



Nebylo to jednoduché

Důležitou událostí letošního roku bylo konání shromáždění delegátů, které se konalo v souladu s novými zákony, platnými od 1. ledna 2014. Mnohá družstva mají velké problémy, aby vyhověla novým požadavkům. Některým dokonce hrozí přísné sankce. SBD POKROK se na situaci připravovalo od loňského roku, a tak se mu podařilo všechno zvládnout.

Nové číslo zpravodaje Krok

Letní číslo zpravodaje Krok SBD POKROK má pro vás dvacet stran článků, které by vás mohly zajímat. Najdete tu například článek z letošního shromáždění delegátů, grafy s přehledem o hospodaření družstva, připomeneme vám některé zásadní momenty z vývoje družstva, které v letošním roce slaví 55. výročí svého vzniku. Přečtete si také rozhovor s náměstkem ministryně pro místní rozvoj Petrem Smrčkem, článek o klecích na kontejnery a další zajímavé materiály.

Stát nechce podporovat družstevní bydlení

Bytová výstavba pokračuje jen pomalu. Mnohé developerské projekty jsou sice moderní, ale pro mladé rodiny drahé a nedostupné. Stát ani obce moc nestaví, protože na to nemají dostatek prostředků. A tak raději rozprodávají stávající bytový fond. Otázka sociálních bytů pro ty, kdo mají hluboko do kapsy a prostě si nemohou dovolit tak velkou investici, jakou je koupě bytu, zatím stále není vyřešena. Zkrátka s byty je to v České republice složité.

Jedním z řešení je výstavba ze strany stavebních bytových družstev, která je pro veřejnost finančně dostupnější. Případný úvěr si družstva zajišťují u bank sama a žadatel o byt se tak vyne náročnému procesu jednání s bankou.

Škoda, že si to vláda neuvědomuje a neplánuje jasnou podporu družstevního bydlení, jak říká v rozhovoru pro zpravodaj Krok Petr Smrček, náměstek ministryně pro místní rozvoj pro územní a bytovou politiku. Vláda se prý obává, že by tak mohla zvýhodnit jednu z forem vlastnictví.

Obsah

Konalo se shromáždění delegátů	2-5
Ekonomické výsledky SBD POKROK	6-7
SBD POKROK slaví 55. výročí svého založení	8-9
Rozhovor s náměstkem MMR ČR pro bydlení o družstevnictví a bytové politice	10
Další zkušenosti se snižováním energetické náročnosti	11
Nepořádek vyřeší klec na kontejnery	12
Předzahrádky nejsou předmětem spekulativních obchodů Energetická liga získala 1. místo	13
Brdičkova myslí na znevýhodněné osoby	14-15
Jaro v projektech družstevní výstavby	16
Jak se bydlí v Pískové?	17
Územní plán hl. m. Prahy Jak je to s dluhy při prodeji bytu	18
Řešením je regulační uzel vytápění SVJ mají na změny podle nových zákonů čas	19
Vyjedte si na Moníneck	20

Užijte si pěknou dovolenou

Zpravodaj Krok má tentokrát neobvyklých dvacet stránek. Ačkoli ještě není ani polovina roku, máme za sebou celou řadu důležitých událostí a mnoho nás jich teprve čeká.

Tou nejdůležitější bylo shromáždění delegátů, které se v souladu s požadavky nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích mělo konat v první polovině letošního roku. Termín jsme stihli – uspořádali jsme ho v sobotu 21. června. Jako místopředseda správní rady Družstevního marketingového sdružení ČR vím, jaké potíže se splněním přísných podmínek obou zákonů mají jiná družstva. I vy jste jistě v médiích zaznamenali, jaké sankce, včetně zrušení družstva, hrozí těm, kdo neuvědomou do souladu své dokumenty a listiny. O to více si cením práce našich zaměstnanců, kteří se dokázali rychle přizpůsobit a aplikovat zákony do každodenní praxe.

Je ale léto, čas dovolených, a tak si snad všichni na chvíli od náročné práce odpočineme. Přeji vám pěknou a klidnou dovolenou, ať už bude v Česku nebo v zahraničí.

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva SBD POKROK

Shromáždění delegátů SBD POKROK poprvé podle nových zákonů Družstvo má stále vyrovnaný rozpočet

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva POKROK se letos konalo v sobotu 21. června v prostorách sálu Přítomnost v Domě odborových svazů na Churchillově náměstí na pražském Žižkově. Přišlo 147 delegátů, 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. Zdeňka Kratochvíla, který osvědčil celodenní shromáždění delegátů. Delegátům vysvětlil, že letos se poprvé koná shromáždění v souladu s novými zákony – zákonem o obchodních korporacích a s občanským zákoníkem. Ukládají konání shromáždění delegátů v první polovině kalendářního roku. Od roku 2014 se tedy další zasedání budou nadále konat v tomto období.



Následovala volba členů mandátové, návrhové a volební 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 2013 mělo SBD POKROK výsledek hospodaření před zdaněním ve výši 374 000 Kč a výsledek hospodaření za účetní období (zisk po zdanění) ve výši 344 199 Kč. Oproti předcházejícímu období vzrostly díky projektu výstavby bytového domu v Chudenické ulici výnosy, ty by se měly v roce 2014 dále zvýšit. Vzrostly ale i náklady v závislosti na dokončování uvedeného projektu. Zvýšil se také objem poplatku za správu objektů. Celkový hospodářský výsledek byl pro rok 2013 plánován ve výši 250 tisíc, který se podařilo splnit. Ing. Beránek v rámci písemného materiálu č. 1 seznámil účastníky shromáždění se Zprávou nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky k 31. 12. 2013. Zpráva obsahuje výrok „bez výhrad“.



Následoval písemný materiál číslo 3 – Zpráva představenstva a správy SBD POKROK, který prezentoval předseda představenstva Ing. Oldřich Sova. „Jsem velmi rád, že mám pro vás opět příznivou zprávu: hospodářské výsledky Stavebního bytového družstva POKROK jsou stejně jako v předchozích letech vyrovnané. Již několik let za sebou se nám daří držet stabilní ekonomiku a dodržovat plánovaný rozpočet. A to i za zhoršených podmínek podnikatelského prostředí. Vynikající 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.“ Ing. Oldřich Sova přítomné informoval také o tom, že v současné době družstvo nemá žádný

projekt výstavby bytového domu, protože partneři nenabídlí projekt, který by měl platné stavební povolení. „Mrzí mě to, protože z výsledků hospodaření je patrné, že družstevní výstavba má nepopiratelné přínosy do našeho rozpočtu.“ Připomněl, že družstvo letos slaví 55. výročí svého založení. „Ustavující schůze členů přijala 21. 7. 1959 stanovy družstva a schválila založení subjektu pod tehdejšími názvem Stavební bytové družstvo občanů v Praze 7. V polovině 80. let 20. století získalo současné pojmenování, tedy Stavební bytové družstvo POKROK. Máme za sebou desítky let zkušeností a dobré práce, která je za námi opravdu vidět. Stačí se podívat, jak se vylepšují objekty pod naší správou. Podařilo se nám realizovat několik moderních projektů družstevní výstavby, kde jsme prodali všechny nabízené byty. Stabilizovali jsme hospodaření družstva, optimalizovali jsme stav zaměstnanců, stále se snažíme hledat další možnosti našeho dalšího růstu a vývoje.“ Delegáti vyslechli prezentaci Ing. Oldřicha Sovy a počtem 114 hlasů písemný materiál schválili.

Představil také další dokumenty, kterými jsou rozvaha v plném rozsahu, výkaz zisku a ztráty a příloha, která obsahuje podrobný komentář k roční závěrce. V souladu se zákonem o obchodních korporacích, Stanovami družstva a platnou Kolektivní smlouvou navrhl Ing. Beránek přidělit část zisku ve výši 275 400 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 68 799 Kč nerozdělovat a převést ji na účet Nerozdělený zisk minulých let pro případné pozdější využití. Přítomní delegáti schválili roční závěrku a rozdělení zisku podle uvedeného návrhu počtem 114 hlasů.



Písemný materiál číslo 4, Zprávu o činnosti kontrolní komise SBD POKROK, prezentoval její předseda Ing. Luboš Hlavsa. Informoval přítomné, že od minulého shromáždění delegátů do konce května roku 2014 se kontrolní komise sešla na šesti řádných jednáních, kromě jedné členky, která se z jednoho zasedání omluvila, byla účast ostatních členů 100%. V únoru letošního roku odstoupila ze své funkce členka kontrolní komise Věra Hrdinová, za ni nastoupil zvolený náhradník Ing. Ladislav Veselý. „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 96 hlasů.

Následující písemný materiál číslo 2 – Výroční zpráva SBD POKROK 2013 – prezentoval opět Ing. Pavel Beránek. Doporučil pozornosti delegátů výrok auditora, kde se uvádí, že „... účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Stavební bytové družstvo POKROK k 31. 12. 2013, nákladů a výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.“ Delegáti při svém hlasování výroční zprávu schválili počtem 117 hlasů. V úvodním slovu k výroční zprávě komentoval situaci družstva jeho předseda Ing. Oldřich Sova: „Stabilita, serióznost a tradice jsou tři základní faktory, kterými se nám daří uspět v tvrdé konkurenci českého trhu. Máme za sebou mnoho let zkušeností, a tak můžeme nabízet know-how, které chybí většině subjektů podnikajících ve stejné oblasti. Dokážeme stavět moderní a zajímavé bytové domy, o nemovitosti se umíme také kvalitně starat. V současné době máme ve správě přes 23 tisíc pražských bytů. Některé objekty si na čas vyzkoušely služby jiných firem, po negativních zkušenostech se k nám znovu vrátili. Možnost srovnání kvality poskytovaných služeb jim krátkodobě přinesla nepříjemné poznání, v současné době už o ně pečujeme s veškerou pečlivostí, jakou jsme zvyklí poskytovat svým klientům.“



Následoval písemný materiál číslo 5 – Odměňování volených orgánů SBD POKROK, který delegátům prezentoval právní specialista na nové zákony platné od 1. 1. 2014, JUDr. Ondřej Caska. Uvedl, že materiál byl shromáždění delegátů předložen z důvodu rekonstrukce českého soukromého práva. Zákon o obchodních korporacích stanovil nové požadavky a principy ohledně odměňování orgánů družstva a nové principy řízení a správy družstva. Do 30. června letošního roku bylo družstvo povinno přizpůsobit smlouvy o výkonu funkce a odměňování podmínkám uvedeného zákona. V praxi nedojde k žádné změně, jde jen o formální narovnání. Na živou diskusi delegátů reagoval také Ing. Pavel Beránek, který vysvětlil, že na rozdíl od předcházející právní úpravy platí pro odměňování členů statutárních orgánů strop, který nelze překročit. Delegáti písemný materiál č. 5 schválili počtem 113 hlasů.



Řepy). Na minulém shromáždění v listopadu roku 2013 došlo k vypuštění článku Zásad hospodaření, který upravoval možnost přijetí úvěru na rekonstrukci pro objekt na základě rozhodnutí představenstva. Nyní tedy o žádosti rozhoduje shromáždění delegátů. Důvodem úvěru je záměr revitalizace uvedeného bytového domu, který je bez právní subjektivity, resp. ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Podle nové právní úpravy tu družstvo vykonává funkci správce a jedná za vlastníky jednotek ve věcech správy domu jejich jménem a na jejich účet. SBD POKROK je v tomto případě jedním ze spoluvlastníků. Delegáti schválili písemný materiál číslo 9 počtem 98 hlasů.

