



# 50

## začíná další šťastné půlstoletí

### Obsah

Nomen omen	1
Krok za krokem historií	2
Zrození a růst	3
Privatizace bytů thriller na pokračování	4-5
Kde nás najdete	6-7
S péčí dobrého hospodáře	8
Žádná kouzla	9
V jednotě je síla	10
Polož cihlu k cihle	11
Nabídka služeb SBD POKROK	12

## Nomen omen

Stavební bytové družstvo POKROK má ve svém pomyslném rodném listě napsáno datum narození 21. září 1959. Jednoduchý odečet od současného letopočtu říká, že letos slavíme padesátiny.

Jaké bylo naše družstvo tenkrát, jak se vyvíjelo a jaké je dnes? A jaká nás s POKROKEM čeká budoucnost? Alespoň částečné odpovědi byste měli najít na následujících stránkách tohoto nově koncipovaného družstevního periodika.

### Jméno jako symbol

Pokřtili jsme ho „krok za krokem“. Za tímto názvem se skrývá symbolika kontinuálního vývoje družstevního bydlení od roku 1959, kdy byl v tehdejší Československu přijat zákon o družstevní výstavbě. Bydlení je zcela právem považováno za zcela zvláštní součást života, za nezbytnou jistotu, která nemá ráda dramatické změny. I transformace SBD POKROK je, zejména v novém tisíciletí, plynulá a pozvolná. Ale součet změn přece jen vede k viditelným posunům nejen ve vnitřním fungování jeho organismu, ale také ke změně vnější podoby POKROKU.

### Zpravodaj je minulostí

Od roku 2003 nacházeli členové družstva a jeho klienti ve svých poštovních schránkách několikrát ročně Zpravodaj SBD POKROK, na jehož stránkách jsme je chtěli informovat o dění v družstvu, o novinkách v oblasti družstevního bydlení, o nových technologiích pro opravy a rekonstrukce, o možnostech jejich financování. Zpravodaj měl střízlivou, úspornou podobu. Ta ale postupně přestala odpovídat skutečnosti, že se POKROK mění také v moderní a pružnou firmu, zaměřenou na správu bytů a nemovitostí obecně. V posledním Zpravodaji SBD POKROK jsme se tedy s jeho čtenáři rozloučili. Splnil svůj úkol, ale svojí podobou a vnitřním uspořádáním už přestal naše družstvo důstojně reprezentovat. Výrazem postupných změn v našem družstvu se stává i toto nové periodikum. Má moderní grafickou tvář a také kvalita papíru odpovídá stále se lepšící úrovni služeb, které SBD POKROK nabízí.

### Nové kroky s Krokem

Chtěli bychom, aby se Krok stal průvodcem členů družstva a jeho klientů v problematice bydlení. Nechceme a nebudeme z něho vytvářet reklamní časopis, těch je na trhu dostatek. Ačkoliv se především z ekonomických důvodů inzerce zcela nevyhneme, chceme obsah Kroku především co nejvíce přiblížit právě k otázkám bydlení přímo v POKROKU, v objektech, které družstvo spravuje a většinou dosud i částečně vlastní. Na jeho stránkách najdete novinky o právní úpravě bydlení i o nových technologiích pro opravy, rekonstrukci a revitalizaci domů, údaje o hospodaření, nabídku nových služeb v oblasti pojištění, asistenčních, havarijních i finančních službách.

Velmi bychom přivítali poznatky, zkušenosti a náměty našich členů a klientů – i pro vaše názory budou stránky Kroku otevřené. Takový Krok bude nepochybně účinným prostředkem pro pokrok v POKROKU ©.

„Nomen omen“ je latinský výraz pro „jméno (jako) znamení“. Doufáme tedy, že Krok s vámi vykročí do druhé padesátky POKROKU a bude vašim stálým průvodcem.

Oldřich Sova  
předseda představenstva SBD POKROK

# Krok za krokem historií

Pojem družstva se zrodil v první polovině 19. století. Hospodářský a sociální vývoj tehdy vyvolal potřebu posílit tradiční principy sdružování sociálně slabších vrstev obyvatelstva, aby na principu občanské a pracovní solidarity společně zabezpečovali svou existenci a vytvářeli příznivější podmínky i pro samostatnou podnikatelskou činnost.

