



## Podzim přináší do světa barvy

*Léto je pryč a s ním krásné dny plné slunce, které k nám bylo letos opravdu shovívavé. Užili jsme si pravé prázdniny a dovolenou. Teď nám začíná období dohánění restů a úkolů, které jsme odsouvali na poslední místa v žebříčku priorit. Ale do konce letošního roku zbývá ještě spousta dní, určitě se nám podaří dohnat alespoň to nejdůležitější. Nezapomeňte také odpočívat. Podzimní procházky nádherně zbarvenými lesy budou v zimě hezkou vzpomínkou. Užijte si tedy teplý barevný podzim.*

### Podzimní číslo zpravodaje Krok

Připravili jsme pro vás další číslo zpravodaje Krok, které vám přináší řadu aktuálních informací, které by vás mohly zajímat. Najdete tu rozhovor s Petrou Kolínskou, náměstkyní pražské primátorky, o bydlení v Praze. Možná vás překvapí statistické údaje o výstavbě bytů v hlavním městě. Seznámíte se s prací OBS 2, kterou vám představí Martina Šperlová. Dozvíte se, jak vypadá s parkováním v Modřanech, dočtete se o nástrahách povinností členů výborů společenství vlastníků jednotek a o novinkách ve státním podpůrném programu Nová zelená úsporám.

### V DMS ČR je klid

Od 22. ledna letošního roku má Družstevní marketingové sdružení ČR (DMS ČR) nové vedení, do jehož čela se postavil Oldřich Sova, předseda SBD POKROK. Vedení si dalo za úkol podporovat stavební bytová družstva, která jsou členy sdružení. A také usilovat o osvětu veřejnosti, aby dostávala relevantní informace o stavu družstevnictví v České republice.

„Naším cílem je být kontaktním místem pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek, která potřebují jakékoli odborné informace týkající se družstevního bydlení,“ řekl v lednu Oldřich Sova, předseda DMS ČR. „A na druhou stranu umět veřejnosti vysvětlit, že družstevní bydlení je neprávem opomíjenou součástí trhu bydlení.“

A jak se DMS ČR daří plnit cíl, který si dalo? Podle Oldřicha Sovy je nové vedení úspěšné – došlo ke zklidnění vztahů uvnitř sdružení i ke zklidnění vztahů s vnějšími partnery. A to je velmi důležité, protože jedině tak se dá pokračovat v započaté práci ve prospěch celého sdružení a jeho členů.

### Obsah

Rozhovor s Petrou Kolínskou, náměstkyní pražské primátorky, o bydlení	2–3
SBD POKROK pokračuje ve výstavbě viladomu ve Zdibech	4–5
Nejnáročnějším obdobím pro OBS je podzim, říká Martina Šperlová	6–7
O parkování nejen v Modřanech	8
Staví se dostatek bytů?	9
Členové výboru SVJ ručí za své chyby vlastním majetkem	10–11
Novinky ve státních podpůrných programech	12

### Bude novela NOZ?

V tomto čísle našeho zpravodaje Krok se věnujeme problematice dluhů na příspěvcích vlastníka bytu na správu domu společenství vlastníků jednotek. Stejněmu tématu se věnují i naši poslanci, kteří připravují novelu nového občanského zákoníku. Podle jejich návrhu by při převodu vlastnictví bytu měly dluhy přejít z převodce na nabyvatele, resp. na kupce. Navrhla to skupina poslanců ČSSD, ANO, KSČM, TOP 09, KDU-ČSL a Úsvitu.

Nynější zákonná úprava podle autorů zakládá právní nejistotu, zda dluhy na příspěvcích na správu domu přecházejí s převodem jednotky. „Osoba odpovědná za správu domu tak nemá jistotu, kdo je dlužníkem,“ uvádějí poslanci ve své důvodové zprávě. Ztěžuje to podle nich vymáhání pohledávek, přičemž v případě nesprávně podané žaloby hrozí i jejich promlčení a úhrada nákladů řízení. Úpravu občanského zákoníku před projednáváním zákonodárných sborů ještě posoudí vláda.

Je dobře, že se poslanci zabývají úpravami legislativy tam, kde pokulhává. Jde ale o to, aby výsledná novela byla skutečně ve prospěch společenství vlastníků jednotek.

Ing. Oldřich Sova  
předseda představenstva SBD POKROK

# Náměstkyně pražské primátorky Petra Kolínská: K Praze patří zelená – sluší jí a pomáhá

*Ve zpravodaji Krok rádi přinášíme rozhovory s odborníky, kteří mají co říct k tématu bydlení, k rozvoji hlavního města Prahy nebo k otázce družstevního bydlení. To vše tentokrát propojila do jednoho celku náměstkyně pražské primátorky Petra Kolínská, se kterou jsme si na všechna uvedená témata povídali.*

## **K jaké barvě byste přirovnala hlavní město naší země – Prahu? A proč?**

Barva? Rozhodně zelená. Zeleně Praze sluší i pomáhá. Když se podíváme na letecké snímky Prahy, uvědomíme si, kolik zeleně je například ve vnitroblocích.

## **Jak vidíte další rozvoj Prahy? Bude se rozvíjet extenzivně nebo intenzivně, například zastavováním proluk a stavěním do výšky?**

Praha se nemůže rozšiřovat do nekonečna, takže určité zahuštění je nezbytné. Zároveň zejména její historické jádro by si mělo udržet svou atmosféru. Rychlejší zástavbě proluk pomůžou schválené stavební předpisy.

Další rozvoj Prahy bude definován v připravovaném Metropolitním plánu. Ten přesně stanoví, co se kde může postavit. Důležité je, že k návrhu plánu se bude moci v určitém čase vyjádřit každý občan Prahy a jeho připomínka bude muset být vypořádána.