Písemný materiál číslo 10, Odvolání členů družstva ke shromáždění delegátů podle čl. 13 Stanov SBD POKROK, prezentovala Jana Kovaříková, členka představenstva družstva. Uvedla jména družstevníků a předmět jejich odvolání ke shromáždění delegátů, které o nich pak hlasovalo – ve všech případech šlo o dlouhodobé neplatiče. V osmi případech shromáždění vyhovělo odvolání, vzhledem k tomu, že neplatiči své dluhy vyrovnali, v jednom případě ho zamítlo a potvrdilo vyloučení z družstva. Na základě požadavků soudů shromáždění rozhodlo také o dvou případech, kdy se bývalí členové družstva domáhali nového členství v družstvu. Členství jim zaniklo v roce 2007 a v roce 1999. Vzhledem

Další písemný materiál, který projednávalo shromáždění delegátů, byl materiál číslo 6 – Návrh na změnu stanov. Prezentoval ho JUDr. Marek Novotný, který delegátům jednotlivá ustanovení vysvětlil a upozornil, že jde o řadu změn, které bylo nutné provést v návaznosti na nový zákon o obchodních korporacích. Delegáti schválili písemný materiál číslo 6 počtem 117 hlasů.

Shromáždění delegátů pak odsouhlasilo změnu programu – posunulo o hodinu projednání písemných materiálů číslo 7 a 8. Týkaly se volby náhradníků do představenstva a do kontrolní komise. Vzhledem k tomu, že v té době ještě nebyli na místě všichni kandidáti, kteří se měli delegátům představit svými prezentacemi, delegáti změnu programu schválili počtem 118 hlasů.

Dále se delegáti věnovali projednání písemného materiálu číslo 9 – Schválení úvěru na rekonstrukci objektu 666 (Španielova 1299 až 1305, Praha 6 –





Dalším bodem shromáždění bylo projednání písemného materiálu číslo 8 – Volby náhradníků do kontrolní komise SBD POKROK a věci související, které opět řídil delegát Svatopluk Smysl. Stejně jako u voleb náhradníků do představenstva se nejdříve představil jediný přihlášený kandidát, kterým byl Ing. Jan Beřák. Hlásil se jako kandidát už do voleb do kontrolní komise v listopadu roku 2013, kdy byla jeho přihláška vyřazena, protože nedodal kompletní podklady. Tentokrát byl delegáty zvolen v prvním kole počtem 105 hlasů.

Posledním projednávaným materiálem byl písemný materiál číslo 11 – Výjimky podle č. 17 odst. 3 Zásad hospodaření SBD POKROK. Prezentoval ho Ing. František Svoboda. Předmětem materiálu byly žádosti členů družstva o bezúplatný převod bytu, kteří o něho nepožádali do 31. 12. 2013. Pouze v jednom případě shromáždění žádosti vyhovělo a schválilo bezúplatný převod, v ostatních případech je zamítlo nebo schválilo stanovení kupní ceny ve výši 5 % nebo 10 % z ceny obvyklé.

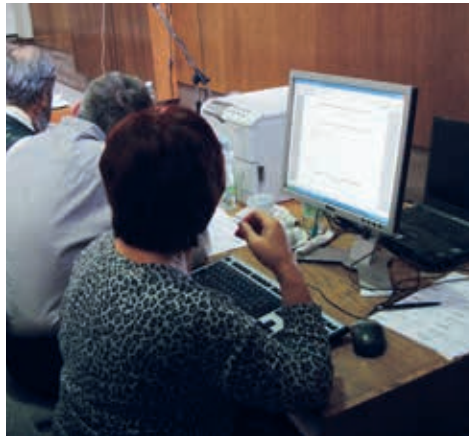


k tomu, že svá odvolání proti tehdejšímu rozhodnutí nepodali v zákonné lhůtě, shromáždění se jimi nemohlo zabývat.

Po projednání písemného materiálu číslo 10 se shromáždění delegátů vrátilo ke svému původnímu programu. Následoval písemný materiál číslo 7 Volby náhradníků do představenstva družstva SBD POKROK a věci související. Volby řídil delegát Svatopluk Smysl. Na počátku si delegáti nejdříve odhlasovali tajnou volbu. Pak se postupně představovalo devět přihlášených kandidátů. Byli jimi:

- Vojtěch Beneš, DiS.,
- Mgr. Bc. Lucie Helmová,
- Radek Kučera,
- Zdeněk Macko,
- Miloslav Martinec,
- Ing. arch. Daniel Novák,
- Zdeněk Pilát,
- Ing. Zdeněk Silovský
- JUDr. Jaroslav Ledvína.

Poslední jmenovaný podal nekompletní přihlášku k danému datu, shromáždění proto hlasovalo o udělení výjimky, aby se mohl voleb účastnit. Shromáždění však výjimku neudělilo a neodsouhlasilo jeho volbu. Každý kandidát ve své přihlášce uvedl stručný životopis, vývoj pracovní kariéry, motivaci, proč by se chtěl stát členem, resp. náhradníkem představenstva a o jakou oblast činnosti by se rád staral. Kandidáti předkládali 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. Ve třech případech takové skutečnosti zjistilo, kandidáti však během své prezentace uvedli, že by v případě zvolení svoji činnost ukončili. V prvním kole nezískal nikdo z kandidátů potřebnou většinu, ve druhém kole byl počtem 68 hlasů zvolen Ing. arch. Daniel Novák, ve třetím kole byl zvolen Miloslav Martinec počtem 72 hlasů.



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, včetně písemných podkladů, bez kterých by se zasedání nemohlo uskutečnit. „Shromáždění delegátů se letos konalo podle nových podmínek, které vyplývají z nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích, platných od 1. ledna letošního roku. Nebylo jednoduché připravit všechny podklady, proto bych rád poděkoval všem, kdo se na jejich přípravě podíleli,“ uvedl Ing. Oldřich Sova. Na závěr popřál přítomným krásné léto a klidnou a pohodovou dovolenou.



Ekonomické výsledky Stavebního

Ekonomický vývoj Stavebního bytového družstva POKROK a jeho hospodaření za uplynulé období je jedno ze stěžejních témat každoročního shromáždění delegátů. Hospodářské výsledky byly součástí roční účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2013 – oba dokumenty projednalo kromě jiných bodů shromáždění delegátů, svolané na 21. června letošního roku.