První družstvo bylo založeno v roce 1844 dvaceti osmi tkalci v Rochdalu v Anglii – Rochdale Society of Equitable Pionners, tedy „Rochdalské družstvo poutivých průkopníků“. Drobní živnostníci je založili na dvou základních myšlenkách:

- na principu svépomoci
- na principu vzájemné spolupráce

Rochdalské družstvo se dále rozvíjelo a přijalo tzv. Rochdalské družstevní zásady.

## V Čechách jsme nezaspali

V českých zemích bývá za první družstvo považován tzv. „Potravní a úsporný spolek v Praze“, založený roku 1847. Záhy začala vznikat družstva všech druhů – družstevní záložny, výrobní družstva apod. První družstva byla orientována na oblast spotřeby či vzájemnou finanční výpomoc. Současně se občané začali sdružovat, aby posílili postavení malých řemeslníků a společně kooperovali ve výrobě. Časem se ukázala také schopnost zajišťovat tímto družstevním způsobem i další služby, například výstavbu levných nájemních bytů.

Bouřlivý rozvoj této formy společné činnosti si vyžádal i přijetí právního rámce. Tím se stal říšský zákon č. 70 z roku 1873. Po zániku Rakouska-Uherska se stal základem právní úpravy v Československu i v Rakousku, kde mimo jiné platí ve znění pozdějších novel dodnes.

Další rozvoj družstevního hnutí nastal po vydání sociální encykliky papeže Lva XIII. „Rerum novarum“ po roce 1891. Hned vzápětí, v roce 1892, vzniklo u nás první výrobní družstvo, dodnes existující Výrobní družstvo Kovo Věšín.

## V samostatném státě

Po vzniku samostatného Československa pochopili význam družstev pro společnost i přední politici nového státu.

K 1. lednu 1924 existovalo v Československu celkem 14 296 družstev, z toho 1 331 stavebních a bytových. Růst nároků na bydlení vedl ke zvýšení počtu bytových družstev na 7 865 v roce 1933. Podobný vývoj probíhal v celém moderním světě – analogie a obdobný vývoj bychom našli například v Kanadě, USA, Německu či Japonsku.

## (neběžečná) Léta pod psa

Úspěšný rozvoj družstevnictví zásadním způsobem narušila II. světová válka a ani vývoj po roce 1948 mu u nás nebyl nakloněn.

Krátký rozkvět trval jen v letech 1945 až 1950. Zemědělskému družstevnictví byl pak nucen systém



sovětských kolchozů, které ve skutečnosti pravými družstvy ani nebyly. Bytová družstva byla nejdříve podrobena milionářské dávkě a později byla podřízena režimu Národních výborů. Živořila pak celá desetiletí jako tzv. Lidová bytová družstva.

Združstevňování se sice stalo státní politikou, ale jen tam, kde se to tehdejšímu režimu hodilo. Především byla ale likvidována družstva živnostenská a družstevní záložny. Zemědělské družstevnictví přežilo, ale ve značně deformované podobě.

Už v roce 1949 vznikl zákon č. 69/1949 o jednotlivých zemědělských družstvech a o pět let později, v roce 1954 zákon č. 53/1954 o lidových družstvech a družstevních organizacích.

Aby byl vývoj pod centrální kontrolou, byla utvořena Ústřední rada družstev jako centrální řídicí orgán s velkými pravomocemi.

## Naděje na renesanci

Zhruba deset let po usurpaci moci komunistický režim pochopil, že sovětský model výstavby pouze státních bytů je ekonomicky neřešitelný a hledal proto cestu, jak do bytové výstavby zaangažovat obyvatelstvo. Byla tedy opět oprávněna idea družstevní výstavby zákonem č. 27/59 o družstevní bytové výstavbě formou stavebních bytových družstev. Tento zákon vytvořil předpo-

klady pro novou bytovou výstavbu a stanovil nové, specifické, zejména ekonomické poslání bytových družstev, které mělo zajistit co nejrychlejší výstavbu družstevních bytových domů a přispět tak k řešení palčivého bytového problému, s nímž jinak komunistická vláda neuměla pohnout.

