a přívětivější k občanům i podnikatelům.

Během rychlého sledu událostí ale úředníci a poslanci nezaháleli, a tak nám připravili překvapení v podobě nových zákonných předpisů, které začnou platit už od 1. ledna. Sice ještě kdekdo spekuluje o tom, že možná bude platnost odložena, ale to by asi bylo příliš složité. Na nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích navazují další předpisy, které by posunem termínu platnosti hlavních zákonů ztratily smysl. Respektive by se staly paskvilem, který by nikomu nepomohl. A tak se odklad jeví jako nereálné zbožné přání – zákony totiž nejsou dokonalé. V kuloárech se mluví o tom, že jsou dokonce spíchnuté horkou jehlou.

Jak budou zákony fungovat, to nám ukáže realita. Koneckonců, zákony se přeci vždycky dají novelizovat.

Obsah

Jak dopadlo letošní shromáždění delegátů	2-5
Ekonomické výsledky družstva	6-7
Úskalí zákona o obchodních korporacích	8-10
Konal se seminář ke změnám zákonů	10
Projekt bytového domu v Chudenické je dokončený	11
Rozhovor s JUDr. Markem Novotným o změnách legislativy	12-13
Energetická liga má za sebou další ročník	14-15
Program Nová zelená úsporám pokračuje	16

Volební rok 2013

Letošní shromáždění delegátů jako by si vzalo vzor z volebního roku 2013. Nejen že jsme volili do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, ale po pětiletém období nás čekaly i volby do představenstva a kontrolní komise našeho družstva.

Delegáti byli při volbě velmi aktivní. Během představování jednotlivých kandidátů, kteří si pro přítomné připravili vystoupení u řečnického pultíku, měli řadu doplňujících dotazů, aby získali více potřebných informací. Teprve pak se rozhodovali o tom, koho do obou uvedených orgánů družstva zvolí. O výsledku se dočtete uvnitř zpravodaje, v článku o shromáždění delegátů.

Do doby uzávěrky tohoto čísla se v návaznosti na výsledky voleb uskutečnilo první zasedání nového představenstva, které nakonec zůstalo ve stejném složení a ve stejných pozicích, jako tomu bylo dosud. Dostali jsme důvěru, která nás zavazuje a kterou nechceme zklamat.

Na závěr mi dovolu, abych vám všem popřál spokojené a klidné vánoční svátky a šťastný vstup do nového roku 2014.

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva SBD POKROK

Shromáždění delegátů SBD POKROK v roce 2013 Letošní rok byl ve znamení voleb



Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva POKROK se v letošním roce konalo v sobotu 23. listopadu v prostorách sálu Přítomnost v Domě odborových svazů na Churchillově náměstí na pražském Žižkově. Zastoupení bytových domů, které jsou sdruženy pod hlavičkou družstva, bylo příkladné. Dostavilo se 137 delegátů ze 151 pozvaných, kteří společně projednali písemné materiály podle předloženého programu.

V úvodu shromáždění vystoupil předseda představenstva Ing. Oldřich Sova, který přítomným poděkoval za jejich účast. Představil členy představenstva, členy kontrolní komise a zástupce vedení a správy Stavebního bytového družstva POKROK (dále jen SBD POKROK). Uvedl také

notáře JUDr. Tomáše Oulíka, který osvědčil celodenní shromáždění delegátů.

Následovala volba členů mandátové a návrhové komise a jmenování zapisovatele. Všechny členy delegáti schválili a pak už začalo projednávání jednotlivých písemných materiálů.

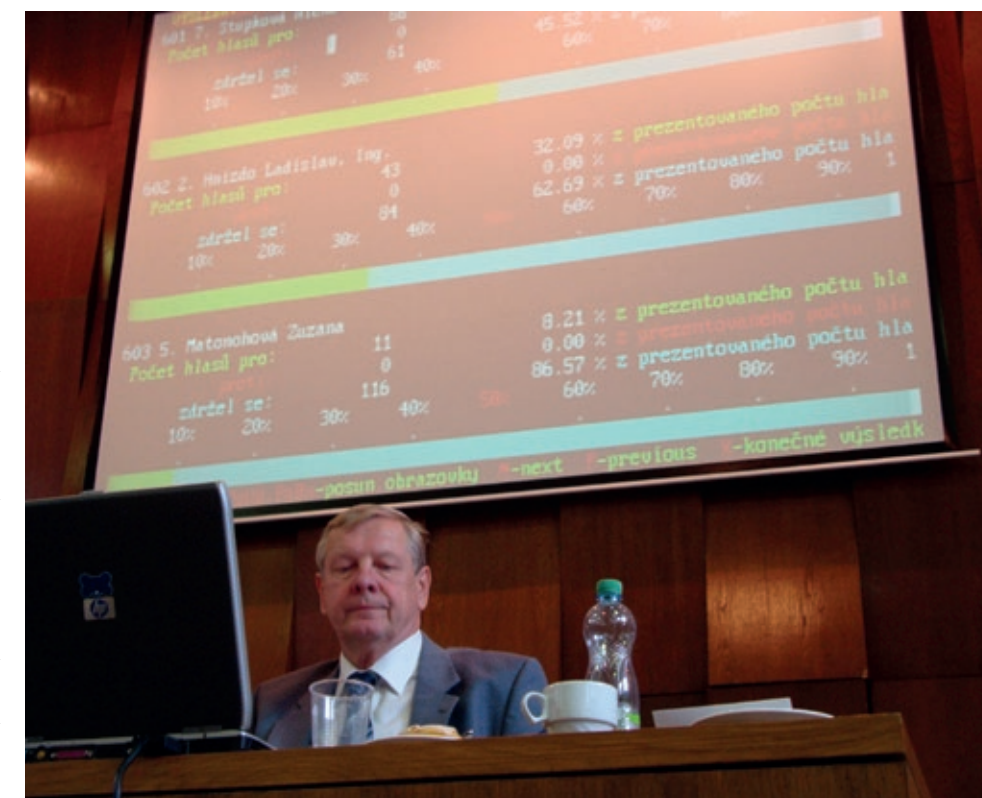
Písemným materiálem číslo 1 bylo Schválení účetní závěrky a rozdělení zisku. Podklad prezentoval místopředseda představenstva a ekonomický náměstek družstva Ing. Pavel Beránek. Informoval přítomné o tom, že v roce 2012 bylo družstvo v jiné situaci než v roce letošním. Zatímco v roce 2012 teprve začínal projekt družstevní výstavby v pražské Chudenické ulici, celý rok 2013 byl ve znamení velkého stavebního ruchu. Družstvo

dosáhlo v roce 2012 mírného zisku, předpokládá, že podobně by tomu mělo být i v roce 2013. Podle Ing. Beránka klesá hodnota družstevního majetku v závislosti na tom, jak rychle se převádějí jednotlivé byty do vlastnictví družstevníků. Naopak se zvyšuje počet objektů, kde má družstvo uzavřeny mandátní smlouvy na správu těchto budov. Ing. Beránek v rámci písemného materiálu č. 1 seznámil účastníky shromáždění se Zprávou nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky k 31. 12. 2012. Zpráva obsahuje výrok „bez výhrad“. Představil také další dokumenty, kterými jsou rozvaha v plném rozsahu, výkaz zisku a ztráty a příloha, která obsahuje podrobný komentář k roční závěrce. Seznámil delegáty s faktem, že SBD POKROK hospodařilo v roce 2012 s výsledkem před zdaněním ve výši 890 000 Kč

a výsledkem hospodaření za účetní období, tedy ziskem po zdanění, ve výši 421 351 Kč. V souladu s obchodním zákoníkem, Stanovami družstva a platnou Kolektivní smlouvou navrhl Ing. Beránek přidělit část zisku ve výši 271 500 Kč do sociálního fondu. Vzhledem k dostatečné výši Nedělitelného fondu družstva ve výši 49 309 000 Kč není nutné tento fond doplňovat, proto navrhl Ing. Beránek zbývající část zisku ve výši 149 851 Kč nerozdělovat a převést ji na účet Nerozdělený zisk minulých let pro případné pozdější využití. Přítomní delegáti schválili roční závěrku a rozdělení výsledku podle uvedeného návrhu počtem 133 hlasů.

Následující písemný materiál číslo 2 – Výroční zpráva SBD POKROK 2012 – prezentoval opět Ing. Pavel Beránek. Doporučil pozornosti delegátů výrok auditora, kde se uvádí, že „...účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Stavební bytové družstvo POKROK k 31. 12. 2012 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2012 v souladu s českými účetními předpisy.“ Delegáti při svém hlasování výroční zprávu schválili počtem 134 hlasů.

Následoval písemný materiál číslo 3 – Zpráva představenstva a správy SBD POKROK, který prezentoval předseda představenstva Ing. Oldřich Sova. Informoval přítomné delegáty o tom, že „Výborné výsledky našeho družstva jsou dány kromě jiného tím, že v jeho čele je schopné a zodpovědné představenstvo a že má rozvážné shromáždění delegátů, které rozumně zvažuje každou investici a každý další krok. Díky tomu se naši členové nemusí obávat budoucího vývoje... Udržet vyrovna-



né hospodaření družstva ale není tak jednoduché, jak by se na první pohled zdálo. Stoupají vstupní náklady, jako je cena elektřiny, plynu nebo vody, zvyšují se i ceny navazujících komodit. Stavební bytové družstvo POKROK si přesto udrželo své postavení jednoho z nejvýznamnějších správců nemovitostí. Svě dlouholeté zkušenosti uplatňuje při správě 21 tisíc nemovitostí, kterým spolehlivě poskytují kvalitní služby. I přes nepříznivý vývoj trhu si dokázalo udržet příznivé ceny, a být tak silným partnerem na jedné straně a nepřijemným konkurentem na straně druhé.“ Uvedl také, že družstvo sklízí úspěchy v oblasti bytové výstavby. „V posledních letech jsme si mohli dovolit vrátit se ke svému základnímu poslání – družstevní výstavbě. V současné době dokončujeme již třetí projekt v pořadí. Po bytovém domě v Šestajovicích v Prahy a objektu v Pískovce ulici v pražských Modřanech je to nyní devítipodlažní bytový dům v Chudenické ulici v Praze 15 – Hostivaři. Stavba byla dokončena podle stanoveného a schváleného harmonogramu na přelomu října a listopadu letošního roku. Všechny byty už jsou prodané. Družstvo tedy netrpí podobnými problémy jako mnozí developři. Oproti nim máme výraznou výhodu: náš způsob financování, díky kterému nemusejí členové družstva žádat o hypotéky, oslovuje zájemce o nové bydlení.“ Na závěr svého vystoupení informoval Ing. Sova přítomné delegáty o okolnostech vývoje budoucí fúze s SBD Stavbař. „Na loňském shromáždění delegátů jsme vás seznámili s možností fúze s SBD Stavbař. Na letošním zasedání jste měli dostat potřebné podklady, které budete potřebovat ke svému rozhodnutí, zda fúzi uskutečnit. SBD Stavbař ale nestihlo dodat potřebné

podklady a znalecký posudek odhadu jmění, resp. čistého obchodního majetku. Také stav české legislativy nám zatím nedovoluje v našich plánech pokračovat. Není jasné, podle jakého zákona by se měla fúze uskutečnit a s jakými dopady. Proto navrhuje s fúzí prozatím počkat, než se situace vyjasní. U našeho plánu zůstaneme, jen počkáme na příznivější dobu,“ uvedl Oldřich Sova. Delegáti jeho prezentaci vyslechli a počtem 130 hlasů písemný materiál schválili.