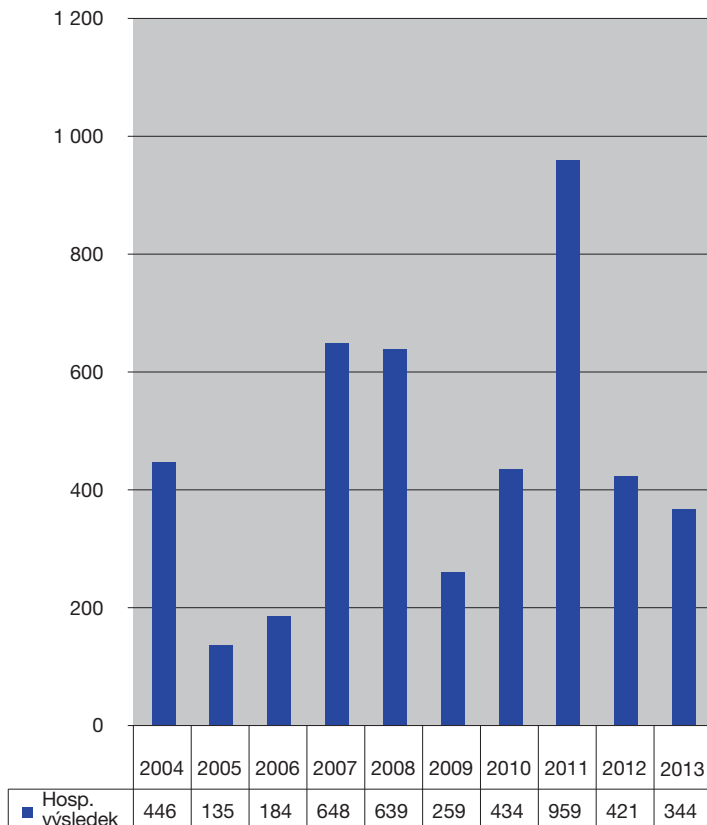
Výnosy a náklady v letech 2004–2013

v tisících Kč



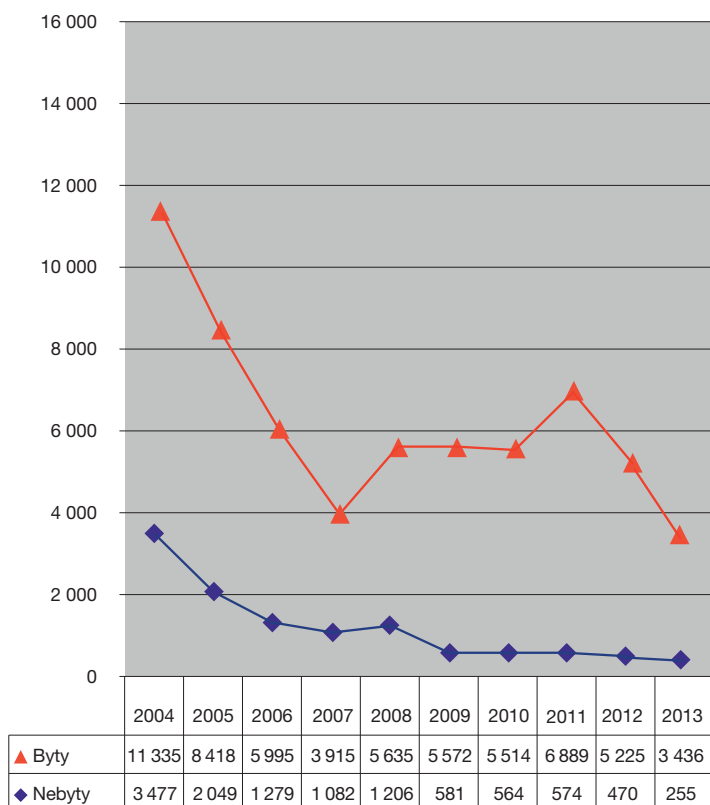
Hospodářský výsledek v letech 2004–2013

v tisících Kč



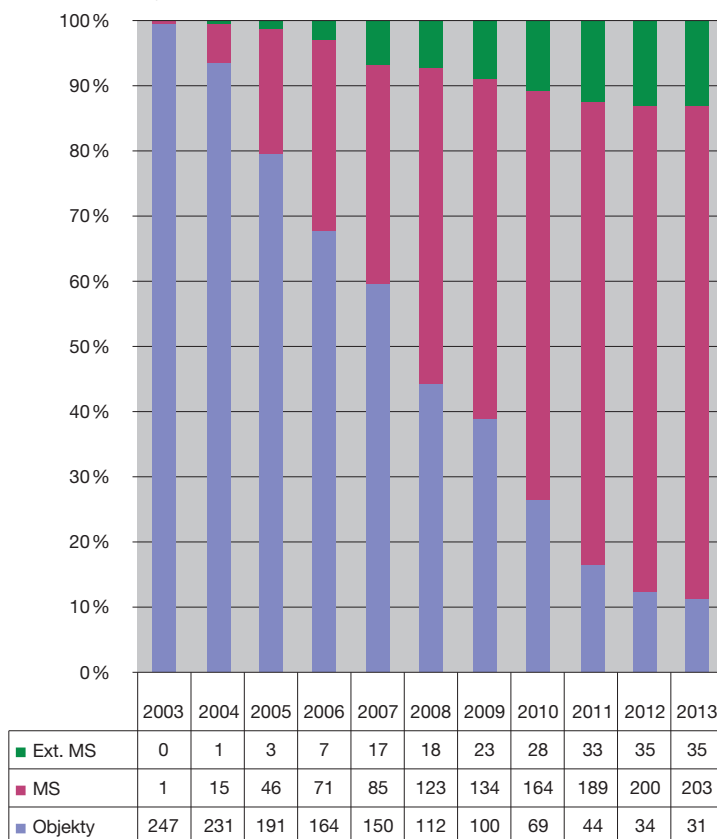
Dluhy, 2004–2013

v tisících Kč



Vývoj počtu mandátních smluv, 2003–2013

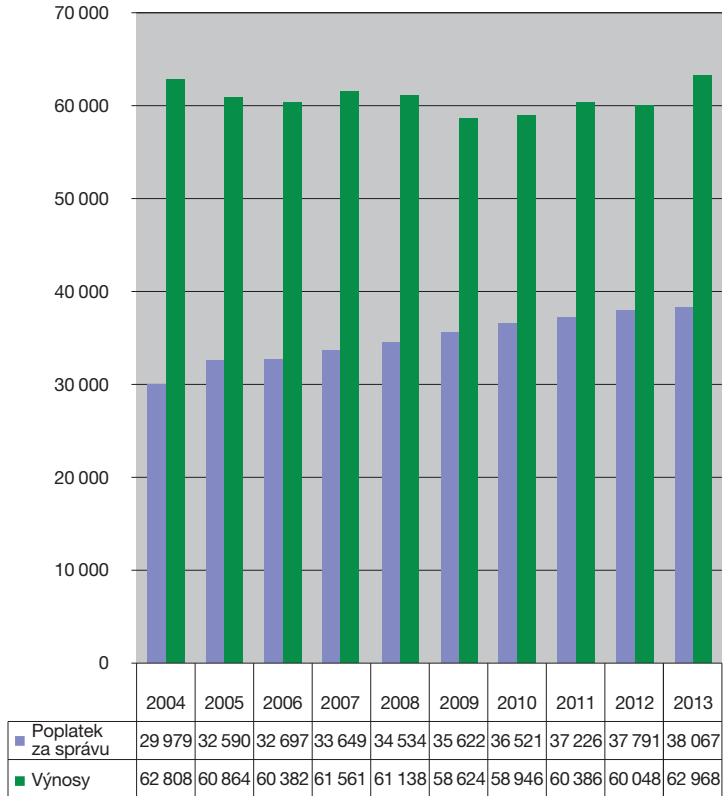
v procentech



bytového družstva POKROK

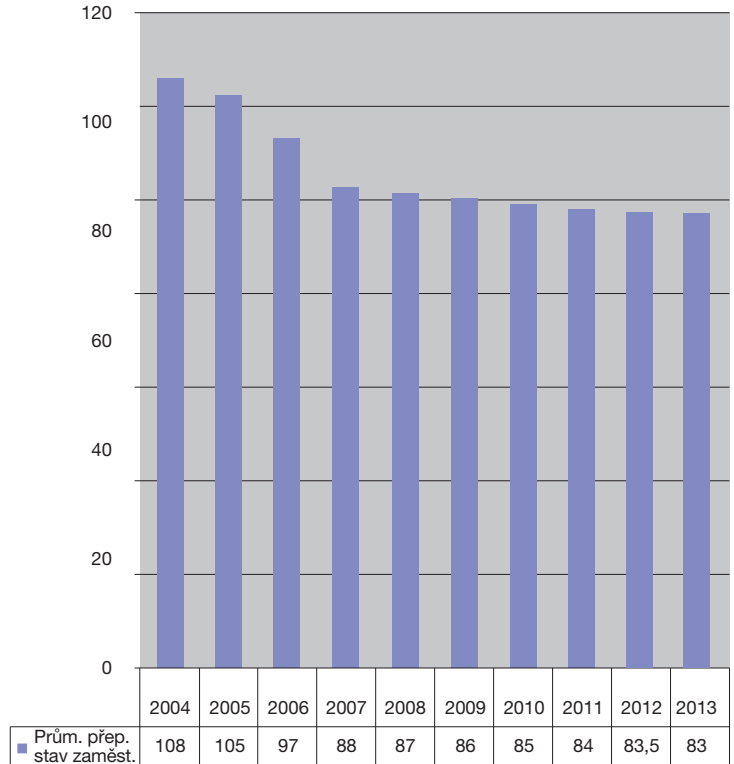
Celkové výnosy a poplatek za správu, 2004–2013

v tisících Kč



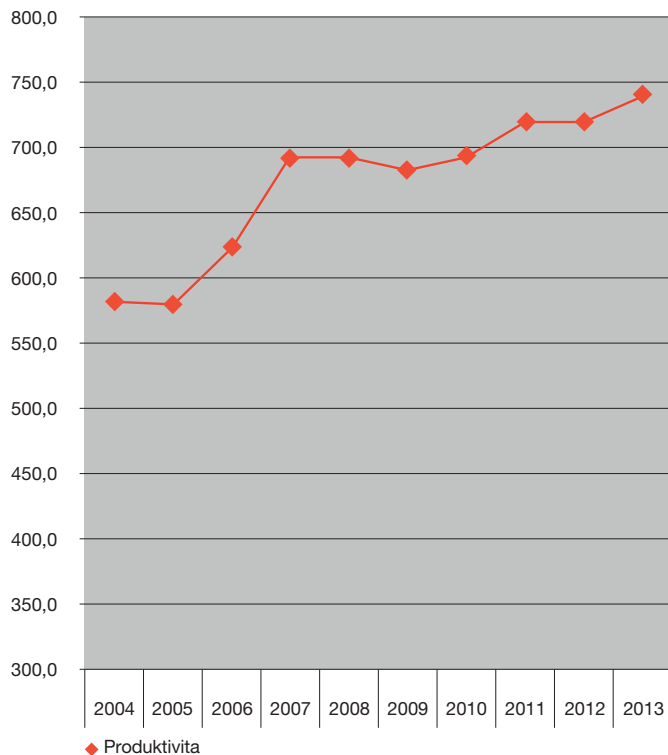
Počet zaměstnanců, 2004–2013

počet osob



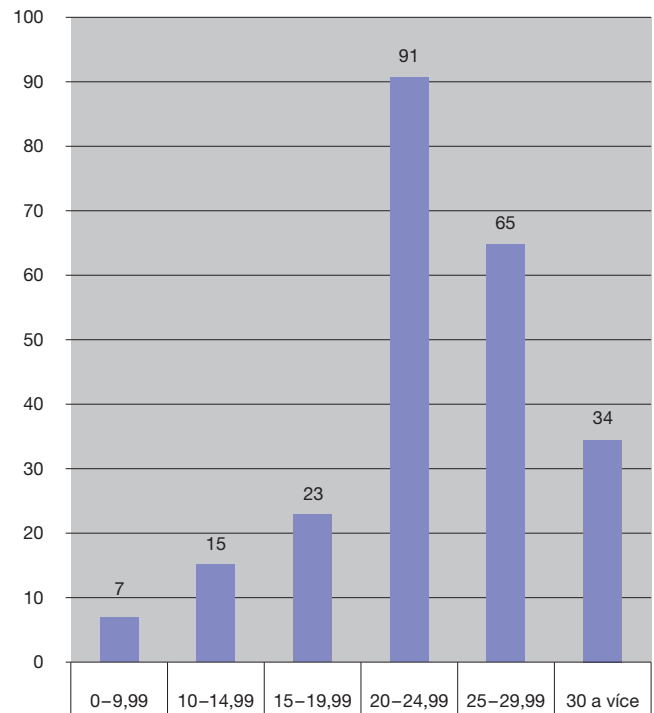
Produktivita práce, 2004–2013

v tisících Kč



Rozložení měsíční tvorby DZ – rok 2014

Počet objektů – Kč/m²



Stavební bytové družstvo POKROK slaví 55 let své existence

Stavební bytové družstvo POKROK je letos 55 let na českém trhu. Zažilo lepší i horší období, než se stalo silným subjektem, kterým je dnes. Připravili jsme si pro vás shrnutí o tom, jaký byl jeho vývoj.

Družstva měla v období první republiky svoji tradici, kterou ale přerušila druhá světová válka. Po jejím skončení se družstva na krátkou dobu vrátila ke svému dřívějšímu působení, ale jejich úspěšnost zabrzdlil rok 1948. Družstva jako soukromoprávní subjekty byla trnem v oku nově nastupující politické garnitury, která chtěla mít jejich činnost pod kontrolou. Novými zákony ji postupně centralizovala, zejména proto, aby stavební aktivitu družstev zahrnula do státního plánu. Stát totiž na bytovou výstavbu sám nestačil, a tak mu práce družstev přišla vhod.

Pro řadu lidí byla družstevní forma výstavby zajímavější než ta státní, a tak vznikala družstva zaměstnanců podniků nebo občanů. Jedním takovým bylo i Stavební bytové družstvo POKROK.

Z historie družstva

Stavební bytové družstvo POKROK bylo ustaveno a založeno rozhodnutím rady ONV v Praze 7. Ustavující schůze členů přijala 21. 7. 1959 stanovy a schválila založení subjektu pod názvem Stavební bytové družstvo občanů v Praze 7. V polovině 80. let 20. století získalo současné pojmenování, tedy Stavební bytové družstvo POKROK.

Družstvo se od roku 1967 až do konce devadesátých let postupně slučovalo s menšími stavebními bytovými družstvy zaměstnanců v určitých oborech nebo občanů některých pražských obvodů. V období normalizace i později tu pracovala řada zajímavých osobností, protože stát na družstva nedohlžel tolik jako na jiné organizace. V SBD POKROK pracoval například jako právník Pavel Rychetský, dlouholetý předseda Ota Karen nebo Rudolf Slánský ml. Na období normalizace vzpomíná Ota Karen ve zpravodaji Krok, vydaném k příležitosti 50. výročí SBD POKROK.

„Já jsem přišel do POKROKU v roce 1969. Byl jsem totiž členem ekonomického reformního týmu prof. Oty Šika a na začátku normalizace jsem musel hledat nové uplatnění. To družstvo bylo tehdy poměrně malé, mělo přibližně 400 bydlících družstevníků a šest až osm set nebydlících. O bytovou výstavbu se ani nemohlo moc ucházet, protože nemělo profesionální aparát – byla tu jen jedna administrativní síla a jedna účetní, které zajišťovaly jen



ekonomické záležitosti s bydlícími členy. Stáli jsme tedy před problémem: Buď družstvo vybudujeme a postavíme na profesionálním základě, nebo nemá moc šanci na existenci. Protože jsem měl dost dobré znalosti předpisů, ale i tehdejší praxe investiční výstavby, přesvědčil jsem představenstvo, že se musíme vrhnout na výstavbu ve velkém. To tehdy obecně v družstvech nebyla moc záviděníhodná věc. Proti profesionálním stavbařům, kteří tehdy měli plánované úkoly v rámci bytové výstavby – posvěcované, ale i hlídané nejruznějšími politickými orgány KSČ, stáli družstevníci v podstatě jako amatéři, kteří postavili jeden dům, nastěhovali se a přestali se o družstevní bytovou výstavbu zajímat. My v POKROKU jsme postavili proti profesionálním stavbařům koncepci profesionálně vybaveného družstva. Problémem bylo, kde na to vzít peníze.“

Jak historie ukázala, tehdejšímu vedení družstva se to nakonec podařilo. Postavilo SBD POKROK na nohy a pustilo se do bytové výstavby.

První sídlo družstva bylo ve Veletržní ulici 20 v Praze 7, a to až do roku 1964, kdy se přestěhovalo do ulice U letenského sadu 7 také v Praze 7. V roce

1970 následovalo stěhování na Karlovo náměstí do Braunova domu v Praze 2, při dalším stěhování oblast Prahy 2 neopustilo a působilo ve Španělské ulici. Krátce, asi tři roky, bylo sídlo také na Národní třídě v Paláci Metro v Praze 1. Od roku 1992 najdete správu družstva ve vlastním karlínském domě v Kollárově ulici 18 v Praze 8.