## **Jak se díváte na možnost existence výškových budov v Praze? Myslíte si, že do českého hlavního města patří?**

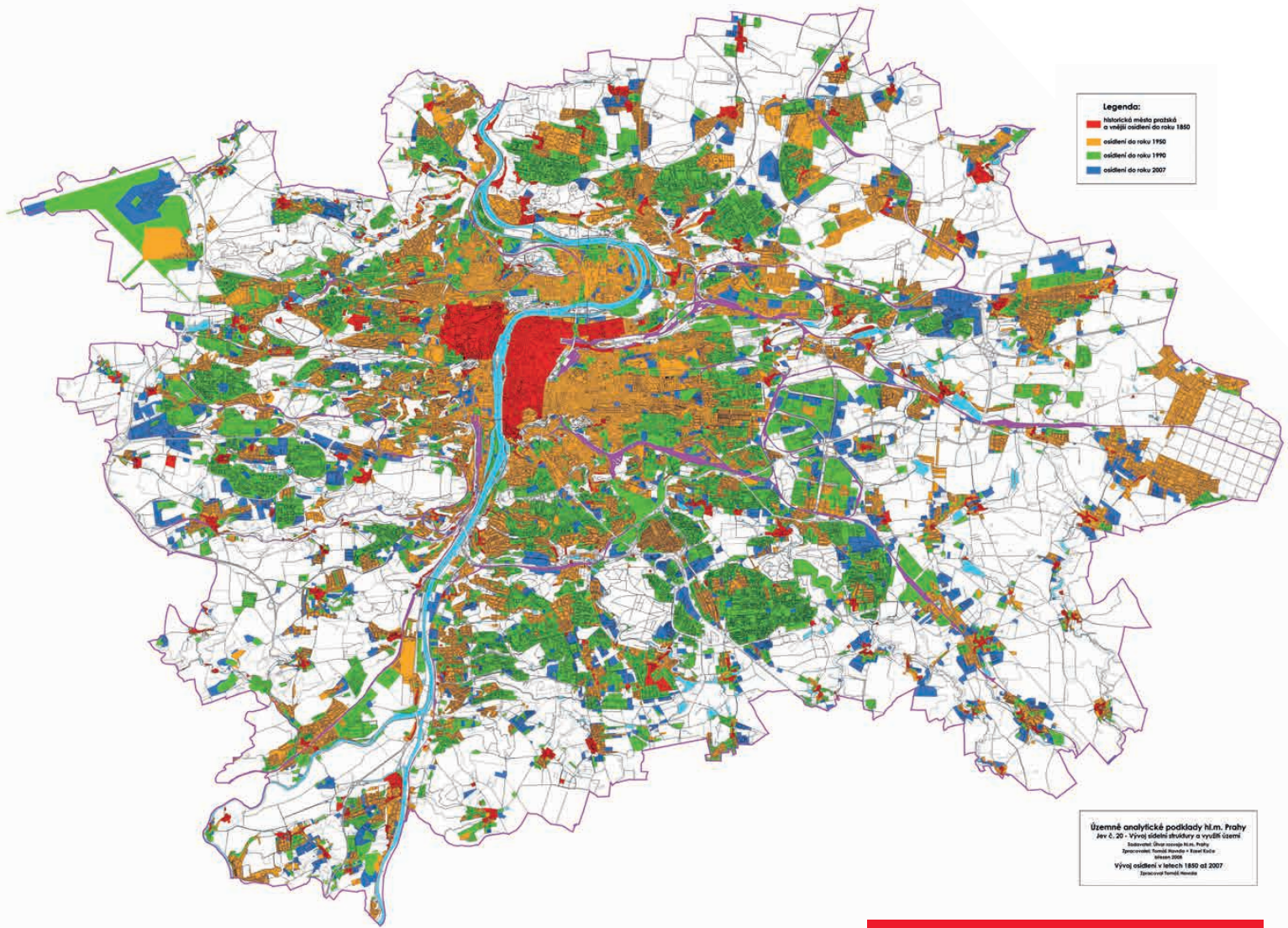
Ohledně výškové regulace nás čeká ještě obtížná debata. Například návrh na zvýšení všech důležitých městských tříd o dvě až tři patra nepovažuji za šťastný, na druhou stranu pokud chce být Praha metropolí evropského významu, dát stopku všem výškovým budovám nepůjde.

Významným problémem výškové zástavby je dopravní obslužnost. Musí se počítat s dostatečně kapacitní veřejnou dopravou, protože aut už se nám do Prahy víc nevejde.

## **Je podle vás v Praze dostatek bytů? Kolik by jich bylo zapotřebí, aby byl pokrytý trh?**

Problém není v celkovém počtu volných bytů, ale v tom, kde se staví, kdo je vlastní a jak je bydlení dostupné pro lidi s průměrným příjmem. Je škoda, že se nedaří více stavět byty na volných parcelách v centru města, úplně zmizela družstevní forma výstavby a velmi málo bytů vlastní město.





**Jak se k bytové výstavbě staví radnice? Bude se pouštět do výstavby „svých“ bytů? Půjde do toho sama nebo ve spolupráci se soukromými investory?**

Současné vedení města zřídilo speciální fond, ze kterého bude financována výstavba městských bytů. Dále prosazují, aby město kupovalo také byty postavené soukromými investory a rehabilitovali jsme nájemní bydlení.

**Bylo by pro radnici představitelné pustit se do společného projektu s některým stavebním bytovým družstvem?**

Určitě je to jeden z modelů, který bychom měli vyzkoušet. Město může do společného projektu vložit pozemek a družstvo zajistí výstavbu.

**Jak se díváte na družstevní formu bydlení?**

Družstevní bydlení je nejen tradiční forma, je i velmi perspektivní. Ostatně je to celoevropský trend, za nímž by Praha neměla zaostávat.

**Jakým způsobem bydlíte vy?**

I já bydlím v družstevním bytě a jsem členkou malého bytového družstva se stoletou tradicí.

**Velkou bolestí Prahy je parkování – chystáte nějaké projekty, které by usnadnily parkování rezidentů v místě jejich bydliště? Často si stěžují, že tzv. žluté plochy jsou nesmyslné i tam, kde to není zapotřebí.**

Město není nafukovací. Například v našem domě je zhruba 15 bytů a před ním jen 4–5 parkovacích míst. V klasické zástavbě je prostě zcela nemožné, aby si každá rodina před domem parkovala jedno až dvě auta. Zlepšit parkování znamená nabídnout návštěvníkům dostatek záchytných parkovišť na okrajích města a rezidentům pohodlný systém sdílení aut. Řada z nás totiž nepotřebuje auto každý den, a je tedy levnější mít auto de facto družstevní.

**Kde byste nejraději žila – ve které zemi, městě?**

Prahu jsem si vybrala za svůj domov a neměnila bych. A s tím, co se mně a spoustě dalších ve městě nelíbí, se snažím něco udělat. I proto jsem vstoupila do politiky.

Děkuji za rozhovor.

**Petra Kolínská**

**Radní, náměstkyně primátorky hl. m. Prahy**

Absolvovala studium na Filozofické fakultě UK v Praze. Pracovala v Institutu pro demokracii a jednotnou Evropu. V roce 1994 spoluzakládala časopis Parlamentní zpravodaj, v němž poté s přestávkami působila do roku 2002, také na pozicích vedoucí rubriky a zástupkyně šéfredaktora. Krátce zastávala funkci redaktorky a posléze šéfredaktorky zpravodajství na portálu Econnect, poté působila v projektech Centra SOS Praha a Sdružení Oživení. V roce 2004 vstoupila do SZ, o rok později se stala předsedkyní pražské organizace. Od roku 2006 byla do roku 2010 zastupitelkou hl. m. Prahy. Od roku 2006 je zastupitelkou MČ Prahy 6, v letech 2014–2015 působila jako místostarostka MČ. Od roku 2007 pracovala jako vedoucí oddělení SFŽP. V roce 2014 byla opět zvolena zastupitelkou hl. m. Prahy a v dubnu 2016 nahradila na postu náměstkyně primátorky již dříve odvolaného Matěje Stropnického. V současné době je náměstkyní primátorky hl. m. Prahy. Na pražské radnici je zodpovědná za územní rozvoj a územní plán.