Písemný materiál číslo 4, Zprávu o činnosti kontrolní komise SBD POKROK, prezentoval její předseda Ing. Luboš Hlavsa. Informoval přítomné, že od minulého shromáždění delegátů se kontrolní komise sešla na deseti řádných jednáních, kde účast jednotlivých členů neklesla pod 89%. „Byly projednávány pravidelné body dle plánu práce, informace člena kontrolní komise, který se účastnil na jednání představenstva družstva, a výsledky a poznatky z kontrolní činnosti členů kontrolní komise dle plánu kontrol,“ uvedl Ing. Hlavsa. Delegáti zprávu kontrolní komise schválili počtem 133 hlasů.

Následoval písemný materiál číslo 5 – Volby do představenstva družstva SBD POKROK. Podle stanov družstva působí v jeho čele představenstvo na období pěti let, pak jsou delegáty na shromáždění voleni další členové a náhradníci představenstva. Každý kandidát si podle pravidel podal přihlášku, kde uvedl svůj stručný životopis, vývoj pracovní kariéry, motivaci, proč by se chtěl stát členem představenstva a o jakou oblast činnosti by se rád staral. Kandidáti před-

kládali také výpis z trestního rejstříku a potvrzení finančního úřadu o bezdlužnosti. Družstvo provedlo kontrolu v obchodním rejstříku, aby si ověřilo, zda kandidáti nevykonávají podobnou činnost pro jiný subjekt. Na počátku voleb si delegáti nejdříve odhlasovali tajnou volbu. Pak se postupně představovali jednotliví kandidáti. Byli jimi Ing. Pavel Beránek, Ing. Jan Duspěva, Jana Kovaříková, JUDr. Jaroslav Ledvína, Miloš Průcha, Ing. Oldřich Sova, Ing. Bohumír Strnad, Ing. František Svoboda a Ing. Jan Vokrouhlecký. V prvním kole, kdy hlasovalo všech 137 přítomných delegátů, byli zvoleni následující členové představenstva (řazeno podle počtu hlasů):

- Ing. Pavel Beránek (133)
- Jana Kovaříková (126)
- Ing. Oldřich Sova (119)
- Ing. František Svoboda (116)
- Ing. Jan Vokrouhlecký (105)
- Miloš Průcha (98)

Jako chybějící sedmý člen představenstva byl ve druhém kole zvolen Ing. Bohumír Strnad (83 hlasů). Ing. Jan Duspěva a JUDr. Jaroslav Ledvína delegáty zvoleni nebyli. Vzhledem k tomu, že stanovou družstva neurčují jako povinnost, aby družstvo mělo náhradníky pro představenstvo, usnesli se delegáti, že náhradníky budou volit znovu na dalším shromáždění. Na prvním zasedání nového představenstva, které se v návaznosti na výsledek voleb konalo ve středu 27. listopadu, pak jeho členové zvolili předsedu a místopředsedu. Předsedou se stal Ing. Oldřich Sova a místopředsedou Ing. Pavel Beránek. Představenstvo tedy bude v dalším období pokračovat ve stejném složení a se stejnými pozicemi jako dosud.

Písemným materiálem číslo 6 byly Volby do kontrolní komise SBD POKROK. Stejně jako u voleb do představenstva se nejdříve představili jednotliví kandidáti, kterými byli Ing. Luboš Hlavsa, Ing. Ladislav Hnízdo, Věra Hrdinová, Vladimír Lender, Zuzana Matonohová, Ing. Božena Petrová, Alena Stupková, Ing. Zdeňka Tataříková a Ing. Ladislav Veselý. Přihlásil se ještě Ing. Jan Běťák, ale jeho přihláška byla vyřazena, protože nedodal kompletní podklady. V prvním kole byli zvoleni (řazeno podle počtu hlasů):

- Ing. Zdeňka Tataříková (106)
- Vladimír Lender (100)
- Ing. Luboš Hlavsa (99)
- Ing. Božena Petrová (96)
- Věra Hrdinová (92)
- a Ing. Ladislav Veselý jako náhradník kontrolní komise.

Vzhledem k tomu, že ani z druhého kola voleb nevyšel druhý náhradník kontrolní komise, od-



hlasovali delegáti posun doplňující volby na další shromáždění. Volbami do představenstva a do kontrolní komise přítomné provedl delegát Svatopluk Smysl.

Družstevní výstavba byl název písemného materiálu číslo 7, se kterým vystoupil Ing. Oldřich Sova. Předseda družstva měl pro delegáty připravenou prezentaci, ve které přítomné seznámil s dokončeným projektem bytového domu v Chudenicích ulici v Praze 15 - Hostivaři. Projekt představil prostřednictvím fotografií, které dokumentovaly vývoj výstavby projektu, aby si delegáti mohli vytvořit konkrétní představu. Sdílel jim také řadu konkrétních informací o lokalitě, kde bytový dům stojí, základní data o projektu, informaci o vzhledu bytů a způsobu financování. Jde v něm o podobný model financování, který družstvo uplatnilo při prodeji bytů projektu Písková. Písemný materiál číslo 7 delegáti schválili počtem 127 hlasů.

Písemný materiál číslo 8 – Informace o zásadní změně právních předpisů a jejich důsledcích – představil JUDr. Marek Novotný. Přítomným delegátům sdělil, že k 1. 1. 2014 dochází k revidiční změně právních předpisů, která znamená zrušení současného občanského zákoníku, obchodního zákoníku a řady dalších předpisů, které na ně navazují, včetně celého zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Rušené předpisy jsou nahrazovány novým občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích a řadou dalších navazujících předpisů. Pro SBD POKROK je například významný zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev, a zákon o službách č. 67/2013 Sb. O některých novinkách vyplývajících z nových předpisů se dočtete na dalších stránkách tohoto vydání zpravodaje Krok. Delegáti schválili písemný materiál číslo 8 počtem 124 hlasů.

JUDr. Marek Novotný představil také následující písemný materiál číslo 9, kterým bylo Rozhodnutí se změnou právních předpisů související, zejména se Změnou stanov SBD POKROK, případně dalších vnitřních předpisů družstva. Součástí tohoto materiálu byly navrženy změny Stanov SBD POKROK, změny Zásad hospodaření SBD POKROK, změny Zásad pro stanovení příspěvku vlastníka, nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky a změny Zásad odměňování orgánů družstva. Důvodem změny stanov je návaznost na změny uvedených právních předpisů. Družstvo tak chce předejít zmatkům a nejasnostem, která ustanovení a jak budou platit, upřesnit podmínky, za jakých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy a nájmu družstevního bytu, zjednodušit zbyteč-

ně složitou strukturu a množství pravidel stanov. Všechny uvedené materiály delegáti schválili a odhlasovali si datum jejich účinnosti k 1. 1. 2014.

Posledním písemným materiálem k projednání byl materiál číslo 10, Odvolání členů družstva ke shromáždění delegátů podle čl. 13 odst. 3 Stanov družstva. Písemný materiál uvedla Jana Kovaříková. Uvedla jména družstevníků a předmět jejich odvolání ke shromáždění delegátů, které o nich pak hlasovalo – šlo o dlouhodobě neplatiče nebo osoby, které bez souhlasu družstva pronajímají své byty. V šesti případech shromáždění vyhovělo odvolání, v dalším jednom případě ho zamítlo a potvrdilo vyloučení z družstva.

V závěru shromáždění poděkoval předseda představenstva Ing. Oldřich Sova všem delegátům, kteří se zúčastnili náročného jednání a vydrželi až do jeho konce. Poděkoval také za přípravu shromáždění, včetně písemných podkladů, bez kterých by se shromáždění nemohlo uskutečnit. Popřál přítomným krásné vánoční svátky, pohodu a klid v rodinném kruhu a do nového roku 2014 mnoho zdraví.

Výzva SBD POKROK členům družstva

Stavební bytové družstvo POKROK (dále jen „družstvo“) vyzývá členy družstva – fyzické osoby – družstevní nájemce bytů a nebytových prostor, vzniklých v domech vystavěných s pomocí státu, kteří dosud nikdy písemně družstvo nepožádali o bezúplatný převod bytové či nebytové jednotky do jejich vlastnictví a mají zájem tak učinit, aby **písemnou žádost o bezúplatný převod bytu podali nejpozději do 31. 12. 2013.**

V žádosti je třeba uvést kromě údajů žadatele a údajů o jednotce i **konkrétní termín** převodu jednotky, který bude platit i pro splátku zbývající části anuitního dluhu. Pro termín splátky anuity je možné použít pouze měsíce květen a listopad požadovaného roku převodu, **rok převodu ale není nijak omezen, družstvo proto bude respektovat a garantovat jakýkoli členem zvolený termín převodu od počátku roku 2014 až do konce roku 2034.**

U žádostí, takto podaných do 31. 12. 2013, bude proveden převod bezúplatně, bezúplatný převod podle později podané žádosti by musel být individuálně schválen shromážděním delegátů družstva, jinak by člen měl právo jen na prodej za zvýhodněnou cenu.