Foto 1–3: Povodně z roku 2002 nadělaly v sídle družstva v pražském Karlíně mnoho škody.

55

let

- od založení
- na trhu
- tradice
- zkušeností



Vývoj po roce 1989

Jana Kovaříková, vedoucí sekretariátu předsedy družstva a členka představenstva SBD POKROK, nastoupila do družstva v roce 1990. Tehdy do Španělské ulice v Praze 2 jako referentka do sekretariátu ředitele. „Pracovala jsem v Konstruktivě, která ale po roce 1990 propouštěla. Hledala jsem nové místo, tady v družstvu jsem se zeptala, jestli by neměli něco pro mě, a vyšlo to,“ říká o počátcích svého působení. „Dnes mám na starosti nejen provoz sekretariátu ředitele, ale jako členka představenstva i komunikaci s delegáty a přípravu každoročního shromáždění delegátů. Je to náročné, ale musím říct, že svou práci mám opravdu ráda.“

Během 24 let zažila Jana Kovaříková v družstvu mnoho událostí. „Největší vývoj zažilo družstvo za Oldřicha Sova, který tu zklidnil atmosféru a podařilo se mu srovnat hospodaření,“ hodnotí posun SBD POKROK. „Vede družstvo pevnou rukou a ví, čeho chce dosáhnout. Samozřejmě na to není sám, jde o týmovou práci. Ale i to je velký pokrok, že lidé tu táhnou za jeden provaz,“ doplňuje Jana Kovaříková.

Od roku 1990 zasáhlo SBD POKROK několik interních afér, kdy se jeho jednotliví představitelé osočovali ze špatného hospodaření. Naštěstí však v té době nepřišlo družstvo o žádný nemovitý majetek. Také povodně v roce 2002 výrazně postihly sídlo družstva v Kollárově ulici. Na druhou stranu byl k tehdejšímu přednímu traktu dostavěn zadní trakt, vznikla recepce, archiv a zasedací místnosti v přízemí nebo vnější výtah ve dvoraně objektu, který usnadňuje návštěvy členů družstva. Družstvo investovalo také do IT a dalších technologií nebo aplikací, které zkvalitňují služby členům družstva a objektům ve správě.

Družstvo se také vrátilo ke svému původnímu zaměření, bytové výstavbě. V roce 2007 vznikl na rozhraní Šestajovic a Klánovic uzavřený bytový komplex



Foto 1–4: SBD POKROK postupně zrekonstruovalo sídlo v Kollárově ulici do dnešní podoby.



třípatrových viladomů. V září roku 2010 představitelé družstva slavnostně poklepali na základní kámen pětipodlažního bytového domu v Pískové ulici v pražských Modřanech, který na počátku roku 2012 předali novým nájemníkům. A začali s výstavbou devítipodlažního bytového domu v Chudenic-

SBD POKROK v kostce

- Má téměř 23 tisíc bytů ve správě.

- Pečuje o byty na Velké Ohradě a Nových Butovicích, na Barrandově a v Radotíně, na Jižním Městě, v Modřanech, v Řepích, Ruzyni a v Bohnicích.

Předsedové SBD POKROK od roku 1959

Ing. Jiří Šlechta

Ing. Jiří Pech, CSc.

Ing. Ota Karen

Ing. Jaromír Cichoň

Ing. Ota Karen, CSc.

Helena Pšeničková

Ing. Vladimír Roubíček

Lenka Haráková

PhDr. Jan Kalivoda

Ing. Václav Hlávka

Ing. Jaroslav Dojava

Ing. Miroslav Šmíd

Ing. Jan Vokrouhlecký

Věra Hrdinová

Ing. Oldřich Sova – od roku 2006 dosud

ke ulici v Hostivaři, která byla dokončena v závěru loňského roku. V současné době pracuje na přípravách dalších projektů.

Také správa objektů doznala v průběhu let velkých změn. Družstvo se postupně stalo silným hráčem na poli Facility Managementu. Má za sebou dlouholeté zkušenosti, a tak má co nabídnout. Kromě špičkové kvality i přijatelnou cenu, která je nižší ve srovnání s mnohými subjekty podobně zaměřenými.

Stát se nechystá podporovat družstevní výstavbu

Družstevní bydlení si udrželo své postavení i v nepříznivých podmínkách, které se pro bydlení usadily na českém trhu po roce 1989. Napak to vypadá, že se začíná znovu rozvíjet. Jaký pohled má ale na družstevní bydlení stát? Na to jsme se zeptali náměstkyně ministryně pro místní rozvoj, Petra Smrčka. Má ve své gesci územní a bytovou politiku.

V některých zahraničních zemích, jako jsou například skandinávské země, Německo nebo Španělsko, mají stavební bytová družstva silné postavení. Proč tomu tak zatím v České republice není?

V České republice díky privatizaci došlo v minulosti k trendu posilování vlastnictví jednotlivých bytů na úkor družstevního bydlení. Družstevnictví tím bylo výrazně oslabeno.

O oživení družstevnictví, alespoň v menším rozsahu, se Ministerstvo pro místní rozvoj pokoušelo v roce 2005, kdy vydalo zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení a nařízení vlády č. 465/2005 Sb. ze dne 9. listopadu 2005 vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů. Dané nařízení vlády umožňuje Státnímu fondu rozvoje bydlení poskytovat dotaci a úvěr na výstavbu družstevních bytů. Aby nedocházelo k porušení hospodářské soutěže, předpisy EU umožňují poskytovat podporu jednotlivým právním subjektům pouze v omezené míře (pravidlo de minimis) do výše 200 000 EUR/3 roky. Při nedodržování pravidel EU by se jednalo o nedovolenou veřejnou podporu. S touto problematikou jsou velmi dobře seznámeni i další státy EU (např. Francie, Belgie), které narážejí na tento problém i v souvislosti s podporou sociálního či neziskového bydlení.

Jak je zřejmé, každá země má různý historický i politický vývoj, odlišnou strukturu vlastnictví bytů a domů, tedy i případné postavení bytových družstev. Je velmi obtížné, ale i neúčelné sjednocovat politiky bydlení do jednotného modelu.

Je podle vás družstevní bydlení zajímavou možností řešení bytové otázky v České republice?

Družstevnictví má u nás již velmi dlouhou tradici sahající až do 19. století, a i když mu v posledních letech nebyla přisuzována velká role, zůstane důležitým prvkem na trhu s byty. Objevila se i nová možnost daná zákonem č. 90/2012, korporátní zákon (náhrada za obchodní zákoník). Zákon zná institut sociálního družstva s předpokladem, že může sloužit mj. i k uspokojování potřeb bydlení. Základní rozdíl mezi bytovým družstvem a sociálním družstvem je v tom, že sociální družstvo může vyvíjet obecně prospěšnou činnost pro znevýhodněné osoby pro uspokojová-



ní jejich bytových potřeb s tím, že tyto osoby musí být současně jeho členy. Přičemž převod a přechod družstevního podílu se zakazuje. Vypovědní podíl při ukončení členství v sociálním družstvu je roven splněné vkladové povinnosti (členského vkladu). Jednou z možných forem výstavby bytů se tedy může stát i tato forma sociálního družstevnictví.

Jaké jsou možnosti podpory družstevního bydlení ze strany státu?

Formy podpory státu mohou být různé od úvěrových, garančních, po dotační. Problémem však zůstává již výše zmíněná nedovolená veřejná podpora a nedostatek finančních prostředků ze státního rozpočtu ČR – tedy z národního zdroje. Od roku 2015 mohou být na výstavbu sociálního bydlení použity i zdroje EU, oproti předchozímu programovému období. Dosud nevyřešenou otázkou je bariéra nedovolené veřejné podpory, tj. je třeba rozhodnout, jakou zvolit formu podpory tak, aby nebyla v rozporu s pravidly EU. Je třeba ale zdůraznit, že se musí jednat o podporu sociálního bydlení, nikoliv o plošnou podporu družstevnictví bez sociálního zaměření, jak jsme dosud zvyklí družstevnictví vnímat.

Plánuje stát podporu družstevního bydlení?

Stát se bude snažit do výstavby sociálního bydlení zapojit různé subjekty, nevyklučujeme ani možnost zapojení družstev.

Jaké jsou současné možnosti státní podpory družstevní výstavby?

Jako speciální úprava pro družstevní výstavbu v platnosti zůstává výše uvedený zákon č. 378/2005 a nařízení vlády č. 465/2005 Sb., avšak v rozpočtu SFRB pro letošní rok na ně nebyly vyhrazeny žádné finanční prostředky. V případě zájmu družstevníků o výstavbu lze iniciovat znovuotevření programu v následujících letech, např. pouze v úvěrové formě, protože SFRB se v souladu s Konceptí bydlení ČR do roku 2020 strategicky odklonil od poskytování dotací. Protože SFRB nemá žádné stabilní příjmy ze státního rozpočtu, poskytuje výhradně návratné formy podpory ve všech oblastech podpory.

Bylo by podle vás vhodné podpořit družstevní výstavbu v České republice?

Podporovat družstevní výstavbu se stát plošně nechystá právě z důvodu narušení konkurence a zvýhodňování jedné z možných forem vlastnictví.

Jakou máte zkušenost s družstevním bydlením – máte i vy nebo někdo z vašich blízkých družstevní byt?

S družstevním bydlením máme s manželkou dlouholetou zkušenost, i když následně jsme byt převedli do osobního vlastnictví, ale i nadále tento byt spravovalo družstvo. V současnosti bydlím v rodinném domě.

Děkuji za rozhovor.

Držte se své vize

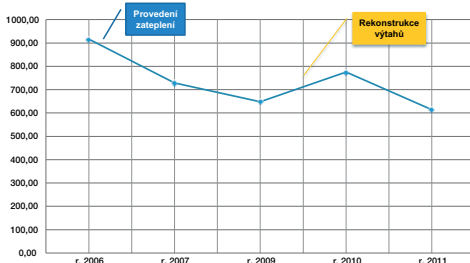
Ve zpravodaji Krok vás seznamujeme s objekty, které zaznamenaly úspěch v oblasti snižování energetické náročnosti. Jedním z nich je SPD Bellušova 1858–1861 z Prahy 13, který se díky svým opatřením stal vítězem Energetické ligy panelových domů v ročníku 2011–2012.

Dům na uvedené adrese stojí od roku 1986, kdy byl dokončen a předán k obývání. Dalších 16 let se tu prováděla jen běžná údržba, řešily se havarijní stavy střechy, výtahu, několikrát se vymalovaly společné prostory. Průměrná roční částka na údržbu se pohybovala kolem 350 tisíc korun.

Po roce 1990 se na schůzích nájemníků několikrát projednávala celková rekonstrukce domu, ke které ale nikdy nedošlo. Až v roce 2002 bylo provedeno alespoň zateplení štítu budovy. V roce 2005 na něj navázal tepelný audit, který přinesl informace důležité pro rozhodování o budoucím celkovém zateplení domu. Zjistil, že při 3% růstu cen energií by mělo návratnost čtyřicet let, při 15% růstu, jaký nastal v roce 2005, už jen dvacet let. Do realizace zateplení ale zasáhly zákonné povinnosti, které proces zbrzdily: nájemníci založili společenství vlastníků, resp. společenství pro dům (SPD), a tak chvíli trvalo, než se situace ustálila. Na shromáždění a prostřednictvím následné per rollam podpisové akce v roce 2006 vlastníci odsouhlasili rekonstrukci, která byla ve stejném roce zahájena. Práce trvaly až do konce následujícího roku. Šlo o celkové zateplení objektu, tj. průčelní a zadní fasády, výměnu oken a balkonových dveří a individuální zasklení lodžii.