# Nejnáročnějším obdobím pro Obvodní bytovou správu je podzim

*Martina Šperlová je pověřena vedením Obvodní bytové správy II SBD POKROK do konce letošního kalendářního roku. Protože ale zná problematiku lokality, kterou OBS II spravuje, položili jsme jí několik otázek, abychom vám představili práci další části Stavebního bytového družstva POKROK.*

**Jak dlouho pracujete v SBD POKROK, kolik z toho je doba v OBS?**

V SBD POKROK pracuji od roku 2009, letos je to tedy sedm let. Od začátku pracuji na OBS II na Jižním Městě.

**Jaké nejdůležitější vlastnosti a schopnosti by měl mít podle vás vedoucí OBS?**

Asertivní, empatický, inteligentní, jasnovidný, KLIDNÝ, lidský, realistický, rozhodný, rozumný, samostatný, vtipný, zkušený, zodpovědný. Abecedně seřazeno... :-).

**Které lokality spravuje OBS II?**

OBS II spravuje bytové domy v Praze na Jižním Městě, Pankráci, v Hostivaři, Vršovicích, Libuši, Újezdě nad Lesy a také mimopražské lokality Šestajovice, Kamený Přívoz, Jilové, Lešany, Krňany, Hostěradice a Libeň.

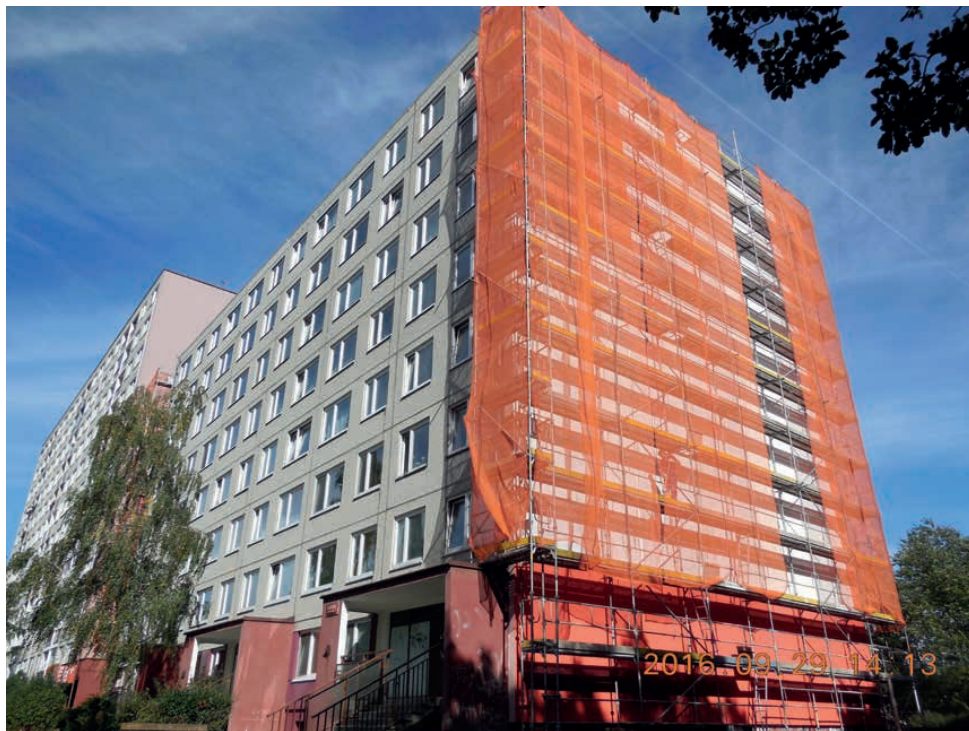
**Čím se v poslední době nejvíc zabývá vaše OBS?**

Kromě obvyklé agendy se v září vypracovávají plány oprav pro všechny spravované domy. Technici musí sledovat a zajišťovat povinné periodické kontroly a revize, např. elektroinstalace ve společných prostorách domu, hromosvody, vnitřní plynovod, komíny a další kontroly podle technického vybavení budovy, kontroly garážových vrat, parkovacích plošin, záložních zdrojů UPS, venkovní elektroinstalace apod.

**Zateplení je už mnoho let velkým hitem, který ve výsledku šetří kapsu obyvatelům bytových domů.**

**Mohla byste odhadnout, kolik procent takových domů ve správě vaší OBS už zateplení provedlo a na kolika se nyní pracuje nebo se tu plánuje?**

Ano, máte pravdu, zateplení „obálky“ panelových domů, tj. fasády, střechy a spodní stavby je kvůli úspoře tepelné energie opravdu již mnoho let hitem. Přibližně 70 % námi spravovaných domů již zateplených je, v současné době se připravuje nebo probíhá zateplení čtyř dalších bytových domů. Nicméně zateplení (revitalizace) se primárně nedělá pouze pro úsporu při vytápění, ale zejména pro zvýšení životnosti stavby a zlepšení komfortu bydlení. V současné době jsou pro revitalizaci velmi výhodné podmínky. Je možné požádat o dotaci ze státního dotačního programu NZÚ (Nová zelená úsporám), dále jsou výhodné bankovní půjčky, kde se úrokové sazby pohybují i kolem 1 %.



Petýrkova 1942–1944.



**Jak je dlouhá životnost současně prováděného zateplení? Je třeba o zateplenou fasádu nějak pečovat?**

Bohužel mnoho lidí včetně funkcionářů SVJ se domnívá, že fasádní zateplovací systém je bezúdržbový, ale není tomu tak. U systémů ETICS (External Thermal Insulation Composite Systems – vnější tepelněizolační kompozitní systém, který je složený z průmyslově zhotovených výrobků a výrobce ho dodává jako konkrétní pevnou certifikovanou skladbu), schvalovaných podle evropských harmonizovaných technických specifikací, musí být pozitivně ověřen předpoklad životnosti minimálně 25 let.

Vzhledem k tomu, že působením klimatických podmínek dochází k namáhání vnějšího souvrství, je vhodné jako účinné preventivní opatření pro zvýšení odolnosti nanést po patnácti až dvaceti letech od realizace systému ochranný nátěr, který významně prodlužuje životnost ETICS. Nový nátěr může obsahovat speciální

složky proti špinění fasády, zejména proti růstu plísní a řas. Další údržbová opatření jsou čištění povrchové úpravy po pěti až deseti letech a samozřejmě neprodlené opravy případného mechanického poškození. Při dodržení pravidel montáže a údržby lze očekávat životnost až dvojnásobně vyšší, až padesát let. Tomu odpovídají i poznatky ze zahraničí, kde začali se zateplováním již mnohem dříve (60. léta 20. stol.).