S případnými dotazy se obraťte na obchodní oddělení: JUDr. Marcela Kudrnová, 225 339 266, email: kudrnovam@pokrok.cz.

Ekonomické výsledky

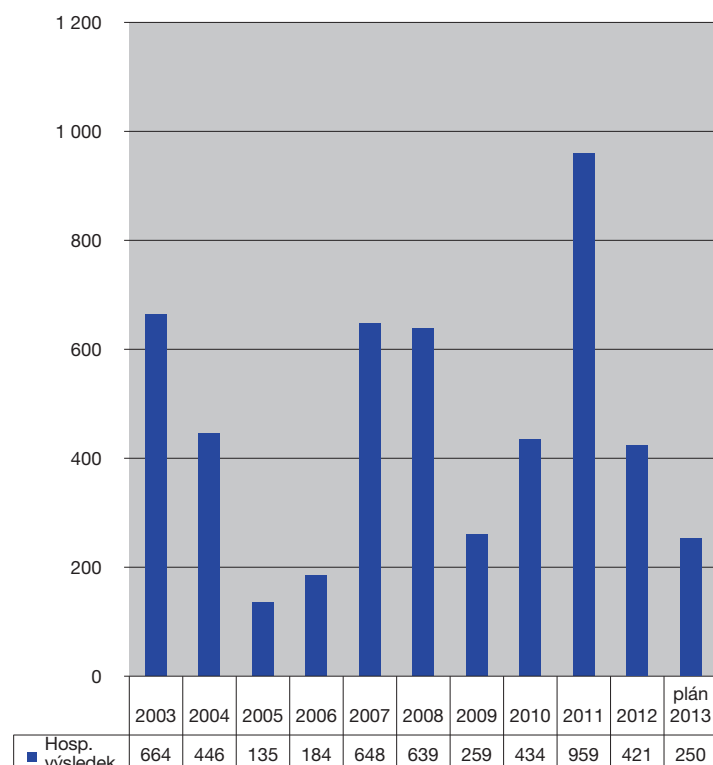
Ekonomický vývoj Stavebního bytového družstva POKROK a jeho hospodaření za uplynulé období je jedno ze stěžejních témat každoročního shromáždění delegátů. Hospodářské výsledky jsou součástí roční účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2012 – oba dokumenty projednálo kromě jiných bodů shromáždění delegátů, svolané na 23. listopadu letošního roku.

Stavebního bytového družstva POKROK

Výnosy a náklady v r. 2003–2013
v tisících Kč



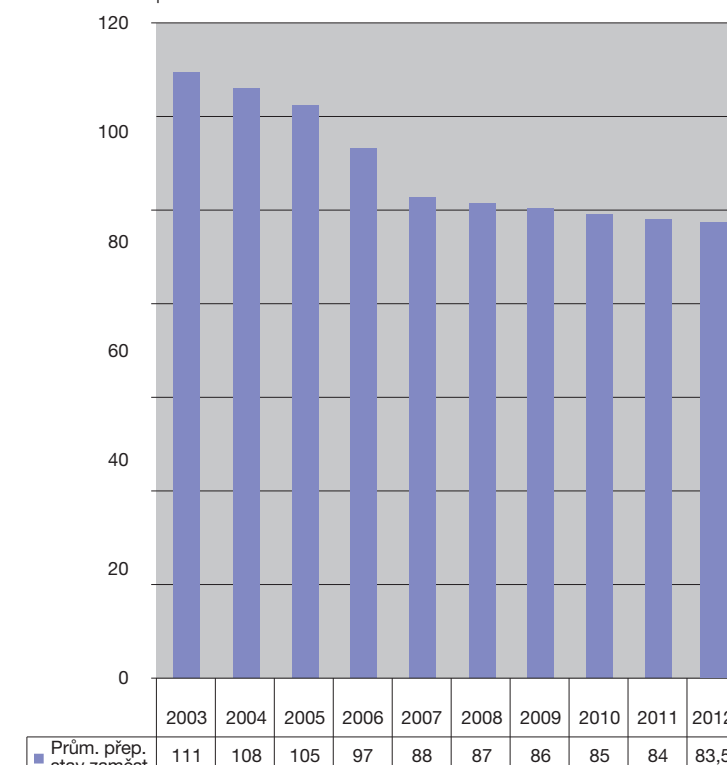
Hospodářský výsledek v r. 2003–2013
v tisících Kč



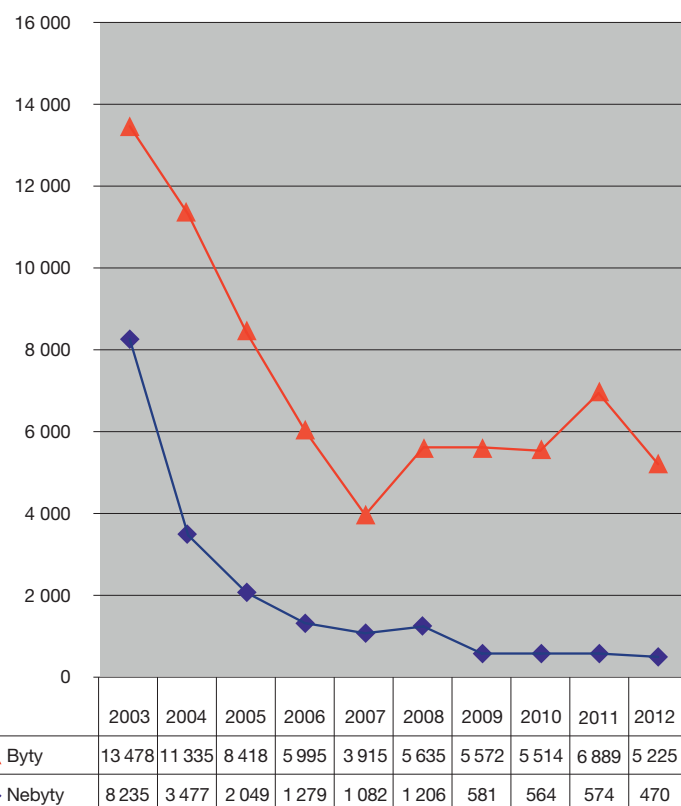
Celkové výnosy a poplatek za správu 2003–2012
v tisících Kč