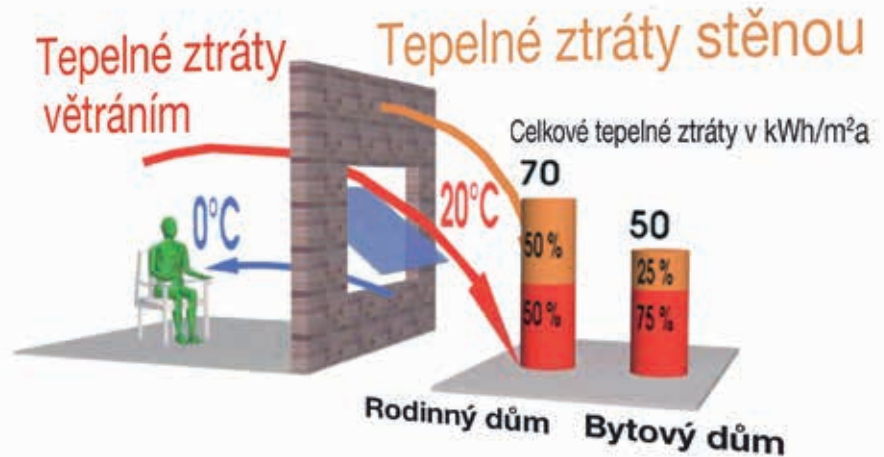
Vyhodnocení úspory tepla SPD Bellušova 1858-1861 v letech 2006-2011

Spotřeba v GJ



„Pro rekonstrukci jsme získali přímou i nepřímou dotaci ze státního podpůrného programu Panel ve výši 1,75 milionu korun a ze Státního fondu rozvoje bydlení částku 2,47 milionu korun,“ říká Jan Luc, předseda SPD Bellušova 1858–1861. „K tomu jsme měli k dispozici úvěr ze stavebního spoření ve výši 6 milionů korun. Všechno jsme museli dostatečně včas naplánovat, abychom správně načasovali termíny dotací

Podíl ztrát vedením a větráním v roční spotřebě tepla



Zdroj: <http://www.tzb-info.cz/2361-moznosti-pouziti-bytoveho-ventrni-s-rekuperaci-tepla-v-rodinnych-a-bytovych-domech-i>.

s uvolněním prostředků ze stavebního spoření na straně jedné a smluvně zajištěné dodavatele na straně druhé.“

Takto vyjmenované to vypadá jednoduše, ale pro výbor to znamenalo hodiny práce, papírování a schůzek. „V průběhu rekonstrukce jsme jednali se šestnácti institucemi,“ uvádí Jan Luc. „Šlo o městský úřad, stavební odbor, poštu, katastr nemovitostí, obchodní rejstřík, banky, stavební spořitelnu, bytové družstvo a Státní fond rozvoje bydlení. Kromě toho jsme samozřejmě vedli další jednání s dodavateli. Během té doby jsme vyřídili kolem 2 450 e-mailů a 700 telefonních hovorů.“

Na dodavatele bylo vypsáno výběrové řízení se stejnými podmínkami pro všechny. „Po doručení nabídek se uskutečnilo kolem deseti jednání s pěti dodavateli, kde jsme si ujasňovali parametry navrhovaných řešení,“ vysvětluje Jan Luc. „Hlavními kritérii byly reference, spolehlivost dodavatele, kdo zateplení bude fyzicky provádět, použité technologie, způsob provedení, harmonogram a samozřejmě cena a záruční podmínky.“ V prováděcí fázi pak bylo kolem padesáti kontrolních dnů, které se zaměřily na kontrolu kvality provedení, dodržování rozpočtu a harmonogramu. Nakonec bylo SPD s prací dodavatelů spokojeno: „Zateplení bylo dodáno včas a v předpokládané kvalitě, o čemž jsme se přesvědčili termovizí a několika náhodnými sondami do zateplení kvůli kontrole tloušťky zateplení a kvality provedení. V záruční době nám dodavatel bez problémů a průtahů opravil zjištěné drobné nedostatky,“ říká Jan Luc. Pečlivost při výběru dodavatelů se tak vyplatila.

Nejvíce problémů paradoxně způsobovali někteří neukáznění vlastníci, kteří odmítali odstojit již „zateplené“, respektive dřevem vykládané obložení lodžie,

případně nesouhlasili s odřezáním odtokových kanálků. Svévolně vstupovali na odkryté lodžie a překáželi pracovníkům dodavatele v práci při zateplování stěn a hran lodžii. Jednou musela dokonce zasahovat i policie, když byl porušen zákaz vycházení na odhalenou lodžii bez zábradlí v sedmém patře.

I přes všechny obtíže se investice do rekonstrukce vyplatila. „I když jsme o to nijak zvlášť neusilovali, byli jsme vyhlášeni nejúspěšnějším domem v ročníku 2011–2012 Energetické ligy. Ale hlavně jsme ušetřili za platby za teplo v řádu tisícikorun každý rok. Příjemně jsme tak obohatili rodinné rozpočty vlastníků,“ komentuje rekonstrukci Jan Luc. „Vzhledem k rostoucím cenám energií to byla správná volba. Jen je škoda, že jsme nemohli načasovat rekonstrukci tak, abychom ji provedli celou najednou. Určitě by bylo všechno mnohem jednodušší.“

Rekonstrukcí z let 2006–2007 rozhodně péče o objekt neskončila. V loňském roce SPD provedlo zateplení střechy, včetně strojoven výtahů. Netrpělivě bude letos očekávat vyúčtování energií, aby zjistilo, jak se další opatření promítlo do plateb za teplo zejména v nejvyšších patrech. Tam podle subjektivního hodnocení vlastníků docházelo v zimním období k přechodovým můstkům. SPD po vyúčtování plánuje požádat o regulaci odběrové křivky spolu s vedlejším domem, se kterým mají společný odběrný bod.

„Zateplení domu není jednoduchá záležitost,“ říká na závěr Jan Luc. „Každý dům je jedinečný, protože ho obývají jiní lidé, zkušenost tak není jednoduše přenositelná. Takže pokud se do toho dáte, připravte se na neustálou komunikaci s vlastníky, úřady a dodavateli, na vysvětlování, dokladování, plánování a kontrolování. Přeji vám pevné nervy a držte se své vize, výsledek stojí za to!“

Nepořádek vyřeší klec na kontejnery

Udržování pořádku kolem popelnic a kontejnerů je na pražských sídlištích často velmi problematické. Odpad sem vyhazují nejen obyvatelé zdejších objektů, ale i ostatní lidé, kteří se chtějí zbavit nepohodlných věcí a zároveň zůstat v anonymitě. Na takových místech pak stojí i stará křesla, koberce a další věci.

Už kdysi situaci trefně odhadl Jan Neruda svým fejetonem s názvem Kam s ním? Tenkrát měl spisovatel potíže se svým slamníkem. Od té doby se sice svět posunul o pěkný kus dál, s odpadem má ale hlavní město potíže stále.

„V okolí popelnic u nás často vznikal nepořádek,“ říká Jan Krátký, předseda výboru společenství vlastníků jednotek pro dům Vazovova 3228/3, Praha 4 (objekt 490). „Lidé sem odkládali rozměrný odpad, jako jsou lednice nebo starý a nepotřebný nábytek. Pravidelně sem chodili bezdomovci, kteří prohledávali popelnice a nechávali po sobě spoušť. Výjimkou také nebylo, že nám sem vyhazovaly odpad okolní firmy. Několikrát jsem byl svědkem toho, že přijela dodávka a celý kontejner nám zaplnila stavebním odpadem,“ doplňuje.

Společenství vlastníků jednotek pak přišel dopis z obvodního úřadu, z odboru životního prostředí, že si tu mají zajistit pořádek kolem kontejnerového stání. Několikrát si pak oba subjekty mezi sebou vyměnily dopisy, kde během diskuse hledali možnosti řešení. Jakmile totiž společenství nechalo na své náklady odpad odvézt, za nějakou dobu tu byly další nepatřičné předměty.

A tak se společenství vlastníků rozhodlo pro klec. Trvalo ale půl roku, než na uzamykatelnou klec na kontejnery na komunální odpad dostalo územní souhlas. A nešlo o jediný souhlas, vyjádření nebo smlouvu, které byly ke stavbě zapotřebí. „Překvapilo mě, jaká byrokracie je s tak jednoduchou stavbou spojená,“ uvádí Jan Krátký. „I když bylo kolem klece mnoho administrativy, určitě by ostatní objekty neměla odradit od podobného řešení.“

Od loňského roku klec na kontejnery před domem ve Vazovově ulici stojí. Má dva uzamykatelné vstupy: vrata pro manipulaci s kontejnery a dveře, kterými chodí lidé, kteří sem jdou vyhodit smetí. „Klec se osvědčila, se zamykáním neměli lidé z našeho domu žádný problém,“ vysvětluje Jan Krátký. „Po dvou měsících jsme dokonce snížili počet kontejnerů, protože se zmenšil objem odpadu. Přestali jsme platit za odvoz odpadu, který nám do popelnic dával někdo jiný. Lidé v našem domě jsou s klecí určitě spokojeni.“

Netrvalo dlouho a příkladu společenství vlastníků Vazovova 3228/3, Praha 4, následoval sousední dům. „Klec na kontejnery mohou doporučit i jiným objektům,

vyřeší problém s úklidem okolo popelnic a ušetří náklady na odvoz odpadu,“ uzavírá Jan Krátký.



Seznam nutných povolení pro stavbu uzamykatelného kontejneru na komunální odpad pro dům Vazovova 3228/3, Praha 4:

- povolení a smlouva o zřízení věcného břemene (žádost na MHMP, oddělení správy majetku),
- žádost o územní souhlas.

Podklady pro získání územního souhlasu:

- povolení a smlouva o zřízení věcného břemene (žádost na MHMP, oddělení správy majetku),
- projekt a situační plánec,
- geodetické zaměření pozemku,
- povolení TSK Praha – koordinační vyjádření,
- povolení TSK Praha – svodná komise,
- ELTODO – smlouva o ochraně zařízení (přes pozemek vede kabel veřejného osvětlení),
- stanovisko odboru životního prostředí a dopravy MČ Praha 12,
- stanovisko telekomunikačních operátorů, že přes pozemek nevede jejich kabel: Telefonica Czech Republic, T-Mobile Czech Republic, Bohemiatel, TeliaSonera International Carrier Czech Republic, GTS Czech, RIO Media, SUPTel, Sitel, Pantel International CZ, UPC Česká republika, Ministerstvo vnitra České republiky, ČD - Telematika, Dopravní podnik hlavního města Prahy, T-Systems Česká republika, Planet, České radiokomunikace, Vodafone Czech Republic, Dial Telecom, ČEZ ICT Services, TSK 7100, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha,
- Pražské vodovody a kanalizace,
- Pražská plynárenská distribuce,
- PREDistribuce,
- Pražská teplárenská,
- Kolektory Praha,
- MHMP – odbor životního prostředí,
- MHMP – odbor památkové péče,
- Hygienická stanice hlavního města Prahy.

Před samotnou realizací:

- nájemní smlouva o záboru komunikace a povolení výkopu od TSK Praha,
- ELTODO – oznámení o zahájení stavby,
- povolení MHMP, odboru dopravy, na zábor komunikace – kontejner,
- povolení MHMP, finančního odboru, na zábor veřejného prostranství – kontejner.

Po ukončení stavby zhotovit plánec skutečného provedení a geodetické zaměření pozemku pro TSK Praha.