Začala vznikat družstva zaměstnanců podniků a také družstva občanů.

## Stát nás z hrsti nepustil

Velký rozmach družstevní bytové výstavby započal v roce 1969, kdy byla obnovena dodavatelská forma bytové výstavby. Daň za to ale byla vysoká – násilné zapojení družstev do režimu státního plánu, jehož výsledkem byla tzv. stabilizační bytová výstavba. Její dopady pociťujeme dodnes, stejně jako důsledky panelových technologií, jejichž výběr družstva nemohla ovlivnit.

Takový vývoj pokračoval následující dvě desetiletí, rostl přitom počet a význam družstevních organizací, trvale se rozšiřovala jejich členská základna.

## Trochu marné naděje

Po politických změnách v roce 1989 bytová družstva celkem logicky očekávala, že po odstranění zátěží z doby socialismu se budou svobodně rozvíjet, jak je to obvyklé ve vyspělých demokratických státech. Jenže to, co je obvyklé např. ve starých státech Evropské unie, tj. státní podpora bytové výstavby, bylo u nás zrušeno a družstva se mnohdy stala cílem ataků řady nových politiků. Výjimkou nebyly ani ataky na družstevní majetek. Bytová družstva se ale ukázala být mimořádně rezistentní a na rozdíl od průmyslových a zemědělských podniků a finančních ústavů, kterých v České republice zbankrotovaly tisíce, je krach bytového družstva naprostou výjimkou.

## Slavná jména

Družstevnictví prošlo za 165 let bouřlivým vývojem. S jeho počátky se u nás spojují taková jména jako František Cyril Kampelík či František Ladislav Chleborád. V dalších letech se ve prospěch družstevnictví angažoval např. předválečný a exilový ministr, člen agrární strany Ladislav Feierabend. Významným propagátorem družstevnictví byl první československý ministr financí Alois Rašín, či dlouholetý předseda vlády Antonín Švehla.

Je nutné připomenout, že v minulém režimu, zejména v období nejtvrděší normalizace, nebyla bytová družstva pod takovým politickým dohledem jako jiné instituce. Mohla tak v nich pracovat a využívat svojí invence řada osobností, které tehdy byly tzv. na indexu. Za mnohé můžeme jmenovat tehdejšího právníka SBD POKROK Pavla Rychetského, našeho dlouholetého předsedu Otu Karena a Rudolfa Slánského ml.

Jména desítek a stovek dobrovolných funkcionářů bytových družstev, včetně SBD POKROK, tak slavná nejsou. Ale právě bez nich by bytová družstva nedosáhla současného stupně rozvoje. Připomeňme, že v tzv. družstevních bytech stále žije, a celkem spokojeně, pětina obyvatel České republiky.



# Zrození a růst

21. září 1959 má ve svém rodném listě napsáno jako datum narození SBD POKROK. Dá se tedy říci, že je „v nejlepších letech“. Pubertu má už dávno za sebou, stejně jako roky bujarého mládí, ale do penze také ještě nesměřuje. Je to prostě zkušený harcovník, který už ledacos zažil.

Nikdo ze současného vedení už úplně začátky družstva nepamatuje, zůstaly jen zaznamenané vzpomínky starších kolegů. Na začátky SBD POKROK vzpomínal jeho dlouholetý předseda Ota Karen. Řadil se k největším postavám v dějinách našeho družstva. V roce 1990 družstvo opustil, aby založil jeden z největších českých pojišťovacích ústavů – Kooperativu. Jeho níže uvedené vzpomínky jsou neopakovatelné, protože navždy odešel před dvěma lety.

## Skromné začátky

U úplných začátků SBD POKROK jsem nebyl, ale vím, že vzniklo v roce 1959, kdy byl přijatý zákon o družstevní výstavbě. Protože tenkrát byly předávány do družstevní výstavby už trochu rozestavěné domy, tak velice brzo, už v roce 1960, se stěhovali první družstevníci do domů na sídlišti Červený vrch v Praze 6. Jedním ze zakladatelů družstva byl ing. Jiří Pech, CSc., pracovník Ústavu pro elektrotechniku ČSAV, který se stal předsedou družstva někdy v letech 1961 nebo 1962, a který zde vydržel až do poloviny 80. let.