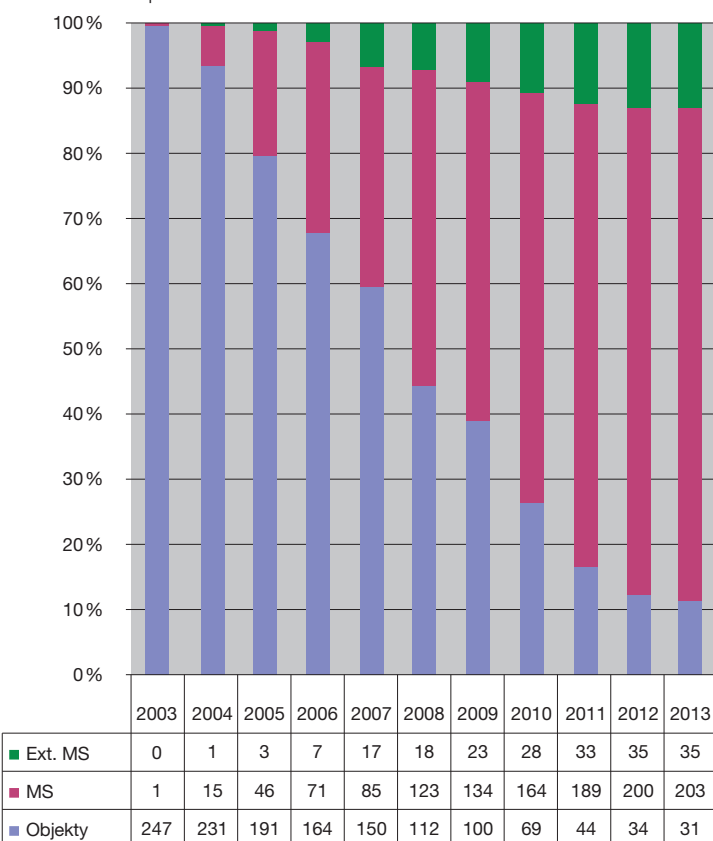
Počet zaměstnanců 2003–2012
počet osob



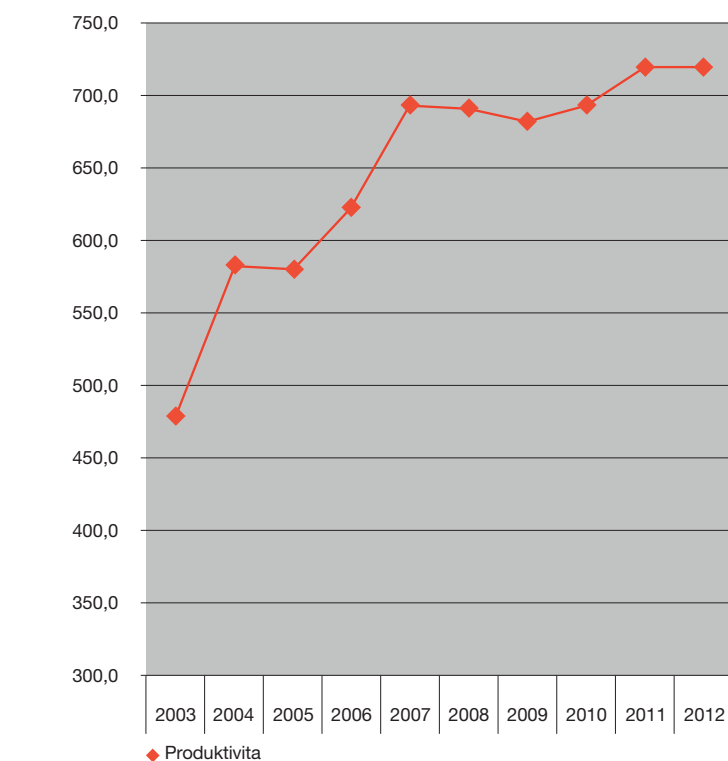
Dluhy 2003–2012
v tisících Kč



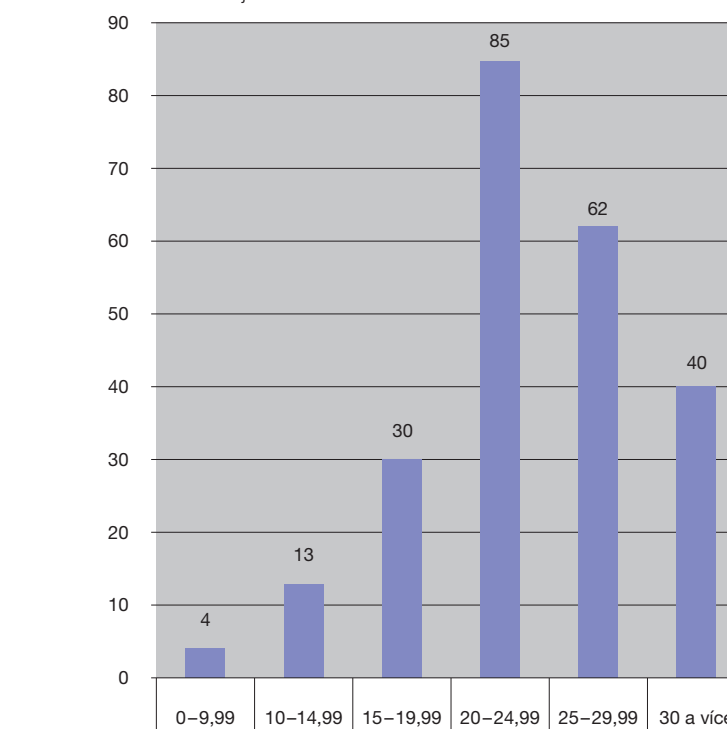
Vývoj počtu mandátních smluv 2003–2013
v procentech



Produktivita práce 2003–2012
v tisících Kč



Rozložení měsíční tvorby DZ – rok 2013
Počet objektů – Kč/m²



Právní úprava družstva v zákoně o obchodních korporacích



Dva nové kodexy, zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.) a občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2014. Jde o významné změny právních předpisů. Základem soukromého práva se stane nový občanský zákoník, do kterého byla přenesena většina ustanovení z dosavadního obchodního zákoníku („ObchZ“), zejména závazkové právo. Právní úprava obchodních společností (společnost s ručením omezením, akciová společnost, veřejná obchodní společnost a komanditní společnost) a družstev, která je dnes obsažena v druhé části obchodního zákoníku, je nově přesunuta do zákona o obchodních korporacích.

Zákon o obchodních korporacích („ZOK“) se systematicky člení na tři části s celkem osmi hlavami. První část s názvem „Obchodní korporace“ zahrnuje v §§ 1 až 773 obecná ustanovení pro korporace a dále právní úpravu společnosti s ručením omezením, akciové společnosti, veřejné obchodní společnosti, komanditní společnosti a družstva. Druhá část „Ustanovení závěrečná a přechodná“ obsahuje v §§ 774 až 785 ustanovení, která řeší přechod na novou právní úpravu.

Mezi nejdůležitější patří § 775, kde je uvedeno, že zákonem o obchodních korporacích se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne jeho účinnosti, a dále § 777, podle něhož mají obchodní korporace

povinnost přizpůsobit do 6 měsíců od účinnosti zákona o obchodních korporacích (tzn. do 30. 6. 2013) listiny (tzn. stanovy, společenské smlouvy) a doručit je do sbírky listin vedené rejstříkovým soudem. Pokud tak neučiní, vyzve je k tomu rejstříkový soud a stavoví jim přiměřenou lhůtu ke splnění povinnosti. Po marném uplynutí této lhůty pak soud na návrh rejstříkového soudu nebo osoby, která osvědčí právní zájem, obchodní korporaci zruší a nařídí její likvidaci. V § 777 odst. 1 ZOK je uvedeno, že ujednání společenských smluv, která jsou v rozporu s donucujícími (kogentními) ustanoveními zákona o obchodních korporacích, se od 1. 1. 2014 zrušují. Poslední, třetí, část obsahuje pouze jediný paragraf (§ 786), v němž je upravena účinnost zákona.

V tomto článku se zaměřím především na nejdůležitější změny, které nastanou v souvislosti s novým zákonem o obchodních korporacích u družstva a u bytového družstva, které je jednou z forem zajišťující bydlení v České republice. Právní úpravu družstva je možné nalézt v §§ 552 až 726 ZOK. Na družstva se vztahují rovněž úvodní partie zákona o obchodních korporacích (§§ 1 až 94). Na rozdíl od stávající jednotné úpravy družstva v obchodním zákoníku, s několika výjimkami pro družstva bytová, zavádí zákon o obchodních korporacích v §§ 727 až 757 zvláštní úpravu pro družstva bytová a rovněž předpokládá v §§ 758 až 773 nový typ družstva, a to takzvané sociální družstvo, které vyvíjí obecně prospěšné činnosti

pro znevýhodněné osoby zejména v oblasti pracovních příležitostí, sociálních služeb, zdravotní péče apod.

Nejdůležitější změny v právní úpravě družstva

Družstvo je podle § 552 ZOK společenstvím nezavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání. V zákoně o obchodních korporacích se snižuje limit pro počet členů na 3, přičemž se nerozlišuje, zda jde o právnické nebo fyzické osoby. Podle stávající právní úpravy v § 221 odst. 4 ObchZ musí mít družstvo nejméně 5 členů nebo 2 právnické osoby. Další významnou změnou je povinnost družstva zřídit informační desku ve svém sídle, která bude přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům (§ 562 ZOK). Cílem je dostatečná informovanost členů o činnosti a záležitostech družstva. Zákon o obchodních korporacích vyžaduje informování členů družstva cestou oznámení vyvěšeného na informační desce v případě uveřejnění výsledků jednání a všech přijatých usnesení dílčích členských schůzí (§ 668 ZOK), uveřejnění pozvánky na shromáždění delegátů (§ 668 odst. 3 ZOK) a uveřejnění výsledků jednání a všech přijatých usnesení shromáždění delegátů (§ 698 ZOK). Prostřednictvím informační desky však lze členům poskytovat i další informace určené stanovami. Pokud to stanovy určí, je možné informační desku zpřístupnit členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

V § 575 ZOK je upraven deklaratorní výčet základních práv a povinností člena družstva, mezi které patří právo účastnit se řízení družstva (tzn. volit a být volen do orgánů družstva, účastnit se řízení a rozhodování v družstvu prostřednictvím hlasování na členské schůzi), podílet se na výhodách poskytovaných družstvem (např. podíl na zisku, pokud je vyplácen apod.). Mezi základní povinnosti patří dodržovat stanovy a povinnost podrobit se rozhodnutím orgánů družstva. K dalším povinnostem patří povinnost uhrazovací (§ 587 ZOK) a povinnost oznámit družstvu změny údajů evidovaných v seznamu členů (§ 580 odst. 3 ZOK), tzn. změny příjmení, bydliště, sídla nebo adresy určené členem pro doručování.

V § 608 ZOK je nově zakotvena možnost poskytnutí finanční asistence, tzn. možnost poskytnutí zálohy, půjčky nebo úvěru družstvem pro účely získání družstevního podílu. Doposud finanční asis-

tenci upravoval obchodní zákoník pouze ve vztahu ke kapitálovým obchodním společnostem, nyní zákon o obchodních korporacích rozšiřuje použití pravidel finanční asistence i na družstva. Družstvo tak bude moci uchazeči o členství půjčit finanční prostředky, aby mohl splatit členský vklad při vstupu do družstva. Smlouva však bude muset být předem schválena členskou schůzí (§ 656 písm. f) ZOK]. Zprávu o poskytnutí finanční asistence pak musí družstvo založit do sbírky listin vedené příslušným soudem.

Orgány družstva jsou upraveny v § 629 a násl. ZOK a jsou totožné s těmi, které známe ze současné právní úpravy (tzn. členská schůze, představenstvo, kontrolní komise a jiné orgány zřízené stanovami). Definice malého družstva (tzn. družstvo s méně než 50 členy) zůstává rovněž stejná, zde mohou stanovy určit, že statutárním orgánem je předseda družstva. Kontrolní komise se u malého družstva nemusí zřizovat a její funkci plní členská schůze. Pro volené orgány družstva je v § 632 ZOK implicitně zakotveno, že funkční období členů končí všem jeho členům stejně, a to i kdyby byl někdo zvolen např. v půlce funkčního období.

Dále je nově stanoveno (§ 638 odst. 2 ZOK), že členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka družstva, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Oproti dosavadní úpravě se snižuje počet členů potřebných ke svolání členské schůze. Podle stávající právní úpravy v § 239 odst. 3 ObchZ tuto povinnost mělo představenstvo, pokud jej o to písemně požádala alespoň jedna třetina členů družstva. V § 639 odst. 3 ZOK se toto kvorum snižuje na 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu hlasů. Vzhledem k tomu, že v družstvech mohou mít členové i více než jeden hlas, počítá

se členská menšina nejen z hlav, ale i podle počtu hlasů žádajících členů. Stanovy mohou určit nižší počet členů nebo nižší počet potřebných hlasů, případně obojíh.

V §§ 652 až 655 ZOK je zakotvena možnost rozhodovat per rollam (tzn. hlasování mimo schůzi), pokud to budou připouštět stanovy družstva. Rozhodování per rollam probíhá tak, že družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle všem členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů návrh rozhodnutí. Člen družstva vyjádří písemně své stanovisko (tj. zda hlasuje pro nebo proti rozhodnutí, popř. zda se zdržel hlasování) a vyjádření ve stanovené lhůtě doručí zpět družstvu. Návrh zaslání rozhodnutí musí obsahovat text navrhované rozhodnutí a jeho odůvodnění, lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami (jinak 15 dnů), podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí, popř. další údaje určené stanovami. Nedoručí-li člen ve lhůtě družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Výsledek rozhodování per rollam, s uvedením dne jeho přijetí, oznámí družstvo na informační desce a současně zašle všem členům na adresu uvedenou v seznamu členů.