SBD POKROK uklidňuje SVJ: Předzahrádky nejsou předmětem spekulativních prodejů

Nedávno se v médiích objevila celá řada článků, týkajících se možného prodeje předzahrádek, chodníků a parkovišť kolem panelových domů na českých sídlištích.

Státní pozemkový úřad začal podle informací médií vydávat ve zvýšené míře uvedené pozemky restituentským, kteří nejsou na rozdíl od ostatních vlastníků nijak právně vázáni. Mohou si tedy na nich postavit, cokoliv si vymyslí. Vedle vašeho pečlivě udržovaného bytového domu by tak mohli postavit například Eiffelovu věž – i když tu by snad stavební úřad nepovolil. Ale takové několikapatrové garáže, bránící výhledu, už možná ano. Podle deníku Právo by také mohli například chodníky nebo parkoviště zrušit nebo na ně zakázat vstup. A nebo je prodat spekulantům.

Podle pražského magistrátu se problém týká většiny sídlišť v hlavním městě a úřad kvůli těmto převodům vede přes sto soudních sporů, jak uvádějí Novinky.cz.



Stavební bytové družstvo POKROK už delší dobu opakovaně jedná s Magistrátem hlavního města Prahy (MHMP), vlastníkem věcně příslušných pozemků (VPP), o prodeji těchto pozemků. V průběhu všech jednání – poslední kolo se konalo koncem letošního května – nezaznamenali zástupci SBD POKROK sebemenší indicii o tom, že by VPP v okolí objektů SBD POKROK byly předmětem spekulativních prodejů nebo převodů někomu jinému než právním subjektům, SVJ, které v těchto objektech působí. Spolehlivým dokladem je potvrzení ze strany MHMP, že eviduje zájem třech SVJ o koupi VPP: dvou ve Stodůlkách a jednoho na sídlišti Barrandov v Praze 5.

Zástupci SBD POKROK byli informováni, že SVJ, která vyjádřila předběžný zájem o koupi VPP, by ji mohla realizovat za podmínky, že s cenou 7 Kč/m² budou souhlasit všechny útvary MHMP, které se k prodeji majetku vyjadřují. SVJ si také budou muset zajistit

vyjádření majitelů sítí, které jsou na VPP umístěny, k prodeji. MHMP pak smluvně ošetří strpení této služebnosti (dříve věcné břemeno). Dalším požadavkem MHMP je úhrada oddělovacího geometrického plánu ze strany SVJ, která koupi VPP dramaticky neovlivní.

Pro realizaci prodeje VPP byl stanoven následující postup:

1. SVJ zakreslí do snímku pozemkové mapy, stažené z webové stránky Katastru nemovitostí, svoji představu o rozměru VPP, která musí s domem tvořit logický funkční celek.
2. MHMP posoudí požadavek SVJ, a bude-li odpovídat představě MHMP o výměře pozemku, zahájí interní schvalovací proces s prodejem.
3. SVJ zajistí vypracování geometrického oddělovacího plánu a vyjádření majitelů sítí k prodeji pozemků.
4. Vypracování a uzavření kupní smlouvy s konkrétním SVJ zajistí jedna ze smluvních advokátních kanceláří MHMP.

V současné době probíhá jako pilotní projekt prodej VPP třem výše uvedeným SVJ. Ukončení procesu je předběžně stanoven na jaro roku 2015. Pokud se vše podaří a proces se osvědčí, bude MHMP postupovat stejně i v případech dalších SVJ.

SBD POKROK disponuje potřebnými informacemi o jednotlivých bytových domech i odborným aparátem, společenstvím vlastníků jednotek proto nabídne svoji pomoc s koupí VPP, včetně vypracování geometrických plánů a vyjádření majitelů sítí s prodejem VPP.

Energetická liga získala 1. místo

Výsledky soutěže Top Panel 2014

Redakce časopisu Bydlet v panelu je ve spolupráci se společností Incheba Praha pořadatelem a organizátorem soutěže Top Panel 2014. Redakce do ní nominovala projekt Energetická liga, který v kategorii Služby obsadil první příčku.

Čtenářská hlasovací soutěž ocenila záslužnou aktivitu Družstevního marketingového sdružení ČR a společnosti I.RTN. Projekt se už několik let za sebou zaměřuje na sestavení žebříčku objektů podle jejich energetické náročnosti. Na snižování uvedeného ukazatele mají největší zásluhu samotná SVJ a jejich

výbory. O zkušenostech některých z nich jste si mohli přečíst ve zpravodaji Krok, další pro vás chystáme. Soutěž TOP PANEL 2014 byla rozdělena do čtyř kategorií: Vybavení interiéru, Exteriér domu, Služby a Realizace. Přihlášené výrobky, služby a technologie byly průběžně zveřejňovány na stránkách internetového časopisu o bydlení v panelových domech www.bydletvpanelu.cz. Podmínkou pro zařazení do soutěže byla vhodnost řešení pro panelový dům a byt. Pořadí v jednotlivých kategoriích určili čtenáři svým hlasováním.

V první kategorii Vybavení interiéru zvítězila společnost Saint-Gobain Construction Products CZ, divi-

ze Rigips, s konstrukční sádkovkartonovou deskou RigiStabil. V druhé kategorii Exteriér domu zvítězila IP IZOLACE POLNÁ s výrobkem minerální vlna MAGMARELAX®. V kategorii Realizace se na prvním místě umístila společnost KASTEN za rekonstrukci panelového domu v ulici Bronzová v Praze 5 – Stodůlkách. V kategorii Služby získalo vítězství Družstevní marketingové sdružení ČR a společnost I. RTN za projekt Energetická liga. V kategorii Cena redakce získaly ocenění dvě společnosti. Společnost BASF Stavební hmoty Česká republika získala cenu za vnitřní malířskou barvu Prince Color® Multi Top Classic a společnost Dastech byla oceněna za madla na zábradlí pro panelové domy.

Brdičkova myslí na znevýhodněné osoby

Hana Šiková je od roku 2010 ve výboru Společenství vlastníků jednotek Brdičkova 1907–1909 v Praze 5 – Stodůlkách (SVJ). O rok později se stala jeho předsedkyní a od té doby spolu s ostatními členy výboru „šlape do pedálů“, aby se objekt stal pro všechny příjemným místem pro život.

„Dbáme na dobrou informovanost vlastníků,“ říká Hana Šiková. „V každém vchodu je nástěnka, kam pro ně vyvěšujeme všechny aktuální zprávy. Máme také webové stránky, kde najdou zápisy, ale i veškeré faktury a další materiály. Vlastníci tak mají přehled o tom, jak vypadá rozpočet, kolik peněz je právě na účtu, kolik je na spořicí účtu, kolik je disponibilních prostředků... Snažíme se, aby naše hospodaření bylo průhledné a doložitelné.“ Kromě toho je na webu i řada dalších informací, týkajících se provozu SVJ. Dalším informačním kanálem jsou úřední hodiny, které se konají každé první úterý v měsíci od 18 do 19 hodin. Vzhledem k tomu, že výbor průběžně komunikuje s ostatními vlastníky a že mají možnost pracovat s webovými stránkami, úředních hodin lidé využívají jen málokdy.

SVJ se snaží šetřit, protože v minulých letech si pořídilo úvěr na celkovou rekonstrukci objektu. V roce 2011 se pak pustilo do výměny výtahů. Poptávku organizovalo SBD POKROK, které doručené nabídky předalo SVJ. Ze šesti oslovených poslaly čtyři firmy nabídky, ze kterých si SVJ vybralo podle předem daných kritérií: kvality, záruky, existence moderních technologií,



Předsedkyně výboru Společenství vlastníků jednotek Brdičkova 1907–1909 v Praze 5 - Stodůlkách.

minimálního provozního rizika a snížené hladiny hlukovosti. Výsledkem je nerezový výtah s povrchem stěn Buffalo skin (vzor kůže s nepravidelným dezénem), osvětlením po celé šířce stropu, madlem, tlačítky s označením podlaží Braillovým písmem a prostorovým zrcadlem. „Kolem šachetních dveří je celoplošná infralampa,“ uvádí Jan Vokrouhlecký, místopředseda výboru SVJ. „Je to lepší než pouhé fotobuňky, které jsou v určité výšce – ty nezachytí například psa nebo

malé dítě. Když chcete dveře podržet otevřené, stačí nastavit před lištu nohu nebo tašku.“ Další výhodou jsou speciální pásy, původní patent NASA, na kterých výtah „jezdí“. Tím je zajištěn jeho tichý provoz. Výtah využívá rekuperace, to znamená, že brzdná energie vyrábí elektřinu, která se vrací zpátky do sítě k dalšímu využití a využívá se také na osvětlení kabiny nebo na jiné aspekty provozu výtahu.



Upravený přístup ke vchodu, který slouží i jako bezbariérový.

„Při výběru výtahu nám nešlo jen o technologickou kvalitu, ale i o jeho komfort, protože v domě máme dva vozíčkáře a několik seniorů, celkem asi deset osob s omezenou možností pohybu. Kromě toho také maminky s kočárky. Proto jsme se snažili vybrat výtah, který bude natolik široký, aby se sem vešli a aby měli dostatek místa k pohybu,“ doplňuje Hana Šiková.

Společenství vlastníků jednotek
Brdčickova 1907–1909, Praha 5 – Stodůlky

- Jedenáctipatrový panelový dům.
- Ve třech vchodech je 97 bytů.
- Z toho 8 bytů je ve vlastnictví SBD POKROK, ostatní patří zdejšími vlastníky.
- 2 vozíčkáři, senioři a další znevýhodněné osoby.

Ohled na znevýhodněné osoby byl také jedním z důvodů, proč se SVJ v roce 2012 pustilo do dalších úprav. Tentokrát to bylo vybudování bezbariérových vstupů, nového přístupového schodiště, terénní úpravy chodníků včetně osazení nových obrubníků, položení roštů a odtokových žlabů. „Problém byl v tom, že šlo o prostory, které nám nepatřily. Vlastníkem byl Magistrát hlavního města Prahy, se kterým jsme jednali

o nutné opravě. Trvalo to sice pět měsíců, ale nakonec se to podařilo,“ říká Hana Šiková. „Chodníky mají živý povrch, který neklouže, dešťová voda už nám nezatéká do sklepů a vstup do domu nikoho neomezuje – pohodlně se sem dostanou i maminky s kočárky, senioři a zdravotně handicapovaní.“

V roce 2013 SVJ s úpravami pokračovalo. Kromě jiného se podílelo na rekonstrukci prostor bývalé kočárkárny, kde je dnes kadeřnictví. Peníze z pronájmu jsou příjemnou injekcí do rozpočtu, která pomáhá hradit náklady na splácení úvěru. Kdybychom měli vyjmenovat všechny kroky, do kterých se SVJ pustilo a které ještě plánuje, byl by to dlouhý seznam. I tak je z výše uvedeného patrné, že v Brdčickové ulici se snaží o své bydlení dobře starat. „Myslím si, že to naši vlastníci oceňují, nakonec na bezbariérové vstupy se k nám s obdivem chodili dívat i ze sousedních domů,“ uvádí na závěr našeho setkání Hana Šiková.



Tlačítka ve výtahu jsou označena Braillovým písmem.

Česká populace stárne, ale nejde o hrozbu – jen se mění podmínky

V současné době tvoří zhruba pětinu české populace lidé v důchodovém věku. Do konce tohoto století se ale situace razantně změní. Podle socioložky a vědecké pracovnice Západočeské univerzity v Plzni a Katedry genderových studií Univerzity Karlovy Jaroslavy Hasmanové Marhánkové bude v roce 2101 průměrný věk občana České republiky 50 let, zatímco ještě v roce 2012 to bylo 41 let. Třetina obyvatel bude podlé starší než 65 let.