## Družstevní azyl

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 šet 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 nejrůznějšími 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....

## S paragrafy v rukách

Já jsem byl před příchodem do POKROKU jedním ze spoluautorů tehdy platného Hospodářského zákoníku a pracoval jsem v oblasti hospodářského práva - a tak jsme začali být na dodavatelské stavební firmy tvrdí v oblasti penále a majetkových sankcí za neodstraňování vad a za nedodržování lhůt... Bylo to zcela v souladu se zákonem, ale vzhledem k tehdejšímu značným nepořádkům v bytové výstavbě na tom začal POKROK vydělávat velké peníze. Stavbaři to nesli nesmírně těžce, ale v podstatě to vždycky zaplatili. Vlastně to byl začátek ekonomické prosperity POKROKU. V té době se nám také podařilo o správnosti našeho postupu přesvědčit v tehdejší centralizovaném systému nadřízený orgán - Městský výbor Svazu bytových družstev, takže převážná část družstevní bytové výstavby v Praze se začala provádět prostřednictvím našeho družstva. Za 20 let, která já jsem byl v družstvu, se postavilo 24 tisíc bytů na nejrůznějších pražských sídlištech.



## Potíže růstu

S růstem bytové výstavby na přelomu 70. a 80. let samozřejmě narůstal také počet členů POKROKU - hlavně nebydlících členů. Vzhledem k tomu, že bytovou výstavbu tehdy prováděl POKROK i pro ostatní družstva, přidělovaly se postavené byty podle kvót, stanovených Městským výborem Svazu bytových družstev. To vyvolávalo určité problémy, protože řada družstevníků v POKROKU těžko chápala, že stavíme stovky bytů, ale vlastním členům se jich předávají pouze desítky.

Tyto problémy se znásobily, když byla zahájena tzv. družstevní stabilizační výstavba. To byla výstavba pro různé podniky a instituce v Praze, které samy rozhodly o přidělení konkrétních bytů svým pracovníkům a ti v souvislosti s tím vstoupili

jako členové do SBD POKROK. To samozřejmě vyvolávalo neváživost mezi původními členy družstva a těmito novými „přidělenými“ členy.

Až do té doby byly základem správy bytového fondu členské samosprávy, jejichž představitelé přímo v jednotlivých domech bydleli. To bylo velice výhodné, protože to bylo relativně levné. Ti lidé pracovali za minimální odměnu, ale byli přímo ekonomicky spojeni s efektivitou svého jednání - náklady na údržbu a opravy měli přímo před sebou a měli zájem je důsledně kontrolovat. Jakmile ale vstoupila do POKROKU masa nových členů, svázaných se stabilizační výstavbou, ve velké části samospráv začaly problémy. Buď pracovaly pouze formálně, nebo je někde nebylo možno ani ustavit. S tím se dalo jen těžko něco dělat, protože odměny pro členy samospráv byly minimální a kalkulovalo se s určitou vnitrodružstevní solidaritou - ta ovšem vzhledem k popísanému procesu mizela. Družstvo se prostě začalo lidem „vzdalovat“.

## Aby se vlk nažral

Dalším faktorem, který ovlivnil charakter SBD POKROK, bylo chápání bytového družstevnictví jako celku tehdejšími politickými orgány. Bylo to pro ně v socialismu cizí prvek. Připomeňme si, že například Stalin kdysi hlásal, že skupinové vlastnictví, tedy i družstevní, se musí postupně přeměnit na „všelidové“, čili že je nižší formou. My jsme ale ve samosprávách nepotřebovali lidi, kteří by měli „politickou váhu“, ale potřebovali jsme lidi, kteří by pracovali. A tak, vzhledem k velikosti POKROKU a k tomu, že samosprávu skutečně už nebylo objektivně možno zajišťovat, přecházelo naše družstvo postupně od přelomu 70. a 80. let na systém profesionální správy bytového fondu, což vlastně trvá dodnes. Byl vybudován systém tzv. domovních správ, vytvořených na jednotlivých sídlištech. Ty zajišťovaly údržbu a opravy atd. buď vlastními údržbářskými dílnami, nebo dodavatelským způsobem, což byl ale tenkrát veliký problém.