Pokud to stanovy určí, může působnost členské schůze plnit zcela nebo zčásti shromáždění delegátů. V takovém případě stanovy určí působnost shromáždění delegátů a pravidla pro zařazení všech členů družstva do jednotlivých volebních obvodů. Volební obvody zřizuje a zrušuje představenstvo podle pravidel určených ve stanovách a za každý volební obvod se volí jeden delegát z řad členů zařazených do tohoto volebního obvodu. Družstvo vede seznam delegátů, do něhož se zapisuje jméno, příjmení a bydliště delegáta, popř. jiná jím určená adresa pro doručování, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce. Člen

družstva má právo do seznamu delegátů nahlížet. Pokud bude člen žádat opis seznamu delegátů, je povinen zaslat družstvu písemnou žádost a uhradit stanovené náklady. Třetí osoby mohou nahlížet do seznamu delegátů, pokud osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas delegáta, kterého se zápis týká, přičemž podpis delegáta musí být úředně ověřen. Na rozdíl od seznamu členů, kde zákon uchovávání údajů nikterak výslovně neomezuje, doba uchovávání údajů o bývalém delegátovi je omezena v § 681 ZOK na 10 let. Každý delegát má tolik hlasů, kolik hlasů při projednávání dané záležitosti mají členové obvodu, za který byl zvolen, pokud neurčí stanovy jinak. Na rozdíl od obchodního zákoníku, který pro ustanovení shromáždění delegátů stanovil pouze obecnou podmínku (viz. § 239 odst. 7 ObchZ – pokud s ohledem na rozsah družstva není dobře možné svolávat členskou schůzi), stanoví v § 670 odst. 1 ZOK možnost zřídit shromáždění delegátů pouze u družstva, které má 200 a více členů. Pro rozhodování shromáždění delegátů nebude moci být použito rozhodování per rollam.

Další podstatná změna se týká vyloučení člena z družstva, o němž rozhoduje podle § 617 ZOK představenstvo nebo jiný orgán určený stanovami. V § 617 odst. 2 ZOK je zakotvena lhůta, v níž je možné člena vyloučit. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení (subjektivní lhůta), nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal (objektivní lhůta). Rozhodnutí o vyloučení předchází podle § 615 ZOK písemná výstraha. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Podle stávající právní úpravy v § 231 odst. 4 ObchZ se proti rozhodnutí představenstva o vyloučení podává odvolání k členské schůzi, přičemž lhůta pro podání odvolání činí 3 měsíce. Členství vyloučené osoby zanikne podle § 619 ZOK marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vyloučené osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. V § 622 ZOK je nově upravena možnost družstva rozhodnutí o vyloučení zrušit. Se zrušením vyloučení však musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. V případě, že bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Nejdůležitější změny v právní úpravě bytového družstva

Právní úprava bytového družstva je přítom ve vztahu k obecné úpravě družstev úpravou



speciální – zvláště se upravují ty otázky, které nelze upravit jednotně v rámci obecné úpravy družstev. V § 727 ZOK je vymezen účel bytového družstva, které může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Bytové družstvo může za podmínek stanovených zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. Podmínkou činnosti bytového družstva (s výjimkou založení družstva za účelem pořízení nemovitosti s byty) je, že má byty, které může dát do užívání svým členům. Tyto byty jsou byty družstevními. V § 729 ZOK je obsažena definice družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru.

Stanovy bytového družstva obsahují vedle obecných náležitostí podle § 553 ZOK také speciální náležitosti podle § 731 ZOK. Jde o náležitosti vymezující pravidla nájemního vztahu bytového družstva a jeho člena (tzn. podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu). O změně úpravy náležitostí stanov v oblasti pravidel družstevního nájmu rozhoduje členská schůze. S ohledem na jejich význam však je vyžadován souhlas všech členů, kteří mají s bytovým družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt anebo mají podle stanov na její uzavření nárok. Pro nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru se podle § 741 ZOK použijí ustanovení nového občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru s výjimkou ustanovení o výpovědi nájmu. Sankcí za porušení povinností vyplývajících z nájmu bude pouze vyloučení z družstva (družstvo již nebude moci svému členovi dát výpověď z nájmu).

Vedle obecných práv, o kterých jsem se zmínila již v právní úpravě družstva, má člen bytového družstva právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu na dobu neurčitou a právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu podle § 744 ZOK. Člen bytového družstva by měl hradit pouze náklady spojené s užíváním bytu, s provozem bytového domu, v němž se družstevní byt nachází (tzn. náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce), popř. poskytovat paušální příspěvek na náklady spojené s provozem bytového družstva.

Další významná změna se týká převodu družstevního podílu. Ten může být převeden pouze na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. Podle § 735 ZOK mohou stanovy vyloučit nebo omezit členství právnické osoby v družstvu. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního

bytu, dochází nově i k převodu samotného nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhům bytového družstva vůči převodci. Změna nastane i v právní úpravě společného členství manželů v bytovém družstvu, to vznikne podle § 739 ZOK, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Družstevní podíl není součástí společného jmění, pokud jej jeden z manželů nabyt způsobem zakládajícím jeho výlučné vlastnictví (např. darem, děděním apod.) Manželé si mohou ujednat smluvený majetkový režim společného jmění, který bude odlišný od zákonného režimu. Společné členství manželů pak zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle nového občanského zákoníku.

V § 750 ZOK je zakotveno omezení použití zisku u bytového družstva, ten je možný použít pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. Dále je bytové družstvo omezeno v možnosti zastavit nebo zatížit družstevní byty nebo domy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěnými. O takových transakcích rozhoduje členská schůze bytového družstva, přičemž k rozhodnutí o nich musí získat předchozí písemný souhlas dvou třetin členů družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.

Závěr

Zcela nová legislativa v oblasti soukromého práva přináší do života běžných občanů i obchodních společností řadu podstatných změn, na které je třeba se včas připravit a tuto přípravu rozhodně nepodcenit. Obchodní společnosti a družstva budou muset prověřit, zda nejsou jejich stanovy (respektive společenská smlouva) v rozporu s donucujícími ustanoveními (tedy těmi ustanoveními, od kterých není možné se odchýlit). Taková ujednání se totiž nabytím účinnosti nového zákona automaticky ruší. Část stanov (společenské smlouvy), která nebude v rozporu s donucujícími ustanoveními nového zákona o obchodních korporacích, zůstane nadále v platnosti. Obdobně to platí i pro smlouvy o výkonu funkce členů statutárních orgánů. Jestliže je nezmění, bude výkon funkce po tomto datu bezplatný. Pokud korporace na novou právní úpravu reagovat nebudou, může jim v konečném důsledku hrozit až soudní zrušení.

*JUDr. Jitka Vepřková Zábajová
vedoucí organizačně-právního oddělení
Stavebního bytového družstva POKROK*

Článek vychází na pokračování v podzimních číslech časopisu Panel Plus.

Konal se seminář o nových zákonných předpisech

Seminář na téma zásadních změn právních předpisů, které nás čekají v roce 2014, se konal 11. listopadu v prostorách pražského hotelu Adeva. Zúčastnilo se ho představenstvo SBD POKROK, zástupci kontrolní komise a řada delegátů na shromáždění, které se bude konat 23. listopadu.

S úskalími a složitostí nových právních předpisů účastníci seznámili Marek Novotný a Jitka Vepřková Zábajová, kteří mají na starosti oblast legislativy a jejích dopadů na družstvo. Podrobně rozebrali písemné materiály, které budou delegáti projednávat na svém listopadovém shromáždění. Odpovídali také na dotazy, které vplynuly z diskuse.

Nové zákony budou mít dopady na znění Stanov SBD POKROK, ale i do stanov jednotlivých SVJ. Seminář byl tedy velmi užitečnou pomocí ze strany družstva, kterou chce podpořit činnost SVJ.



Byty v Chudenické jsou zkolaudované Čeká se jen na zápis do katastru nemovitostí

Bytový dům v Chudenické v Praze 15 – Hostivař, který pro své členy nechalo postavit Stavební bytové družstvo POKROK, je dokončený.

Všechny byty jsou po stavební stránce hotové, v druhé polovině října pokračovala už jen pokládka podlahových krytin podle přání budoucích nájemníků. Postupně se odstraňují drobné „kosmetické vady“ a nedodělky, aby projekt byl předán bez chybičky.

Projekt má za sebou kolaudaci, která se uskutečnila 10. října, poté byl obratem podán návrh na záznam dokončeného domu do katastru nemovitostí a čeká se na jeho provedení. Lhůty jsou ale z technických důvodů aktuálně delší. Pak bude třeba uzavřít kupní smlouvu, provést její vklad do katastru a uzavřít ná-

jemní smlouvy s družstevníky. Vánoce by tak snad už družstevníci měli strávit v nových domovech.

Při návratu domů jim bude na cestu svítit tabule s označením majitele bytového domu, Stavebního bytového družstva POKROK, a adresy bytového domu. Ta je podle Dany Schneiderové z referátu výstavby družstva třešničkou na dortu, kterou chtěli dát stavbařům bytovému domu něco výjimečného.

Stavební bytové družstvo POKROK přeje všem, kdo si vybrali byt v Chudenické, aby byli se svým výběrem spokojeni a strávili tu mnoho krásných a šťastných chvil. A pro ty, kdo si tu byt nevybrali, má družstvo dobrou zprávu. Chystá další projekt, který uspokojí poptávku členů družstva po příjemném bydlení v Praze.