Co to bude znamenat? V některých fyzicky náročnějších profesích budou chybět pracovníci, budou jiné nároky na zdravotní péči a sociální systém, které se pochopitelně promítnou do státní pokladny, změní se voličská základna, logicky klesne objem daní z příjmu. Změní se také požadavky na bydlení – bude zapotřebí více menších a levnějších bytů, domy budou potřebovat bezbariérové přístupy a inteligentní ovládání, které bude myslet na starší a znevýhodněné osoby.

Podle Jaroslavy Hasmanové Marhánkové se současní třicátníci dožijí 90 let, dnešní šedesátníci 88 let. Nejde však o to, že by taková situace měla být pro Českou republiku hrozbou – ostatně podobný vývoj čeká i jiné země. Snad jen s výjimkou Afriky, částečně Jižní Ameriky nebo Asie. Jen bychom s novým pohledem na řadu věcí měli počítat už dnes, abychom se jí uměli přizpůsobit a aby nás nezaskočila. Kdo dnes vsadí na seniory, z dlouhodobého hlediska mu to přinese výhody.

Představitelé Mezinárodní unie nájemníků byli v Praze

Pravidelné zasedání výkonného výboru Mezinárodní unie nájemníků se konalo ve dnech 23.–25. května v Praze.

Zástupce Mezinárodní unie nájemníků (IUT, International Union of Tenants) v čele s jejím prezidentem Svenem Bergenstrahlem přijal předseda Senátu Parlamentu České republiky Milan Štěch. Diskutovali společně kromě jiného o důležitosti důstojného bydlení jako o jedné ze základních lidských potřeb.

Během víkendu navštívila delegace IUT vybrané projekty družstevní bytové výstavby, která je jednou z forem nájemního bydlení v České republice. Mezi navštívené lokality patřil také bytový dům v Chudebnické ulici v pražské Hostivaři, který nedávno dokončilo Stavební bytové družstvo POKROK. Mezi hosty byli vedle prezidenta IUT také další významní členové IUT – viceprezidenti Jan Laurier a Richard Hewgill, generální tajemník Magnus Hammar, vedoucí Stálého zastoupení IUT v Evropské unii v Bruselu Barbara Steenbergen a prezidenti a ředitelé sdružení

nájemníků České republiky, Dánska, Finska, Francie, Nizozemí, Norska, Rakouska, Spolkové republiky Německo, Švédska, Švýcarska a Velké Británie.

Prohlédli si stavby a vzorové byty a se zájmem si vyslechli o podmínkách i postavení družstevního bydlení v Praze a v České republice. Ocenili úroveň a kvalitu prezentovaných projektů a vyzvali zástupce českých bytových družstev k další spolupráci v rámci evropských struktur a organizací.

Jaro v projektech družstevní výstavby

V několika číslech zpravodaje Krok jsme vás informovali o průběhu výstavby nových družstevních objektů v Praze – v Pískové ulici v Modřanech a v Chudenické ulici v Hostivaři. Na několika fotografiích vám teď chceme ukázat finální stav obou bytových domů. Oba jsou už zabydlené, a staly se tak domovem pro celou řadu členů Stavebního bytového družstva POKROK. V tomto i dalším čísle našeho zpravodaje vám přineseme rozhovory s některými z nich, aby se s vámi podělili o své zkušenosti s bydlením v moderních projektech.



Bytový dům v Pískové ulici v Praze 4 – Modřanech.



Bytový dům v Chudenické ulici v Praze 15 – Hostivaři.

Jak se bydlí v Pískové? Mám ráda minimalismus

Bytový dům v Pískové ulici v pražských Modřanech, který pro Stavební bytové družstvo POKROK postavila společnost Trigema Building, byl dokončen na sklonku roku 2011. Na počátku dalšího roku se do něho stěhovali noví majitelé moderních a atypických bytů. Od té doby už uplynulo pěkných pár měsíců, a tak jsme se za některými z nich vypravili.

Manželé Jiří a Petra si z nabídky bytů vybrali mezonet, tj. byt situovaný do dvou podlaží propojený dřevěným schodištěm. K bytu patří balkon a terasa v jednotlivých patrech bytu, nezbytný sklep a garážové stání v podzemních podlažích domu.

„V Modřanech bydlíme už od roku 1994,“ říká Petra. „Líbí se nám tady, proto jsme nechtěli měnit lokalitu. Nemáme problém ani s dopravou, jezdí tady autobusy, tramvaje, i když se musím přiznat, že raději jezdíme autem. Na velké nákupy je to pohodlnější.“ V okolí jsou obchody, nákupní centra, nedaleko poliklinika, škola, blízko je cyklostezka, kam je možné vyjet za relaxem do přírody.

Velikost bytu volili Petra a Jiří s ohledem na to, že mají dva syny. Teď už s nimi bydlí jen ten mladší, starší se osamostatnil. Paní domu má ráda minimalismus, proto nikde nenajdete nadbytečné ozdůbky. Pro zařízení volila bílou v kombinaci s odstíny hnědé a béžové, které prostoru dodávají architektonickou lehkost a čistotu. S výjimkou kuchyně, kde hnědou nahradila tmavě šedá v kombinaci s bílou. Na balkoně u kuchyně



jsou truhlíky s rajčaty a bylinkami. Terasa v horním patře slouží jako odpočinkové místo s dřevěným stolem a židlemi. „Je odtud krásný výhled na celé Modřany a další části Prahy,“ vysvětluje Petra.

Zařít byt jí nedělalo velké problémy, nápady měla v hlavě už během výstavby bytového domu. Paradoxně nejvíc si lámala hlavu s volnou stěnou nad schodištěm. „Jde o velkou plochu, kterou jsem chtěla něčím zaplnit. Věděla jsem ale, že sem nechci dávat obrazy. Hledala jsem inspiraci v časopisech, na internetu... Až jsem narazila na zajímavou živou stěnu. Jde vlastně o zelené rostliny zavlažované systémem čerpadel. Chvilí trvalo, než dodavatelská firma nastavila všechno tak, aby to bezchybně fungovalo, ale s výsledkem jsem spokojená,“ vypráví Petra. Je vidět, že jí zájem o zajímavý doplněk bytu těší.

Od převzetí se v bytě projevil menší problémy. „Stavba je nová, tak samozřejmě ještě pracuje,“ říká Petra. „Jde o typické závady novostaveb. Reklama se postupně daří řešit, jednáme přímo se stavební společností, která se chová vstřícně.“

Kdyby se měli Petra a Jiří znovu rozmýšlet, jestli by si vybrali stejnou lokalitu, stejný dům i byt, podle Petry by volili stejně. „Nejen že se nám tu líbí, ale je pro nás výhodný i způsob financování koupě bytu, které nám družstvo umožnilo. To je na českém trhu naprosto bezkonkurenční,“ říká na závěr naší návštěvy Petra. „Dokonce jsme doporučili známým jiný projekt družstevní výstavby SBD POKROK, v Chudebnické ulici v Hostivaři, kde by se jim mohlo líbit. Byt si tu opravdu vybrali a už tam bydlí.“



Praha budoucnosti

Kdybyste během letních měsíců nevěděli, co s volným časem, zajděte se podívat na Staroměstskou radnici, kde je od 21. května výstava prvních výkresů vznikajícího územního plánu hlavního města, tzv. Metropolitní plány.

Výkresy Metropolitního plánu, který má zamezit machinacím s pozemky a nasměrovat Prahu mezi evropské metropole, jsou vystaveny ve 4. patře Staroměstské radnice do 28. září letošního roku. K vidě-

ní jsou například aktuální verze rozdělení Prahy cca do 800 lokalit. Metropolitní plán město nově rozděluje do lokalit podle převažujícího charakteru zástavby, ulic a parků a jasně reguluje způsob jejich rozvoje. Oproti stávajícímu územnímu plánu se tak vymezuje zejména důsledným vnímáním charakteru města. Lokality rozděljuje na zastavitelné a nezastavitelné tak, aby zamezil neekologickému a neekonomickému zasahování města do volné krajiny.

Návštěvníci si budou moct prohlédnout i výkres analyzující rozvojové plochy a hodnocení jejich potenciálu pro případné zastavení nebo analýzu výšky pražské zástavby. Poprvé k vidění bude také unikátní schéma veřejných prostranství. Výstavu bude doplňovat animované video představující základní teze vznikajícího plánu.

Výstava je krokem, jak představit Metropolitní plán široké veřejnosti.

poradna

Jak je to s dluhy při prodeji bytu

Nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), který nabyl účinnosti 1. ledna 2014, s sebou přinesl řadu novinek. Jednou z těchto novinek je i zvláštní ustanovení o převodu jednotky v § 1186 NOZ. „Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu.“ Úmyslem zákonodárce bylo posílit ochranu SVJ. Podle dosavadní právní úpravy dluhy zůstávaly na původním vlastníkovi bytu a SVJ při jejich vymáhání nebylo často úspěšné. Dlužník byt prodal, odstěhoval se a SVJ dlužníka těžko dohledávalo.

Nová právní úprava vychází ze skutečnosti, že dluhy budou zůstávat na jednotce (bytové i nebytové) a měl by je uhradit nový vlastník. Praxe bude zřejmě také řešit situaci, kdy potvrzení podle § 1186 odst. 2 NOZ nebylo vystaveno, příp. předloženo, a přesto bude převodní smlouva uzavřena. I v tomto případě závazky na nabyvatele přejdou, i když si před převodem potvrzení správce nevyžádá (např. u darovací smlouvy nebude chtít otázku dluhů zkoumat s ohledem na osobu dárce, kterými mohou být třeba rodiče nebo prarodiče, nebo se bude spoléhat pouze na ujištění prodávajícího, že na byt žádné dluhy nevážnou). Tento názor se opírá o § 1107 NOZ, podle něhož ten, kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit, nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon. Kupující může dluhy vůči SVJ jednoduše zjistit, neboť má od kupujícího žádat předložení potvrzení podle § 1186 odst. 2 NOZ. Pokud tak neučinil a dluhy na jednotce vážnou, pak na něj přejdou. Ovšem nejde pouze o dluhy vůči SVJ, které mohou na jednotce vážnout. Původní vlastník mohl dlužit rovněž dodavateli médií (tzn. elektřiny, plynu apod.) a rovněž nemusel hradit daň z nemovitosti.

Dalším ustanovením NOZ, které posiluje postavení věřitele v případě, že se dlužník snaží prodat nebo „odklonit“ podstatnou část svého majetku a vyhnout se tak plnění svých závazků, je § 1893 NOZ. Toto ustanovení zakládá odpovědnost nabyvatele (tedy i kupujícího) za dluhy převodce (tedy prodávajícího). „Převzme-li někdo od zcizitele veškerý majetek nebo jeho poměrně určenou část, stává se společně a nerozdílně se zcizitelem dlužníkem z dluhů, které s převzatým majetkem souvisí a o nichž nabyvatel při uzavření smlouvy věděl nebo musel vědět. Nabyvatel však není povinen plnit více, než kolik činí hodnota majetku, jehož takto nabyl.“ Pokud takový majetek převzme osoba převodci blízká, pak odpovídá § 1893 odst. 2 NOZ společně a nerozdílně bez omezení na hodnotu majetku. V § 1893 odst. 3 NOZ je pak zakotveno, že ujednání mezi převodcem a nabyvatelem, která by tomuto odporovala, je vůči věřiteli neúčinná. Spojení „poměrně určená část majetku“ není bohužel nikde definováno a žádné jiné vodítko NOZ neposkytuje. V tomto směru je tedy ponechán široký prostor pro soudní výklad, který se bude vytvářet několik let. S ohledem na tuto skutečnost nelze bohužel vyloučit ani výklad, že i koupě bytu bude považována za převzetí „poměrně určené části majetku“. Dokud nebude k dispozici judikatura, bude nutné z opatrnosti prověřit důkladněji než dosud finanční situaci prodávajícího. Lepší je totiž jistota, že zde žádné dluhy související s nabyvaným majetkem nejsou, nežli nejistota, že se mohou objevit takové dluhy, o kterých měl kupující vědět a pro jejichž existenci by se mohl stát terčem „útoků“ ze strany věřitele prodávajícího.