**Jednu dobu se v médiích hodně propíralo, že do zateplovacího systému ptáci vydlabávají otvory. Stále to platí, nebo už se situace změnila?**

Ano, stále se to stává, i když v našich lokalitách nejsou tyto problémy rozšířené. Podle Mgr. Lukáše Viktory, člena České společnosti ornitologické, který se věnuje ochraně druhů se zaměřením na řešení konfliktů člověk – pták, není bohužel v současné době známa žádná fungující ochrana proti ptákům ničícím zateplené fasády (patří podle biologické klasifikace do řádu šplhavců z čeledi datlovitých: datli, strakapoudi a žluny). Je nutné upozornit, že všichni tito ptáci jsou zákonem chráněni a jakékoliv zasahování do jejich života podléhá přísným pravidlům. Jejich usmrcování či zraňování je trestné. V případě poškození fasády tedy nezbyvá nic jiného, než provádět lokální opravy.

**Velkým tématem vaší OBS jsou nově vznikající regulační stanice v bytových domech. O co jde?**

Objekty v oblasti Jižního Města jsou z velké části zásobovány společnou dodávkou tepla z CZT (cen-

trálního zdroje tepla). Mají společnou přípravu tepla pro dva a více domů, při které dodavatel nemá možnost upravit různé parametry topné vody pro jednotlivé domy.

V případě požadavku nastavení odlišných parametrů topné vody (např. po zateplení domu) je vhodné instalovat na patu domu regulační zařízení, které je schopno dané požadavky zabezpečit. Jde o zařízení, které dokáže zamezit vstupu nepotřebného tepla do objektu, optimalizuje průtok topného média, a tím i omezuje hlučnost otopné soustavy, aktivně reaguje na změny teplot, oslunění atd. Zařízení zároveň dokáže eliminovat překročení sjednaného výkonu ve smlouvě na dodávku tepla, a tím uspořit nemalé finanční prostředky.

### Jsou do výstavby regulačních stanic velké investice – zvládají je SVJ samy nebo s pomocí bankovních úvěrů?

Finanční náročnost na regulaci přívodního tepla do objektu je pro většinu domů obdobná, cca 400–500 tis. Kč. Domy s větším počtem bytů mají v tomto směru výhodu, protože spoří vyšší



Augustinova 2074–2076.

prostředky do fondu oprav. Všechny dosavadní instalace byly realizovány z vlastních prostředků objektů. Cenu a návratnost investice nastíní předběžná studie.

### Které roční období je pro techniky vaší OBS nejvíce náročné a proč?

Nejnáročnějším obdobím je asi podzim, kdy nám přibude práce s organizováním schůzí, tj. shromážděním vlastníků. V domech, kde je SBD POKROK předsedou společenství vlastníků, a tedy statutárním orgánem, připravujeme program shromáždění a zajišťujeme potřebné podklady.

Zpravidla se těchto shromáždění účastníme, a vzhledem k tomu, že se konají ve večerních hodinách, náš pracovní den je o několik hodin delší. Stává se tedy často, že se domů dostaneme až v pozdních večerních hodinách, a to i několikrát týdně.

### V kontaktu s lidmi vaši technici určitě zažijí mnoho zajímavých situací. Vzpomínáte si na některou neobvyklou?

Někdy zažijeme opravdu zajímavé situace. Nestává se často, že klientka přijde na OBS s překladatelem. Byla



Regulační stanice.

to však paní, která je hluchoněmá, a tak přišla s asistentem, který překládal do znakové řeči. Její problém jsme proto mohli rychle vyřešit.

Stalo se nám také, že jsme byli přivoláni Policií ČR k požáru v bytě – neplaticímu nájemci družstevního bytu byl odpojen elektroměr a on si doma svítil svíčkou. Odešel údajně na několik minut k sousedům a v bytě se mezitím vznítila polička, na které stála svíčka. Naštěstí se našel pozorný člověk ze sousedního domu, který viděl kouř a zavolal hasiče. Požár se tedy nestačil rozšířit, takže náš technik po prohlídce konstatoval pouze poškození tapet v bytě, ve společných prostorách ke škodám nedošlo.

Další neobvyklá situace nastala, když jsme byli pozváni Policií ČR k asistenci při úředním otevření bytu. Šlo o byt také hluchoněmé užívatelky, ze kterého už dva dny protékala voda do nižšího podlaží. Vlastníci spodního bytu se snažili na paní dozvonit, což se nepodařilo, a nereagovala ani na lístky, které jí dávali za dveře. Nakonec bylo nutné pozvat hasiče, kteří se dostali do bytu ze žebříku oknem. Vše dobře dopadlo, paní byla živá a zdravá, jen nebyla dva dny venku, takže lísky nenašla. S paní jsme se domluvili na opravě rozvodů vody a na vzájemné komunikaci přes SMS.

*Podobných historek by bylo možné slyšet i v jiných Obvodních bytových správách SBD POKROK víc než dost. Je z nich cítit, že práce zdejších techniků je různorodá a zajímavá, ale i náročná. Jako vždycky, když se pracuje s lidmi. Příště půjdeme na návštěvu do OBS I a už se těšíme, co se dozvíme tam.*



Hrudičková 2112–2114.



# Starý mlýn už bude brzy v novém kabátě Projekt bytového domu SBD POKROK ve Zdíbech pokračuje

*V minulém čísle zpravodaje Krok jsme vás informovali o postupu realizace dvou projektů družstevní výstavby – viladomu Starý mlýn ve Zdíbech a komplexu čtyř bytových domů U Starého mlýna v Uhřetěvsi. Dnes pokračujeme dalšími novinkami.*

Zatímco viladomu ve Zdíbech se daří, realizace projektu U Starého mlýna v Uhřetěvsi se muselo Stavební bytové družstvo POKROK nakonec vzdát. Nebylo schopné dostát v požadovaném termínu náročným finančním požadavkům prodávajícího. Ten se nakonec raději rozhodl pro přímý prodej jednotlivých bytů do vlastnictví. V současné době tedy družstvo věnuje svou péči a pozornost dokončení viladomu ve Zdíbech.

V úterý 27. září se ve Zdíbech konal v pořadí už 34. kontrolní den. Zástupci družstva a dodavatele společně prošli celou stavbu, zkontrolovali postup prací v návaznosti na schválený harmonogram a řešili některé otázky související s realizací projektu.

Každý týden je finální podoba viladomu o poznání blíží. Menší objekt doslova prokoukl, protože už z něho bylo demontováno lešení. Má hotové omítky, včetně zateplení, zbývá už jen cihlový obklad v parteru domu. Stavbaři pracují na dokončení teras a parkovacích stání. V interiéru je vše připraveno k montáži koupelen, otopného systému a podlahových krytin. Od listopadu už dojde na dokončovací práce, které předznamenají skutečné finále.

Na větším objektu finišuje montáž zateplovacího systému, od začátku října se začne pracovat na omítkách. V interiéru se chýlí ke konci rozvody všech médií a postupně se nanášejí sádrové omítky. Práce postupují podle harmonogramu.