Základní data o bytovém domě Chudenická

Investor	Trigema Projekt Epsilon
Projektant	Architektonický ateliér Daniela Smitky
Dodavatel	Trigema Building
Zahájení výstavby	červen 2012
Dokončení výstavby	říjen 2013
Kolaudace	10. října 2013
Předání bytů	listopad-prosinec 2013
Počet podlaží	9, byty jsou ve 2.-9. podlaží
Počet bytů	51
Počet parkovacích míst	56 míst ve dvou podzemních podlažích a v 1. nadzemním podlaží
Balkony a lodžie	ke každému bytu
Sklepy	u všech bytů
Lokalita	Hostivař, část obytný soubor Košík, Praha 15
Dopravní dostupnost	autobus/noční autobus, tramvaj/noční tramvaj, osobní automobilová doprava
Občanská vybavenost	obchody, lékařská zařízení, školy i školky
Trávení volného času	Hostivařská přehrada, nacházející se uprostřed Hostivařského lesoparku, nabízí mnoho sportovišť pro rodiny s dětmi. Např. kurt na beach volejbal, tenisový kurt, hřiště na nohejbal, streetballové koše, ruské kuželky, ping-pong, fotbalové aj. Součástí areálu je tobogán, půjčovna lodiček, dětský skákací hrad a další atrakce. Lesopark lze využít i k dlouhým procházkám, jíždě na kole nebo běhu a věnovat se dalším sportům.
Adresa	Chudenická 1062, Praha 15 – Hostivař

Odborník na bytové právo, advokát JUDr. Marek Novotný řekl Právu: **Vlastníky bytů nemine změna stanov**



Nový občanský zákoník (NOZ) se již od ledna 2014 podstatně dotkne i vlastníků bytů. Proč? Dosavadní úprava vlastnictví bytů byla jako bytové spoluvlastnictví zařazena do nového občanského zákoníku a logickým důsledkem toho je řada významných změn. I když o tom existují určité pochybnosti, podle většinového názoru se tyto změny dotknou i existujících společenství.

„Shromáždění už nebude muset schvalovat méně významné opravy a stavební úpravy“.

Začněme nejvyšším orgánem SVJ - shromážděním. Co se změní na jeho pravomocích?

Rozšíří se v tom, že nově bude schvalovat i výši záloh na služby. Až dosud to mohlo být v kompetenci statutárního orgánu, to je zpravidla výboru.

V pravomoci shromáždění bude nově i určení případného operativního správce domu a rovněž změna této osoby.

Na druhé straně shromáždění už nebude muset schvalovat méně významné opravy a dokonce ani stavební úpravy – to nově bude moci učinit i statutární orgán, tedy zpravidla výbor.

O které opravy či stavební úpravy konkrétně půjde? O akce, jejichž náklady nepřevyší částku, kterou určí vládní nařízení. Toto nařízení dosud ještě nebylo vydáno. Předpokládá se, že limit bude v úrovni asi tisíc korun na jednotku a rok, v úhrnu na dům maximálně zhruba 50 tisíc korun ročně, pokud stanoví jinak.

Co bude nového v hlasování na shromáždění? Zůstane zachováno stejné základní kvórum pro usnášeníschopnost shromáždění i jeho rozhodnutí jako dosud – tedy nadpoloviční většina všech hlasů pro usnášeníschopnost a nadpoloviční většina přítomných hlasů pro rozhodnutí.

Velká změna je v tom, že žádné vyšší kvórum pro to či ono rozhodnutí už zákon nestanoví, vlastníci

si ho však mohou schválit ve stanovách. To má dát vlastníkům více prostoru, aby si kvórum pro hlasování upravili podle svých potřeb.

NOZ dává zelenou i hlasování vlastníků i mimo shromáždění, tedy písemnou formou, aniž by se vlastníci scházeli. Co o ní soudíte?

Rozhodnout mimo shromáždění půjde podle NOZ tehdy, pokud svolané shromáždění nebylo způsobilé se usnášet, nebo i v jiných případech, pokud to připustí stanoví.

„Hlasování mimo shromáždění je správné opatření, ale mělo by se používat zcela výjimečně“.

Takto rozhodovat bude přitom možné ve všech záležitostech společenství, tedy třeba při volbě členů statutárního orgánu, změně stanov či schvalování větších stavebních úprav v domě. Pro schválení usnesení tímto způsobem však bude platit přísnější kvórum – musí s ním souhlasit nejméně nadpolo-



viční většina všech členů SVJ. Stanovy mohou určit pro toto hlasování i přísnější kvórum.

Podle mého názoru bylo správné hlasování mimo shromáždění připustit, na druhé straně je ale třeba k němu přistupovat velmi opatrně, protože větší svoboda i v tomto případě znamená větší rizika i odpovědnost. Mělo by být zcela výjimečné, protože mu nemůže předcházet diskuse mezi spoluvlastníky a snadněji může docházet k manipulacím.

Soudím dokonce, že pro některé záležitosti, třeba volbu členů orgánů či změnu stanov, které jsou pro společenství přímo klíčové, není tento způsob hlasování vůbec vhodné zvolit. Proto doporučuji zvážit zvýšení hlasovacího kvóra pro některé důležité záležitosti.

NOZ v pasáži zákona o bytovém spoluvlastnictví jen velmi vágně upravuje orgány společenství, a přitom to je tak důležitá věc...

Na orgány SVJ se uplatní i jiná ustanovení NOZ – o právnických osobách, o korporacích a o spolcích. Stanovy musí navíc nově určovat působnost orgánů a způsob jejich jednání a usnášení.

Velkou novinkou je, že člen statutárního orgánu už nebude muset být členem společenství, na druhou stranu každý člen statutárního orgánu bude muset jednat s péčí řádného hospodáře, obojí přitom přinese zřejmě do SVJ větší míru profesionality.

Kvůli NOZ bude nutné ve všech stávajících SVJ změnit stanoví. Dokdy je nutné to udělat?

I když budeme vycházet z toho, že se nová úprava společenství užije na společenství stávající, NOZ nenutí nijak vlastníky, aby změnu stanov provedli za každou cenu rychle. Lhůta je do tří let od účinnosti NOZ, tedy do konce roku 2016.

Na druhé straně je žádoucí, aby vlastníci změnu stanov příliš neodkládali. Stanovy jsou velmi důležitým a neustále používaným dokumentem společenství a je tedy pro vlastníky důležité, aby jeho text

byl co nejdříve v souladu s NOZ a také přizpůsoben možnostem NOZ a vlastníci se mohli podle něho řídit. Jinak mohou mít buď zmatek v tom, co platí a co ne, nebo nebudou moci nových možností využít, případně mohou být proti nim i zneužití.

Není ani vyloučeno stanovy upravit ještě letos, a to s tím, že jejich účinnost nastane současně s účinností nového občanského zákoníku.

Co se stane, když k 1. lednu stanoví nebudou v souladu s NOZ?

Po nabytí účinnosti NOZ pozbudou účinnosti všechna ustanovení stanov, která jsou v rozporu s tzv. donucujícími ustanovení NOZ a začnou platit některá nová ustanovení zákona. Například o výši záloh na služby či o změně osoby vykonávající správu společenství může od tohoto okamžiku rozhodnout jen shromáždění, nikoli statutární orgán.

Podle převažující představy by měla až do změny stanov stále platit hlasovací kvóra pro rozhodování shromáždění dosud ve stanovách společenství uvedená. Uplatní se ale zřejmě také pravidla o rozhodování mimo shromáždění. Celý systém však není příliš jasný, a proto bude určitě vhodné provést revizi stanov a nejméně v některých věcech je bude třeba změnit.

Daleko podrobněji jsou v NOZ upravena práva a povinnosti vlastníků. Co by například měli vlastníci vědět o nových povinnostech?

Povinností vlastníka jednotky bude například nejen to, aby sám dodržoval všechna přijatá pravidla, ale aby také zajistil jejich dodržování i všemi osobami, kterým umožní přístup do bytu i domu. Tedy předně členy své domácnosti, ale také nájemci bytů, osobami na návštěvě, řemeslníky apod. Nájemce se také musí řídit přímo i rozumnými pokyny pronajímatele.

Širší než dosud bude mít vlastník zákonnou ohlašovací povinnost vůči společenství. Musí oznamovat údaje o spolubydlících osobách i nájemcích a členech jejich domácnosti. To má význam pro přehled

o osobách, které se zdržují v domě. Obdobnou oznamovací povinnost bude mít vlastník jednotky i pro účtování nákladů na služby podle zákona o službách, pokud budou služby rozúčtovávány podle osob, což bude vhodné prověřit. Důležité je i to, že vlastníků musí být správcem poskytnuté údaje o v domě bydlících osobách, pokud o to požádají.

Mění se něco na placení příspěvků vlastníků na správu společných částí domu?

Vlastníci budou jako dosud platit příspěvky na správu společných částí obdobně jako dosud, tedy v zásadě podle svých podílů.

NOZ ale nově umožní, aby vlastníky, který výlučně užívá některou společnou část domu jen pro sebe, například balkón, lodžii, sklepní kóji nebo garážové stání, se zvýšil jeho příspěvek se zřetelem k této skutečnosti.

Podmínkou pro to ale je, aby stávající prohlášení vlastníka bylo konvertováno na nové prohlášení. NOZ se totiž již existujících prohlášení a jimi provedeného vymezení jednotek a společných částí domu v zásadě nedotkne. Prohlášení lze změnit dohodou všech dotčených vlastníků.

Řada vlastníků dělá v bytech neodborné zásahy, které někdy ohrožují statiku domu. Bude mít SVJ víc možností tomu zabránit?

NOZ výslovně stanoví, že vlastník bude povinen zpřístupnit zástupci společenství svůj byt při jeho stavebních úpravách za účelem prověření, zda nebudou dotčeny společné části. Podmínkou pro zpřístupnění bytu je předchozí výzva.

Mění se něco na právu vlastníka jednotku kdykoli prodat?

V tom se nemění nic. Důležité je, že nově by měly přecházet na kupce i splatné dluhy prodávajícího vůči společenství, převodce má zůstat pouze jejich ručitelem. Přes určité výhrady k preciznosti zákonné formulace v tomto směru bude třeba počítat s přechodem těchto dluhů při prodeji jednotky a zajistit jejich úhradu společenství.

Jaká práva naopak vlastníky získá?

NOZ výslovně vlastníky přiznává právo na informace. A to právo seznámit se s hospodařením společenství, konkrétně nahlížet do smluv, účetních knih a všech účetních dokladů. To je nesporně důležité oprávnění, na druhé straně by mohlo být některými vlastníky zneužíváno. Proto bude třeba zajistit vyvážené fungování -tohoto oprávnění.

Vladimír Čechlovský

Rozhovor byl otištěn v deníku Právo 26. 10. 2013. Foto archiv JUDr. Novotného.



Nový ročník ENERGETICKÉ LIGY ukázal více energeticky úsporných objektů

Rok se s rokem sešel a vyúčtování tepla nám opět poskytlo informace, jak jsme pokročili, popř. nepokročili v našem permanentním boji s náklady na teplo.