Za všechny jeden případ z praxe, který se udál před necelým měsícem. Mladí manželé se rozhodli, že si koupí vlastní byt na Praze 6 (podotýkám, že se nejednalo o byt ve správě SBD POKROK). Šlo o jejich první a možná i poslední velkou investici, kterou financovali hypotékou, proto se snažili postupovat zodpovědně. Nespolehali se na tvrzení prodávajícího, že nic nedluží, ale požadovali potvrzení přímo ze strany SVJ. Nakonec zjistili, že prodávající, přestože byt pronajímá,

neplatil SVJ téměř rok a půl příspěvek vlastníka ani zálohy na služby. Prodávající ujišťoval, že to vše doplatí po prodeji bytu. Mladí manželé tomu však nevěřili a složili kupní cenu do advokátní úschovy a trvali na tom, aby v kupní smlouvě bylo uvedeno, že část kupní ceny půjde na úhradu veškerých dluhů prodávajícího u SVJ. Vše proběhlo a kupující byli zapsáni jako vlastníci bytu v katastru nemovitostí. Poté došlo k předání bytu vyklizeného od nájemníků, sice o 4 dny později, než bylo uvedeno v kupní smlouvě, ale bez problému. Navíc mohou kupující za pozdní předání bytu vymáhat smluvní pokutu, kterou si nechali dát chytře do kupní smlouvy. Po převzetí bytu se vydali noví vlastníci k vyřízení přehlášení elektřiny a plynu. Při přehlášení plynu je čekalo překvapení. Přestože prodávající čestně prohlásil v kupní smlouvě, že žádné jiné dluhy, než které byly v potvrzení vydaném SVJ, nemá, sdělila jim pracovnice dodavatele plynu, že k přehlášení plynoměru nemůže dojít s ohledem na nedoplatek na dodávce plynu v řádu 20 tisíc korun a že navíc došlo tentýž den k odstřižení od dodávek plynu. Novým vlastníkům nezbylo, než uhradit tento dluh, aby do bytu byla obnovena dodávka plynu. V současné době se dohadují s původním vlastníkem a požadují po něm uhrazení této částky.

Závěrem nezbyvá, než podotknout, aby ti, kdo se chystají koupit byt, byli obezřetní a před podpisem kupní smlouvy si zjistili veškeré informace nejen o bytě samotném a o stavu domu (resp. společných částí domu), ale i o osobě prodávajícího. V tomto případě se nevyplácí šetřit, ale raději se poradit s právníkem a složit kupní cenu do notářské nebo advokátní úschovy s tím, že prodávajícímu bude vyplacena postupně po předložení předem dohodnutých dokumentů (např. výpisu z katastru nemovitostí, kde bude evidován jako vlastník již kupující, dokladu o přehlášení médií apod.). Nová právní úprava je založena na zásadě *vigilantibus iura scripta sunt*, nebo-li „bdělým náleží práva“.

JUDr. Jitka Vepřková Zábojová
vedoucí organizačně právního oddělení SBD POKROK

Řešením je regulační uzel vytápění

Regulační uzel – nejlevnější způsob, jak odmítnout teplo, které nepotřebuji.

Náklady na vytápění tvoří podstatnou část výdajů na bydlení. A velmi zamrzí zjištění, že určitá část dodaného tepla není potřeba. Buď se ztratí v rozvodech, je vyvětrána, nebo zbytečně zvyšuje teplotu v bytech. Proč a jak k tomu dochází?

Velká část bytových domů je stále vytápěna ze systémů centrálního zásobování teplem (CZT), které musí zajistit dostatek tepla pro všechny odběratele. Lepší situace je v lokalitách, kde se podařilo v minulých dvou desetiletích vyměnit čtyřtrubkové systémy za dvoutrubkové. Předávací stanice je instalována v objektu, probíhá tu příprava teplé a topné vody, a pak jde spíše o správné nastavení parametrů vytápění (ekvitermní křivka a útlumy).

V lokalitách se čtyřtrubkovým rozvodem se však topná voda připravuje pro více objektů a není optimalizována pro parametry konkrétní objektové topné soustavy. Problém nastává především u zateplených panelových domů, kde se podstatně snížily tepelné ztráty, ale topná voda má teplotu jako před zateplením.



Řešením je návrh a instalace regulačního uzlu vytápění TRONIC 2032EX na patě objektu. Zajistí ekvitermní regulaci a možnost její optimalizace na potřebu objektu tak, aby bylo dosaženo maximální hospodárnosti provozu. Součástí může, ale nemusí být vyvážení otopné soustavy za patou, tedy nastavení termostatických ventilů – předpokládá se, že soustava je vyvážená pro stávající provoz. Regulační uzel vytápění se nejčastěji provádí ve směšovacího zapojení se vstřikováním. Vstřikování je regulováno tlakově nezávislým regulačním ventilem, který přimíchává topnou vodu z výměňkové stanice do otopné soustavy na požadovanou hodnotu, podle ekvitermní křivky objektu.

Všechno řídí regulátor s terminálem obsluhy, s jehož pomocí lze jednoduše upravovat ekvitermní křivku a nastavovat noční a denní útlumy vytápění. Regulátor můžete připojit na internet a všechny informace zveřejnit na základě přístupového hesla, aby se k nim dostali jen povolání. Optimalizaci ekvitermní křivky na základě zkušeností provozu pak můžete regulovat z pohodlí domova.

Ing. Vít Mráz
TRONIC CONTROL

SBD POKROK stihlo všechny změny podle nových zákonů

V souvislosti s novým obchodním zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích, které platí od 1. 1. 2014, jsou bytová družstva povinna přizpůsobit nové legislativě své společenské smlouvy, zakladatelské listiny a stanovy. Měla na to lhůta do konce června, tedy pouhých šest měsíců. Pokud to do té doby nestihla, hrozí jim sankce, v krajním případě zrušení a likvidace.

Podle právníka a odborníka na družstevnictví Ivana Příkryla je uvedená lhůta příliš krátká. Změny navíc musí odsouhlasit 100% členů družstva. „„Buď musí být osobně na schůzi, což osvědčí notář, nebo musí souhlas projevit písemně, ovšem s ověřeným podpisem. Že jde o podmínku, kterou prakticky nelze splnit, je zřejmé a žádný profesor práva ji nemůže obhájit,“ kritizuje autory nové legislativy Ivan Příkryl na Novinky.cz. Každá změna stanov také musí projít dohledem notáře – notářských úřadů je přitom v České republice

cca 400 a družstev přes 10 tisíc. Vzhledem ke krátké době, ve které měla dát družstva své dokumenty do souladu s novými zákony, měla opravdu velmi napilno. Podle Ivana Příkryla je evidentní, že mnohá družstva přísné podmínky nesplní.

„Pokud se obchodní korporace (včetně bytových družstev) nepřizpůsobí nové právní úpravě do konce června, může rejstříkový soud vyzvat obchodní společnost ke splnění této povinnosti, a pokud ta výzvy neuposlechne, může jí uložit pokutu až do výše 100 000 Kč, případně poté nařídít i její likvidaci,“ připustila mluvčí ministerstva spravedlnosti Kateřina Hrochová pro Novinky.cz.

Společenství vlastníků jednotek jsou na tom o něco lépe – přechodná lhůta pro ně platí do konce roku 2016. Do té doby mají uvést do souladu i ona své dokumenty.

Tato situace se netýká Stavebního bytového družstva POKROK, které na změnách pracovalo už během loňského roku. Připravovalo se na ně dostatečně dlouho, i tak ale pro něho byla doba posledních měsíců velmi náročná. Poslední velkou událostí, která pomohla naplnit všechny předepsané požadavky, bylo konání shromáždění delegátů 21. června. V současné době má tedy všechny listiny v pořádku.



Prázdniny 2014 na Monínci

Sportrelax centrum Monínek najdete na Javorové skále 70 kilometrů jižně od Prahy v krásném prostředí na hranici Středočeského a Jihočeského kraje nedaleko města Sedlec-Prčice.

Prostředí České Sibiře a Českého Meránu vám nabízí mnoho možností pro pěší i cyklistické výlety s rodinou a přáteli. Pro vášnivě golfisty jsou v blízkosti areálu dvě golfové hřiště, která uspokojí nároky každého hráče. Pro příznivce adrenalinu je na Monínci skvělý bikepark, který právě prošel řadou úprav. Začínající jezdci a děti si mohou vyzkoušet svou rovnováhu a umění v novém skills centru v dolní části areálu. A pokud je to pro vás pořád málo, můžete vyzkoušet řadu dalších aktivit, jako je například discgolf, horské koloběžky apod. Po tak nabitém dni si každý zaslouží pořádný odpočinek – k tomu je tu pro vás wellness. Pak nechybí nic jiného, než se dobře najíst v restauraci zdejšího hotelu, ochutnat výtečná vína z Monínecké soukromé vinotéky a odebrat se ke sladkému spánku v jednom z krásných hotelových pokojů.



Oslava 20 let sportcentra

Sportrelax centrum Monínek oslaví 20. července své kulaté narozeniny. Akce se zajímavým programem pod taktovkou rádia Blaník, které letos slaví

15. narozeniny, bude začínat ve 13 hodin. Můžete se těšit na skupinu KEKS, kouzelníka Pavla Kožíška a další. Po celý narozeninový den bude jezdit lanovka zdarma. Bude pro vás připraveno super občerstvení, ohňová show a děti si mohou užít zábavu kromě jiného například ve skákacím hradu. Budou pro vás připraveny zajímavé soutěže a můžete získat například tři jízdy na tubingů.



Cyklostezky v okolí

Dáváte-li přednost silniční cyklistice, jistě uvítáte cyklotrasy na pěkných a málo frekventovaných komunikacích na Jistebnicku a Borotínsku vedoucí až k samotnému Táboru, po hřebenech přes Červený Újezd, Heřmaničky a Chotětice, nebo pěkný výlet údolím Českého Meránu, podél Sedleckého potoka až do Sedlčan a na Vysoký Chlumec. Jste-li však spíše ctiteli přírodních terénů, vyberte si některou trasu v okolí Monínce, Veletína nebo Myslkova či na Nadějkovsku. Rozmanitost tras je velká, celková délka navržených cyklotras činí 200 kilometrů, a tak určitě nebudete litovat, že jste se vydali právě sem.

O prázdninách „dítě zdarma“

Pokud právě přemýšlíte, kam na rodinnou dovolenou, čtěte pozorně. Hotel Monínek vám nabízí balíček s názvem „Dítě zdarma“. V rámci tohoto balíčku neplatíte za vaše ratolesti do 12 let ani korunu za ubytování. Zaplatíte pouze 85 korun za snídani. Balíček zahrnuje také možnost opékání špekáčků, vstup do wellness a další. A protože všichni víme, že děti dokážou pořádně unavit, můžete využít i nabízené služby hlídání. Každý letní víkend jsou zde pro děti od 3 do 15 let připraveny také animační programy, kterých se můžete, ale nemusíte zúčastnit i vy.

Nabídka platí pro členy Stavebního bytového družstva POKROK od 1. června do 31. srpna letošního roku. Kromě toho mají držitelé karty Sphere card 5% slevu na ubytování.



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., 2014