Čím víc se blíží termín dokončení objektu koncem letošního roku, tím více se hlásí zájemci o družstevní bydlení ve Starém mlýně ve Zdíbech. Několik větších bytů je pro případné zájemce ještě k dispozici, pokud tedy bydlení v této lokalitě zvažujete, neváhejte příliš dlouho. Informace o projektu a o koupi bytu najdete na webových stránkách družstva na adrese [www.pokrok.cz](http://www.pokrok.cz) a na speciální stránce pro družstevní výstavbu na adrese [www.vystavba.pokrok.cz](http://www.vystavba.pokrok.cz). Zájemci mají možnost přijít se na projekty informovat také osobně nebo telefonicky na centrále družstva v Kollárově ulici v Praze 8. V takových případech se obraťte na Kateřinu Kotlabovou, tel. 225 339 204, a Jolanu Hlaváčkovou, tel. 225 339 504.



## Viladům Starý mlýn, Zdíby

Popis projektu:	novostavba bytového domu
Lokalita:	obec Zdíby, Chráněná krajinná oblast Povtaví na okraji Prahy
Bytový dům:	1 podzemní podlaží, 3 nadzemní podlaží
Počet bytových jednotek:	16 bytových jednotek 2+kk, 3+kk, 4+kk
Příslušenství:	18 garážových stání + 7 venkovních parkovacích stání
Dopravní dostupnost:	metro C Kobylisy – 6km, stanice autobusu 500m, bus č. 371 a 374
Občanská vybavenost:	obecní úřad, základní a mateřská škola, knihovna, restaurace
Volný čas:	v okolí zámek Roztoky u Prahy, Trojský zámek, ZOO Praha a Botanická zahrada v Troji, Ďáblický háj, Přírodní park Drahaň-Troja





Inzerce

# KONEČNĚ LODŽIE PRO PANELOVÉ DOMY V PRAZE



- Výroba, montáž nových lodžií
- Prodloužení stávajících lodžií
- Výroba a montáž zábradlí

*Zvětšujeme Vaši obytnou plochu  
a zhodnocujeme Váš byt.*



[www.fbloodzie.cz](http://www.fbloodzie.cz) tel.: 731 651 030

# O parkování nejen v Modřanech



O potížích s parkováním víme všichni. Ráda bych se vyjádřila k situaci na našem sídlišti v Praze 12, Na Beránku, kde je dlouhodobě neřešena velice složitá situace.

Problémy neřeší ani městský úřad, ani k nim nepřihlíží policie. Naopak v nočních hodinách, kdy jsou parkoviště přeplněna, městská policie rozdává zoufalcům lístečky, a to v době, kdy většina aut parkuje. Snažíme se, abychom neohrozili provoz, nebo abychom něčemu nevadili – na místech, kde by se parkovat dalo, ale jsou tam zbytečné zákazy. Jsme tichá, slepá ulice na konci sídliště, kde stojí největší objekt SBD POKROK s 280 byty. V noci zde není žádný provoz, nic se tu neděje, přesto jsou rozdávány „noční lístky“ jako v rušném centru.

Domnívám se, že je zapotřebí, aby se úřady situaci věnovaly alespoň tak, že se pokusí rozšířit parkovací místa tam, kde je to možné. Jsou tu například zbytečná žlutá značení v místech, kde to není nutné. Právý opak je však pravdou. U nás ve slepé ulici na konci sídliště je dopravní značení jako v centru města, což je v některých místech, kde by se dala získat parkovací místa, zcela nepochopitelné.

Domnívám se, že je paradoxní, aby občané platili pokuty za nečinnost kompetentních úřadů. Samozřejmě, když přijedu k místu bydliště v pozdních hodinách, mohla bych najít parkování někde na vzdáleném místě. Jednou jsem to učinila a vozidlo mi bylo odcizeno, policie případ odložila. Nehledě k tomu, že večer se procházet po sídlišti obávám, a navíc s těžkými taškami. Zvlášť v poslední době, kdy se bezpečnost zhoršuje všude kolem nás, nejen v naší zemi.

Byli bychom vděční, kdyby se kompetentní osoby této situaci konečně věnovaly. Parkování na sídlišti je dimenzováno podle situace, která byla v době výstavby, tj. v roce 1988, ale nyní se pochopitelně podstatně změnila.

K „nočním lístečkům“ už dlouho zasílám svá vysvětlení a kopie posílám na úřad naší městské části, k rukám paní starostky, ale bez jakékoli odezvy či odpovědi.

Když jsem naposledy jednala tento problém s úředníky na Magistrátu hlavního města Prahy (MHMP), bylo mi doporučeno, abych poslala na magistrát stížnost na nečinnost místního úřadu.

Možná že před volbami dostanu odpověď.

*Ing. Božena Petrová*  
Členka Kontrolní komise SBD POKROK





# Staví se dostatek bytů?

**Pokud sháníte bydlení v hlavním městě, určitě se budete zajímat o to, ve kterých lokalitách se nacházejí vámi vybrané projekty. Jestli jde o místo, které se výstavbou postupně mění a bude se rozvíjet dál, nebo jestli jde o ojedinělý projekt v jinak klidné části města. Důležité ale je, zda se vůbec staví a zda nabídka stačí pokrýt poptávku. Podívali jsme se, jak si stojí informace Českého statistického úřadu.**

Podle informací Českého statistického úřadu se počet zahájených bytů za červenec letošního roku (poslední známá čísla) meziročně snížil o 15,1 % a dosáhl hodnoty 1 910 bytů. V rodinných domech došlo k růstu počtu bytů o 14,5 %, v bytových domech byl zaznamenán pokles počtu zahájených bytů o 65,2 %.

Malinko lepší je situace u dokončených bytů, kde se jejich počet v červenci 2016 meziročně zvýšil o 14 % a činil 1 772 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech se zvýšil o 2,6 %, v bytových domech vzrostl o 132 %.

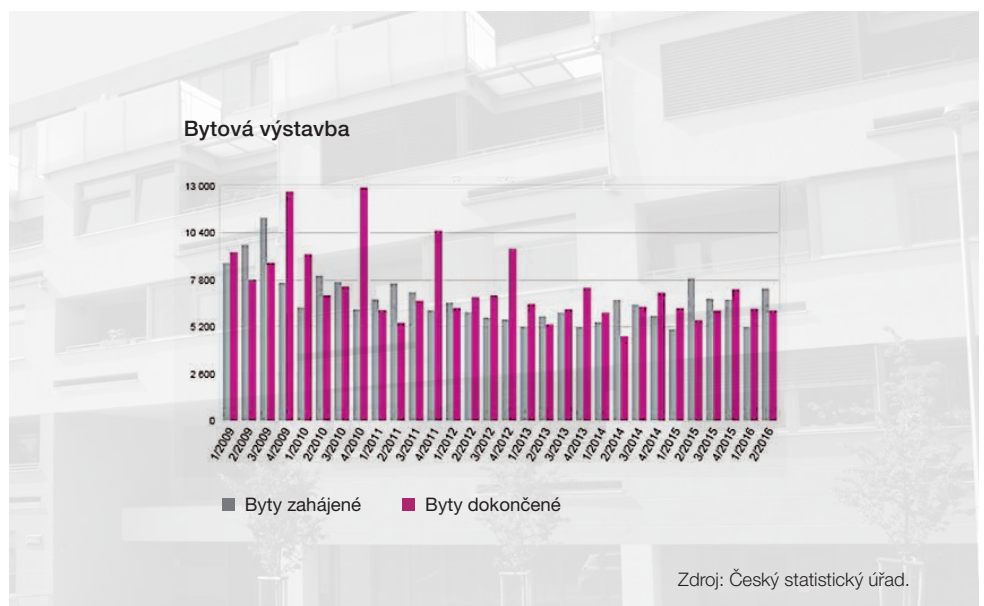
Celková čísla plynulého poklesu počtu zahájených bytů jsou dobře patrná z přiloženého grafu. Alarmující je, že se stále snižují čísla počtu zahajovaných bytů v bytových domech, a to výrazně. Jejich investory jsou totiž často města a obce, a ty nemají financí nazbyt, proto od bytové výstavby raději ustupují. Musí řešit mnoho jiných problémů, například obecní vodovod, kanalizaci apod. Soukromí investoři mají zase potíže s komplikovaným povolováním staveb,