Jestliže magické hodnoty 50 kWh/m² stanovené pro definici nízkoenergetického domu loni dosáhlo 23 domů, letos je to již 28 objektů, a to při horších klimatických podmínkách. Půjde-li to tímto tempem dále, nebude v budoucnu hrdoostí bydlet v nízkoenergetickém domě, ale naopak hanou v takovémto domě nebydlet.

Pokud přehledně seřadíme údaje o měrné spotřebě tepla do Energetické ligy, vidíme, že boj vedeme úspěšně. Měrná spotřeba tepla klesá, a to i přesto, že klimatická náročnost rozúčtovací sezóny 2012 stoupla oproti roku 2011 o 4 % (vztaženo na denostupně – zdroj PTAS). Sezónu 2013 ještě nemůžeme porovnávat, protože stále probíhá.

Vítěz loňského ročníku Energetické ligy, objekt Bellušova 1858-1861, si udržel své tepelně úsporné parametry. Předběhlo ho ale šest jiných objektů, které i přes horší klimatické podmínky zlepšily svou měrnou spotřebu tepla pod 40 kWh/m² a odsunuly loňského a předloňského vítěze až na sedmou pozici. Prim přitom hraje objekt Nechvílova 1820-1822, který se loňského roku s měrnou spotřebou 45,7 kWh/m² umístil na osmé příčce. Uvedený objekt jednoznačně zvítězil v Energetické lize SBD POKROK, s přehledem vede i v celostátní podobě tohoto žebříčku. I když ke dni vzniku tohoto článku ještě nebyl letošní ročník soutěže uzavřen.

Co vlastně loňský a letošní vítěz na svých objektech dělají tak dobře, že vítězí? Oba jsme pozvali na náš seminář, který se bude konat 21. listopadu, abychom se jich na to zeptali (více o semináři najdete na www.irtn.cz). Objekt Bellušova 1858-1861 bude zastupovat předseda SVJ Ing. Jan Luc a objekt Nechvílova 1820-1822 bude zastupovat pověřený vlastník Pavel Kyselý. Budeme s nimi diskutovat o tloušťce zateplení, parametrech oken, způsobech regulace a o dalších tématech. Na měření se jich ptát nemusíme, protože neměřené objekty nemají vůbec šanci dostat se do první padesátky Energetické ligy. Měření ostatně bude od 1. 1. 2015 ze zákona povinné. Jsem přesvědčen, že se nám tato skutečnost projeví i v následujících ročnících naší soutěže.

Kdybych bydlel v domě, který stojí před rozhodnutím, zda a jak zateplit, popř. vyměnit okna, tato diskuse by pro mne mohla mít cenu zlata. Pokud byste potřebovali odborné posouzení zateplení vašeho objektu, obraťte se na nás. Posouzení je samozřejmě bezplatné. Za úplaty můžeme vypracovat i zákonem požadovaný energetický štítek budovy.

Jsmo pod neustálým tlakem, že vítězným objektům napomáháme a vylepšujeme jejich výsledky. To doopravdy neděláme. Spotřebu tepla změní a vyfakturuje dodavatel tepla. Ta je pak zanesena do rozúčtování nákladů a ostřížím zrakem je sledována a kontrolována peněženkami vlastníků a uživatelů bytů.

Chcete-li vidět, jak letošní celostátní ročník Energetické ligy dopadl, podívejte se na www.energetikaliga.cz. Celostátní ročník pořádá Družstevní marketingové sdružení ČR, jehož je SBD POKROK zakládajícím členem, a koná se pod záštitou Společnosti pro rozvoj bydlení. Soutěž, která začala před třemi roky právě v SBD POKROK, se již vyzula z dětských střívků a pokračuje v dalších regionech České republiky.

Na webových stránkách Energetické ligy zjistíte, že staré dobré paneláky srdatě sekundují nově postaveným domům. Domům, které by měly mít nízkoenergetické parametry tak říkajíc v rodném listě. Dokonce vedoucí dům (v okamžiku psaní tohoto článku) Energetické ligy panelových domů (již dříve zmíněná Nechvílova 1820-1822), je lepší i než vedoucí dům ligy nanelových domů. Domnívám se, že je to přesvědčivý ukazatel zodpovědné práce (a sice hromady práce) na mnoha panelových objektech. V zájmu objektivy je třeba říci, že u nových domů zhoršují hodnoty měrné spotřeby tepla podzemní garáže. Ale přesto klobouk dolů před dobře revitalizovanými panelovými domy.

Loni jsme jako skokana roku uváděli objekt Šmolíkova 901-903. Letos si toto označení slouží objekt Španielova 1317-1323, který se z loňského 56. místa propracoval na letošní místo čtvrté. Jeho „drajv“ k úsporám tepla je úctyhodný.

Rozúčtovací sezóna kWh/m ²	2010	2011	2012
Španielova 1317-1323	78	59,7	39,3

Na začátku článku jsme hovořili o nákladech za teplo. Skládá se z množství spotřebova-

ného tepla a z ceny tepla. A cena tepla se zase odvíjí od ceny tepla stanovené dodavatelem tepla a od sjednaného odběrového diagramu s teplárnou.

Ulice	Dům	Cena GJ od dodavatele	Skutečně zaplacená cena za GJ	Platba za 600 GJ
Stejná	1	544,69Kč	561,44Kč	336 864,00Kč
Stejná	2	544,69Kč	702,73Kč	421 638,00Kč

Dva stejné domy v jedné ulici, při stejném dodavateli a stejných podmínkách platí jeden 561 Kč/GJ, druhý 702 Kč/GJ, což činí celkový rozdíl 84 000 Kč/rok. To už stojí za to se na odběrový diagram podívat. Pokud nevíte, kam zajít pro posouzení odběrového diagramu, můžete se obrátit na nás.

Pro ty, kdo jste se dostali k Energetické lize poprvé, si na závěr dovolím zopakovat pár informací.

- Měrná spotřeba tepla vyjádřená v kWh na m² rozúčtované plochy je analogická hodnotě průměrné spotřeby pohonných hmot u auta. U auta máme litry/100 km, u tepla v budovách máme kWh/m².
- Podle měrné spotřeby tepla se objekty rozdělují do skupin, kdy objekty pod 50 kWh/m² vykazují parametry nízkoenergetického domu, naopak objekty se spotřebou vyšší než 130,50 kWh/m² již přesahují limit stanovený legislativou. Jako takové jsou posuzovány jako nevyhovující.

Měrná spotřeba tepla kWh/m ²	Kategorie domu
>130,50	nevyhovující
<130,50	maximální přípustná hodnota podle vyhlášky č. 194/2007
<100,00	dům se slušnými parametry
<70,00	dům s výbornými parametry
<50,00	nízkoenergetický dům
<15,00	pasivní dům
<5,00	nulový dům

A co je hlavně třeba mít na zřeteli - pořizovací cena zařízení je důležitá, ale podstatně důležitější než úspory na zařízení jsou úspory na teple, protože za teplo se platí každoročně.

Dušan Balaja
I.RTN s.r.o.

Pořadí	Ulice Č. p.	Topná sezóna 2012 kWh/m ²
1	Nechvílova 1820-1822	36,9
2	Janského, Prusikova 2419-2424	38
3	Jarníkova 1868-1870	38,1
4	Španielova 1317-1323	39,3
5	Borovanského, Janského 2206-2211	39,5
6	Zlešická 1846-1848	39,9
7	Bellušova 1858-1861	40,5
8	Nechvílova 1824-1825	41,5
9	Gregorova 2090-2092	42,6
10	Dřimlova, Janského 2364-2369	43
11	J. Jovkova 3254-3256	44,4
12	Šmolíkova 901-903	44,7
13	Suchý Vršek 2129-2133	44,8
14	Bellušova 1864	45,7
15	Nušlova 2272-2277	45,9
16	Španielova 1296-1297	47,3
17	Makovského 1335-1337	47,5
18	Prusikova, Přecechtělova 2430-2434	47,7
19	Brdičkova 1913-1915	47,7
20	Brdičkova 1919-1921	49
21	Vondroušova 1189-1191	49,3
22	V Hůrkách 2088-2095	49,4
23	Amforova 1886/42	49,4
24	Daňkova, Pertoldova, Vokrojova 3334-3343	49,5
25	Rakovského 3143-3146	49,5
26	Petýrkova 1965-1967	50
27	Španielova 1291-1293	50
28	Nechvílova 1843-1845	50,3
29	Zlešická 1808-1809	50,4
30	Španielova 1247-1253	50,8
31	Janského, Prusikova 2435-2436	51
32	Zvoncovitá 1968	51
33	Augustinova 2084-2086	51,2
34	Nušlova 2294-2298	51,8
35	Jarníkova 1887-1889	51,9
36	Běhounkova 2453-2456	52,2
37	Bazovského 1228-1231	53
38	Petržilova 3309-3311	53,3
39	Nušlova 2268-2271	53,7
40	Nám. Osvoboditelů 1366	54
41	Písková 01/2114	54,6
42	Brdičkova 1907-1909	55,2
43	Španielova 1306-1312	55,3
44	Zvoncovitá 1967	56
45	Zvoncovitá 1969	56
46	Jarníkova 1884-1885	56,2
47	Amforova 1922-1924	56,2
48	SVJ Borského 664	56,3
49	Laudova 1013-1014	56,8
50	Amforova 1932-1935	57,9
51	Augustinova 2077-2079	58,2
52	Petržilkova 2259-2262	58,4
53	Bellušova 1846	58,6
54	Přecechtělova, Pavrovského 2425-2429	58,7
55	Brdičkova 1916-1918	59,1
56	Prusikova, Přecechtělova 2401-2406	59,4
57	Petržilova 3303-3308	59,6
58	Augustinova 2074-2076	59,6
59	Petýrkova 1954-1956	60,5
60	Werichova 952-955	61,1
61	Bellušova 1849/14	61,2
62	Amforova 1925-1928	61,2
63	Blatného, Mezi Školami 2317-2321	61,5
64	Janského, Pavrovského 2441-2446	61,5
65	Bellušova 1813	61,6
66	Bukolská 776-780	62,4
67	Jarníkova 1872-1874	62,5
68	Renoirova 624	63

Pořadí	Ulice Č. p.	Topná sezóna 2012 kWh/m ²
69	Malešovská 1647-1649	63,6
70	Klírova 1911-1913	64
71	Zlešická 1850-1852	64,4
72	Kloboukova, Hrdličkova 2203-2206	64,6
73	Pražského 659-660	64,8
74	Krosenská 533-534	65,2
75	Levského 3195-3200	65,5
76	Lohniského 845-846	65,5
77	Přecechtělova, Kurzova 2407-2412	65,7
78	Bellušova 1855	65,7
79	Peškova 964-967	65,8
80	Hrdličkova 2112-2114	66,2
81	Jarníkova 1890-1892	66,5
82	Semická 3289-3290	66,9
83	Šejbalové 894-895	67,2
84	Luhovská 1728/1	67,3
85	Klírova 1918-1920	68,2
86	Platonova 3275-3278	68,5
87	Kurzova, Janského 2413-2418	68,6
88	Blatenská, Kloboukova 2168-2171	69
89	Amforova 1929-1931	69,1
90	Majerského 2047-2049	69,2
91	Lamačova 841-842	69,5
92	Amforova, byt 1-48, 1894-1896	69,6
93	Nám. Osvoboditelů 1365	69,9
94	Připotoční 1528	69,9
95	Majerského 2031-2032	70,3
96	Dědinská 894-898	70,5
97	Wassermannova 927-925	71
98	Bellušova 1805/9	72
99	Augustinova 2068-2070	72,2
100	Semická 3291-3292	72,3
101	Bellušova 1809	73
102	Klírova 1922-1923	73,9
103	Voskovcova 985-987	74,2
104	Wassermannova 920-921	74,2
105	Pirinská 3246-3250	74,5
106	Lamačova 837-838	74,9
107	Chotovická 1753-1754	75
108	Hráského 1905-1906	75,1
109	Levského 3201	75,4
110	Lamačova 634	75,7
111	Trégllova 795	75,7
112	SVJ Hausmannova 3006-3007	75,8
113	Nám. Osvoboditelů 1362	75,9
114	Lamačova 633	76,1
115	Bellušova 1852/20	76,3
116	Lohniského 847-848	76,5
117	Lohniského 900	76,6
118	Rilská 3181-3182	76,9
119	Šmolíkova 904-905	76,9
120	J. Jovkova 3251	77,1
121	Lohniského 843-844	77,4
122	Lamačova 916	77,7
123	Gabinova 823	77,9
124	Pirinská 3424-3445	78
125	Lohniského 898	78
126	Lohniského 849-850	78,4
127	Družčová 909-912	78,6
128	Blatného 2312-2316	78,7
129	Renoirova 623	78,9
130	Fingerova 2178-2185	79,3
131	Jana Růžičky 1153-1154	79,7
132	Borského 663	80
133	Podle náhonu 3293-3294	80
134	Hráského 1927-1929	80,1
135	Hrdličkova 2207-2208	80,4
136	Lamačova 915	80,6

Pořadí	Ulice Č. p.	Topná sezóna 2012 kWh/m ²
137	Nám. Osvoboditelů 1636	80,7
138	Lamačova 914	80,7
139	Lamačova 839-840	80,9
140	Trégllova 794	81,5
141	Vokrojova 3378	82
142	Hráského 1924-1925	82,5
143	Amforova 1901/12	82,6
144	Augustinova 2061-2063	82,7
145	Amforova, byt 48-95. 1897-1899	82,9
146	Trégllova 808	83,3
147	Högerova 811	83,8
148	Hilmarova 678	84,1
149	Rakovského 3160-3165	84,4
150	Bašteckého, Janského 2503-2507	84,4
151	SVJ Poljanovova 3241	84,6
152	Samohelova 2050-2052	85
153	Přecechtělova, Pavrovského 2498-2502	85
154	Renoirova 593-594	85
155	Bellušova 1866	85,3
156	Suchý Vršek 2134-2138	85,4
157	Archeologická 1881-1884	85,6
158	Daškova 3078-3081	87,2
159	Lohniského 899	88
160	Renoirova 622	88,3
161	Machatého 679	88,8
162	Bukolská 772-774	88,9
163	Zlešická 1804-1806	89,1
164	Högerova 677	89,7
165	SVJ Levského 3190-3194	90,1
166	Blatenská, Kloboukova 2181-2192	90,3
167	SVJ J. Jovkova 3260-3263	90,5
168	Janského, Dřimlova 2508-2513	91,2
169	Kurandové 672-673	91,3
170	Petržilova 3297-3298	91,4
171	Bellušova 1843/2	92,5
172	Vitošská 3414-3415	92,9
173	Petýrkova 1961-1963	93
174	Hrdličkova 2108-2110	93,2
175	Petržilova 3299-3300	93,2
176	Dědinova 2002-2004	93,3
177	Wassermannova 924-925	93,5
178	Petýrkova 1942-1944	93,8
179	Vitošská 3410-3413	94,2
180	Augustinova 2071-2072	95
181	Vazovova 3228	96,5
182	Nechvílova 1829-1831	96,8
183	Hrdličkova, Blatenská 2177-2179	97,8
184	SVJ J. Jovkova 3252	99
185	Nechvílova 1839-1841	99,4
186	Petržilova 3301-3302	99,5
187	Renoirova 591-592	99,9
188	Bellušova 1803/8	100,3
189	Amforova 1904-1906	100,5
190	Šmolíkova 899-900	100,7
191	Bellušova 1802	101,1
192	Vondroušova 1207-1211	101,4
193	Kurandové 674-675	102,1
194	Kurandové 670-671	102,3
195	Makovského 1202-1206	106,2
196	Mikuláše z Husi, Na Topolce 1519-1522	106,4
197	Wassermannova 922-923	106,8
198	Španielova 1294-1295	109,1
199	Mikulova 1575-1578	114
200	Lamačova 655-656	114,8
201	Lamačova 657-658	118,1
202	Zárubova 498	124,5
203	Lovosická 656	144,8

Ministr životního prostředí Tomáš Jan Podivínský prosadil program Nová zelená úsporám

Vláda schválila 6. listopadu program Nová zelená úsporám. Ten do roku 2020 přinese dotace v celkové odhadované výši 27 miliard korun, které by měly udržet nebo vytvořit přibližně 70 tisíc pracovních míst.

„Jedná se o nejvýznamnější prorůstové opatření, které v současné době může česká ekonomika dostat. Program z jedné investované koruny přinese zpět do našeho hospodářství minimálně tři další koruny, jak prokázala praxe Programu Zelená úsporám,“ říká ministr životního prostředí Tomáš Jan Podivínský.

V úspěšném předchozím programu se zateplilo 36 tisíc rodinných a na 6 tisíc starých bytových domů. Každá investovaná miliarda přinese občanům na 2 700 pracovních míst, a podpoří tak především lokální zaměstnavatele ve stavební výrobě a službách, tedy hlavně malé a střední firmy, živnostníky a drobné podnikatele v regionech.

„Jsem rád, že vláda program schválila. Můžeme kontinuálně navázat na současnou výzvu, kde lidé mohou žádat o dotace na komplexní rekonstrukce rodinných domů. Ministerstvo životního prostředí očekává koncem roku 2013 podíl výnosu z emisních

povolenek, který bude určen na program Nová zelená úsporám, ve výši 1,2 miliardy korun,“ říká ministr životního prostředí Tomáš Jan Podivínský.

Stát schválením programu vyslyšel dlouholeté upozorňování Svazu podnikatelů ve stavebnictví v ČR, že investice do této aktivity přinesou práci mnoha stavebním firmám, a podpoří tak české stavebnictví. Kromě toho pomůže uvedený program rekonstrukcím a revitalizacím budov, kde se zateplením a dalšími opatřeními zvýší komfort bydlení pro nájemníky budov a zhodnotí se také hodnota objektů. „Jde o smysluplné rozhodnutí, je to totiž jedno ze stimulačních opatření. Šlo také o jedno z našich doporučení vládě, jak opět nastartovat růst českého stavebnictví. Přejme si jen, aby to vyšlo,“ řekl ČTK prezident svazu Václav Matyáš.

Například v Moravskoslezském kraji, který se dlouhodobě potýká s nedostatkem práce, čerpali občané v minulém programu Zelená úsporám 2,7 miliardy korun a vzniklo zde 7 000 pracovních míst.

Při navýšení financí v programu Nová zelená úsporám např. o 3 miliardy korun lze předpokládat dotaci pro Moravskoslezský kraj ve výši cca 550 milionů korun.

To by umožnilo vytvoření nebo udržení 1 500 pracovních míst, což je kapacita, která by byla schopna zaměstnat například všechny reálně propuštěné zaměstnance z dolu Paskov.

K 19. listopadu byl aktualizován objem finančních prostředků alokovaných na program Nová zelená úsporám. Jeho výše nově činila 231 milionů korun. Na konci listopadu bylo ještě 150 milionů korun volných, které žadatelé nestačili vyčerpat, proto bude program pravděpodobně prodloužen. Ministerstvo životního prostředí očekává, že do konce roku získá také zhruba dvě miliardy z prodeje emisních povolenek.

Vláda začátkem listopadu schválila stejnojmenný program, který by měl do roku 2020 poskytnout dotace v celkové odhadované výši 27 miliard korun. Nová zelená úsporám tak bude pokračovat i v dalších letech.



PF 2014

Krásné a klidné Vánoce a mnoho zdraví, štěstí a spokojenosti do nového roku 2014 přeje všem svým členům Stavební bytové družstvo POKROK.

krok za krokem

Pro své členy, klienty a partnery vydává Stavební bytové družstvo POKROK.



Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8
tel.: 225 339 201, fax: 225 339 333
e-mail: predstavenstvo@pokrok.cz
www.pokrok.cz

Zpravodaj je zaregistrován na Ministerstvu kultury ČR pod evidenčním číslem MK ČR E 19279.

Ilustrační foto TOP Partners, s.r.o. a SBD POKROK.
Redakční práce: Mgr. Alena Čechová
Grafický návrh, DTP, produkce, výroba a distribuce:
© TOP Partners, s.r.o., 2013