kteří trvá příliš dlouho, a tak nestačí dostatečně rychle zahajovat nové projekty.

Nesmíme se také nechat zmást vysokým číslem počtu dokončených bytů – jde o projekty, které se dlouhodobě připravovaly a kde realizace nějakou dobu trvala. Takové číslo by mělo být kopírováno podobným číslem počtu zahájených bytů, aby na trhu nevznikla „díra“. Ta se ale naopak stále zvětšuje. V současné době je poptávka několikanásobně větší než nabídka. Toho využili někteří developři, aby zvýšili cenu bytů. Svůj podíl na nepříznivé situaci má také v některých případech nepříliš kvalitní projekt nebo jeho realizace, z takových bytů se pak

stávají tzv. ležáky, které se dříve nedařilo jednoduše prodat. V současné době je zájem i o takové byty.

Současnou krizí ve stavebnictví, které na tom bylo v letošním červenci nejhůře od roku 2013, způsobilo také loňské dočerpávání evropských dotací. Díky nim byl loňský rok ve stavebnictví nadprůměrný. Česku podle odborníků škodí také zastaralé předpisy, kvůli kterým trvá příprava jednotlivých projektů ve srovnání s jinými státy Evropské unie nadprůměrně dlouho. Odráží se to nejen na velkých dopravních stavbách, ale také na bytové výstavbě. Situace je přitom nejproblematičtější v Praze, která v bytové výstavbě dlouhodobě vedla.



## ZAHÁJENÉ BYTY

	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen
Měsíc	135,9	96,6	83,3	96,7	144,6	62,0
Od poč. roku	135,9	114,4	102,1	100,2	108,7	96,6

	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Měsíc	84,9					
Od poč. roku	94,9	* 7. 10. 2016	* 8. 11. 2016	* 7. 12. 2016	* 6. 1. 2017	* 7. 2. 2017

## DOKONČENÉ BYTY

	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen
Měsíc	111,8	91,4	94,6	82,2	161,4	96,5
Od poč. roku	111,8	102,1	99,3	95,2	105,7	104,1

	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Měsíc	114,0					
Od poč. roku	105,3	* 7. 10. 2016	* 8. 11. 2016	* 7. 12. 2016	* 6. 1. 2017	* 7. 2. 2017

\* termín zveřejnění předběžných výsledků

Zdroj: Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR.

# Členové výboru SVJ ručí za své chyby vlastním majetkem

**Nový občanský zákoník (NOZ), resp. zákon č. 89/2012, vešel v platnost 1. ledna 2014. Přinesl řadu novinek, se kterými se musejí zejména výbory společenství vlastníků jednotek složitě vyrovnávat. Kromě jiného přinesl také paragraf 159.**

V uvedeném paragrafu se uvádí:

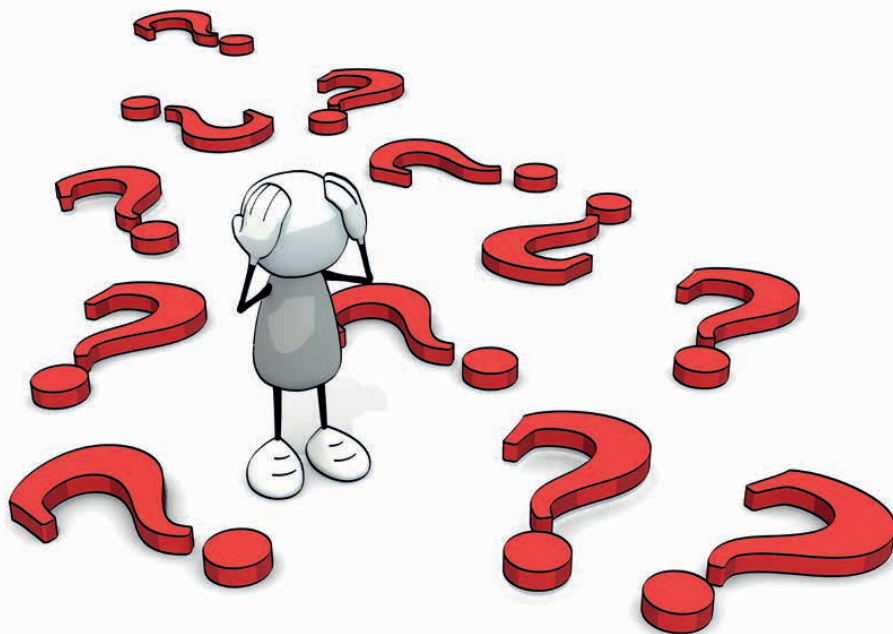
§ 159

(1) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

(2) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(3) Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli právnické osoby za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.

Co se tu vlastně píše? O čem je tu řeč? O majetkové odpovědnosti členů výboru za škody. Pro cca 200 tisíc členů výborů společenství vlastníků po celé České republice přišel uvedený paragraf doslova jako zjevení. Na rozdíl od předchozí právní úpravy najednou ručí vlastním majetkem za něco, co sami nezpůsobili, například za dluhy některého z vlastníků bytové jednotky v jejich společenství. A věřili byste tomu, že mnoho členů výboru o této povinnosti dodnes neví a velmi by se divili, kdyby po nich najednou začal plnění této povinnosti vymáhat soud? Tak to ale skutečně je.



Připomínáme vyjádření Jitky Vepřkové Zábajové, vedoucí organizačně právního oddělení SBD PO-KROK, z minulého čísla zpravodaje Krok:

„Pokud dlužník ani po zaslání předžalobní výzvy (výzva k úhradě zasláná podle § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád) dluh neuhradí, nezbyvá výboru SVJ, než na něho podat žalobu na zaplacení a nechat proběhnout soudní řízení. Pokud má SVJ pravomocné soudní rozhodnutí (platební rozkaz, rozsudek nebo soudní smír), které ukládá dlužníkovi povinnost uhradit SVJ dluh, nemá stále ještě vyhráno, a to i přesto, že podá návrh na exekuci. Vše záleží na majetkových poměrech dlužníka. Pokud má dlužník více věřitelů a bytová jednotka je zastavena ve prospěch banky, pak je situace vážnější. Soudní exekutor, který bude ve veřejné dražbě dražit bytovou jednotku dlužníka, a to i pro exekuci podanou SVJ, je podle platných právních předpisů povinen přednostně uspokojit zajištěného věřitele, kterým je banka. Ve většině případů je však pohledávka banky z hypotéky spolu se všemi poplatky a smluvními pokutami vyšší, než za kolik se předmětný byt prodá, a na uspokojení pohledávky SVJ bohužel již nemusí zůstat finanční prostředky. Exekuční řízení pro pohledávku SVJ dále probíhá, ale je otázkou, zda se soudnímu exekutorovi podaří najít další majetek dlužníka. U dlužníka fyzické osoby je situace většinou nadějnější, neboť soudní exekutor může postihnout jeho příjem (mzdu z pracovního poměru,

důchod apod.), životní či penzijní pojištění, stavební spoření atd.“

Velmi často se ale stává, že dlužník nemá žádný takový majetek, kterým by bylo možné umořit jeho dluhy vůči SVJ, a tak je musí pokrýt samo, resp. členové jeho výboru, pokud nechali marně uplynout lhůtu určenou pro vymáhání dluhu u soudu (promlčecí lhůta) nebo pro přihlášení pohledávky do insolvenčního řízení (konkurz, oddlužení).

V médiích jsme narazili na alarmující případ jednoho takového člena výboru, který musel sáhnout hluboko do své vlastní kapsy, aby vyhověl liteře zákona. Přečtěte si jeho příběh, aby byl mementem i pro ostatní, dosud nepoučené členy výboru.

Pan Jiří byl zvolen do výboru SVJ, kde odpovídal za finance. Snažil se svou práci vykonávat poctivě, dobře a ve prospěch společenství vlastníků jednotek. Věděl, že jako člen výboru musí sledovat všechny právní novinky týkající se jeho práce, ale nějak to všechno podcenil. Myslel si, že když začne někdo z vlastníků dlužit, nemůže nikam utéct – vždycky se s ním přece nějak domluví. Stalo se. Jeden z vlastníků se ocitl v insolvenční, ale nikdo z výboru to neřešil. Podle slov pana Jiřího ani nevěděli, že na přihlášení pohledávky SVJ mají lhůtu třiceti dnů. Ani je nenapadlo, že by si měli majetkové poměry dotyčného ověřit, například v katastru nemovitostí. V médiích sice četl nějaké články

o odpovědnosti členů výboru, ale myslel si, že jeho se to netýká – jemu se to přece stát nemůže.

I dnes, kdy už je dostatečně poučen o svých chybách, si myslí, že lhůta čtyř týdnů je příliš krátká. Jen sehnat právníka, který by byl ochoten se kauzou zabývat, pokus o domluvu s neplaticím vlastníkem... Na to všechno podle jeho názoru ani ty čtyři týdny nestačí. Dnes už pan Jiří také ví, že exekuce a insolvence se v katastru neuvádějí ve výpisu celého domu, ale pouze u jednotlivých bytových jednotek. A nemůže se spoléhat na nikoho, koho pověří občasnou prohlídkou katastru. Odpovědný je totiž jedině on.

A jak k dluhu došlo? Starší paní ručila své vnučce na spotřebitelský úvěr. Ta ale přišla o práci a úvěr přestala splácet. Požádala o pomoc babičku, která se jí snažila pomoci, ale na pravidelné splácení neměla. Nějakou dobu se jí to dařilo, pak už začala dlužit i SVJ. Nejdřív se jen opožděovala, pak ale „klekla“ úplně. Vnuk jí pomohl s insolvenčí, a tak to vlastně celé začalo. Obvyklý příběh, který se může stát komukoli z vás.

Proč zaplatil dluh jen pan Jiří a ostatním členům výboru se z toho podařilo „vyvlíknout“? Tvrdili totiž, že ho odpovědností za prohlížení katastru pověřili, byla to jeho povinnost, kterou nesplnil. A tak mu nezbylo nic jiného, než dluh 30 tisíc korun uhradit ze svého. K soudu jít nechtěl, protože se nechtěl nikde ukazovat jako hlupák, navíc by musel zaplatit i právníky žalobce, protože spor by prohrál. A to by mohlo být dalších několik desítek tisíc korun. Raději sklopil hlavu a vše vyrovnal.

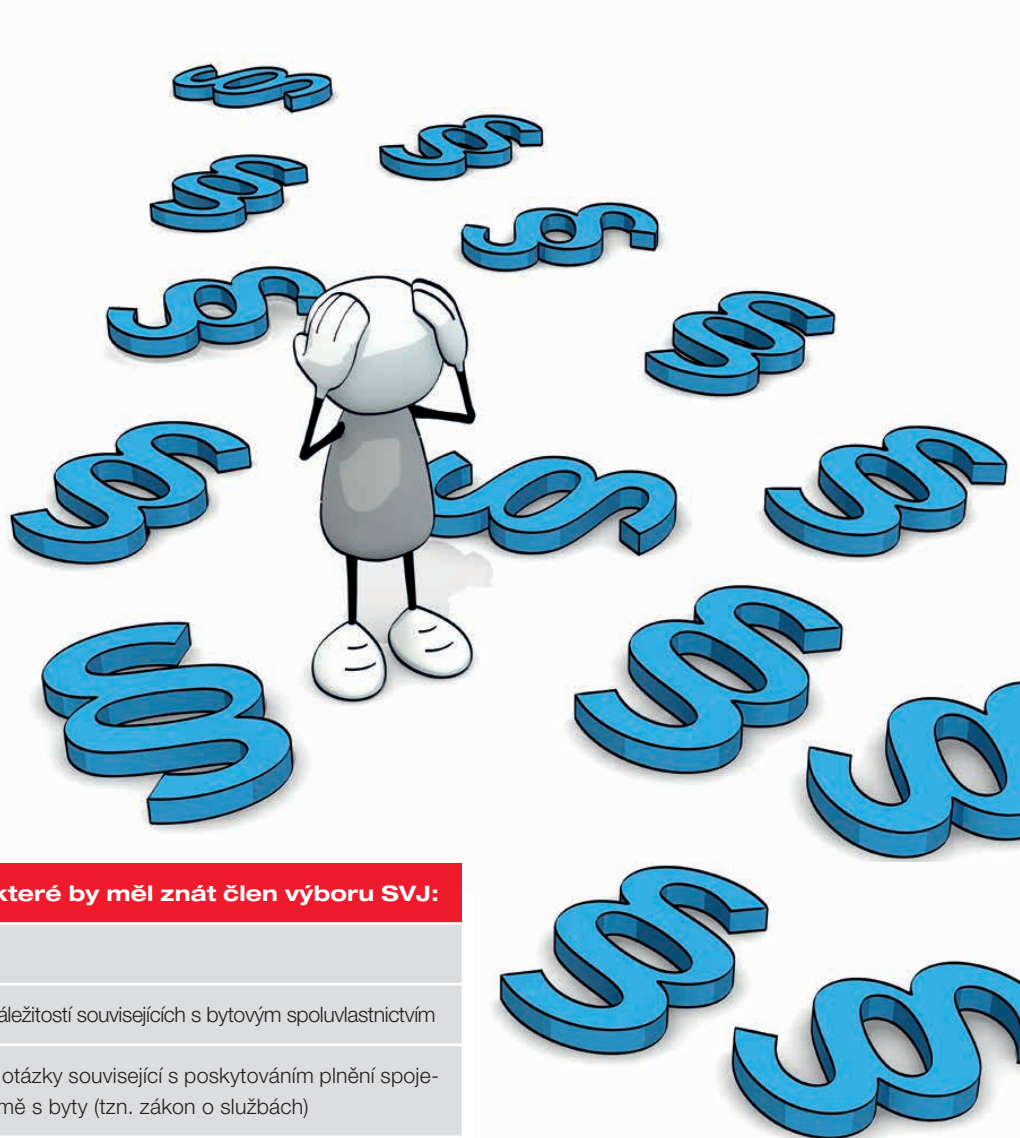
Poučení? Velké. Od té doby pan Jiří neslyší na žádné sousedské sliby, je mnohem důraznější při vymáhání pohledávek, pravidelně prohledává katastr nemovitostí a sleduje veškeré změny, které by mohly ovlivnit stav SVJ. Takovou situaci, do které se dostal, už nechce nikdy zažít. Dnes už ví, že je možné jí předejít. Varuje tak ostatní, aby si vzali příklad a nedostali se do podobných potíží jako on.

A na závěr ještě jedna citace Jitky Vepřkové Zábajové:

„Podle platné právní úpravy nemá SVJ nárok na přednostní uspokojení své pohledávky z prodeje bytu, jako např. banka. SBD POKROK, které je spolu s velkými pražskými bytovými družstvy členem Družstevního marketingového sdružení ČR, se snaží působit na osoby, které mají zákonodárnou iniciativu, aby došlo ke změně zákonné úpravy, na základě které by SVJ měla nárok na přednostní uspokojení pohledávek na příspěvku vlastníka z prodeje bytové jednotky. Cesta k zakotvení této myšlenky do platné právní úpravy je ještě poměrně dlouhá a brání se jí především banky a osoby poskytující úvěry. Do té doby nezbyvá nic jiného, než důsledně vymáhat dluhy na příspěvku vlastní-

ka a doufat, že obdobných věřitelů nebude více. Vždyť ‚vigilantibus iura scripta sunt‘, nebo-li ‚bdělým náleží práva‘.“

Pokud jsme vás patřičně vylekali, protože stále ještě nevíte, jaké povinnosti jako členové výboru SVJ máte, pak je to dobře. Začněte se aktivně zajímat o novinky, které se vás týkají, přihlaste se na odborný seminář nebo přednášku, čtěte specializované časopisy zaměřené na problematiku SVJ a družstev. Najdete tu řadu zajímavých a užitečných informací, které byste rozhodně neměli přehlédnout. Kdybyste měli konkrétní dotazy, se kterými by vám mohlo pomoci i Stavební bytové družstvo POKROK, jehož správu využíváte, neváhejte se na něj obrátit. Jistě vám ve všem vyjde vstříc.



#### Přehled platných právních předpisů, které by měl znát člen výboru SVJ:

- zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník,
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (tzn. zákon o službách)
- vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům
- nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměnu likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravuje některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob

# Jak jsou na tom státní podpůrné programy?

**Státní podpůrný program Nová zelená úsporám vyhlásil 15. března 2016 již 2. výzvu k podávání žádostí o poskytnutí podpory pro vlastníky bytových domů na opatření ke snížení energetické náročnosti, na výměnu neekologických zdrojů tepla na vytápění, instalaci systémů nuceného větrání se zpětným získáváním tepla a na instalaci solárních termických a fotovoltaických systémů.**

Žádosti je možné podávat až do 31. prosince 2021. Zatím je tedy času dost. Ti, kdo už mají martýrium kolem podání a následného schválení žádosti za sebou, vědí, že toho času zase až tolik není. Spoustu ho spolkně příprava veškerých potřebných podkladů, a ani samotné zpracování žádosti není úplně jednoduché. Podívejme se proto na některé omyly, kterých se žadatelé dopouštějí.

## Formální nedostatky

V případě, že odesíláte žádost listinně, opravu na základě zaslané výzvy k odstranění nedostatku nebo dokládáte realizaci podporovaných opatření, vždycky si pečlivě zkontrolujte, zda jsou požadované dokumenty kompletní. A také zda jste dokumenty, na kterých má být podpis žadatele nebo zpracovatele odborného posudku, podpisy skutečně opatřili.

## Příklad pro podání žádosti

Podání žádosti



Poslední den na podání nebo osobní doručení



Podání žádosti

Poslední den na podání nebo osobní doručení

## Dodržování lhůt

V každém kroku administrace žádosti, od jejího podání až do doložení realizace podporovaných opatření, jsou dané lhůty, které je potřeba správně spočítat a dodržovat. Kvůli špatnému výpočtu lhůty pro předložení požadovaných dokumentů dochází k tomu, že dokumenty jsou předloženy až po uplynutí lhůty a administrace žádosti musí být pro nesplnění podmínek ukončena.

Jak se tedy lhůta počítá? Začíná se počítat následující kalendářní den po dni, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty (např. podání žádosti nebo obdržení výzvy). Případně-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší

ší následující pracovní den. V případě, kdy zjistíte, že stanovenou lhůtu nejste schopni z jakéhokoliv důvodu dodržet, lze v době trvání lhůty požádat o její prodloužení. To se netýká lhůty pro doložení žádosti včetně povinných příloh v listinné podobě.

## Žádost nesplňuje základní podmínky programu

V případě bytových domů jde o následující příklady nesplnění podmínek:

- v oblasti podpory A je podána žádost na bytový dům, který stále ještě není zkolaudovaný, i když se již dlouhou dobu užívá,
- případně byl zkolaudovaný až po datu 1. 7. 2007,
- není možné akceptovat ani žádosti podané na objekty, které nejsou zkolaudované k trvalému bydlení a nesplňují definici bytového domu podle kapitoly 11 Závazných pokynů.

## Nesoulad informací v odborném posudku a krycím listu

V odborném posudku, který se skládá z projektové dokumentace a energetického hodnocení budovy, se objevuje nesoulad hodnot nebo parametrů. Může to být tím, že každou část obdobného posudku zpracovává jiná autorizovaná osoba. Proto vždycky dbejte na spolupráci a koordinaci všech osob, které odborný posudek pro žádost připravují. A hlídejte si rozdíly v částech, které se popisují.



## 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., 2016