Nebydlících členů bylo ovšem stále mnoho, v polovině 80. let jich bylo 15 tisíc! a pro ně bylo ročně k dispozici nějakých 60 až 90 bytů. Proto jsme, ve snaze zajistit alespoň nějakou spravedlnost, zavedly základní kritéria pro přidělování bytů. My jako družstvo jsme prosazovali především délku členství jako základní kritérium, a jako kritérium druhotné pak tzv. naléhavost bytové potřeby, na kterou měl POKROK svůj bodový systém hodnocení. Jenže Městský výbor Svazu bytových družstev zavedl pak jednotné hodnocení pro všechna pražská bytová družstva, kam ovšem promítl i tzv. politickou angažovanost - to bylo samozřejmě předmětem velké, ale většinou jen šeptané kritiky členů POKROKU. Nám se až do roku 1989 podařilo dodržovat, aby se alespoň polovina bytů pro „nestabilizační“ členy družstva přidělovala podle délky členství a jen druhá polovina podle jiných kritérií. Ovšem ta masa nebydlících členů s tím samozřejmě úplně spokojená nebyla a byla potencionálně výbušná.

Potom ale přišel zlom osmdesátého devátého roku a SBD POKROK už se potýkalo s poněkud jinými problémy.



# Privatizace bytů

## thriller na pokračování

*Změny, ke kterým v naší zemi došlo po r. 1989, se projeví i v přístupu zákonodárců ke družstvům. Zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (dále jen transformační zákon) obsahoval kromě požadavku na přizpůsobení právních poměrů v družstvu tehdy platnému Obchodnímu zákoníku zcela zásadní změnu, kterou byl převod družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstva.*

Podle zákona stačilo jen vyzvat bytové družstvo (v SBD POKROK písemným požadavkem člena družstva adresovaným jeho kanceláři) a družstvo tuto žádost zaevidovalo. Většina tehdejších žádostí o převod bytu do vlastnictví byla podána v měsících květen až červenec 1992, protože původně možnost podat takovou žádost byla časově omezena do 28. července 1992. Shromáždění delegátů družstva v říjnu 1992 schválilo text dopisu družstva k přípravě převodu vlastnictví bytu a nebytového prostoru členům, kteří o to požádali. Byl také prezentován výsledek dotazníkové akce, v které se 9 680 členů vyjádřilo k období, kdy chtějí byt převést do vlastnictví. Je zajímavé, že jen 1 474 z nich (15,2 %) chtělo tak učinit v roce 1999 a později. Velká většina z nich tedy chtěla získat byt do vlastnictví už v letech 1993 až 1998, ale jak se později ukázalo, administrativní i věcné překážky, které se v dané záležitosti nově vyskytnuly, jejich očekávání zhatily.

### Pozemky - brzda Pokroku

Rozjezd akce k převodu bytů do vlastnictví se však stále odkládal. V zájmu objektivit je však třeba uvést, že problém nebyl v tehdejší vedení družstva. Důvodem čekání na schválení zákona o vlastnictví bytů byla především skutečnost, že neexistoval zákonný podklad pro vklad družstev-

ního bytu do listu vlastnictví a katastrální úřady to daly na vědomí. Ani zákon č. 72/1994 Sb. (zkráceně nazývaný zákonem o vlastnictví bytů) však nevyřešil všechny problémy spojené s převodem bytu do vlastnictví a byl několikrát novelizován. V Informacích SBD POKROK (ročník 1994, částka V.) ze dne 28. 9. 1994 se lze v části C dočíst, že tehdejší představenstvo družstva se zabývalo problematikou pozemků, na nichž jsou postaveny bytové objekty družstva a že dne 14. 9. 1994 dospělo k závěru, že **je nutné odložit předání smluv o převodech členům samospráv zařazených do první etapy převodů. Pozemky zastavěné domy družstva totiž nebyly ve vlastnictví družstva.**

### Začátek privatizace

Poněkud optimističtější byla až informace, sdělená v Informacích SBD POKROK (ročník 1997, částka I.) ze dne 14. 3. 1997, která začíná větou: "Přes neustálé potíže, které družstvu způsobují nevyjasněné vztahy k pozemkům a obtížná spolupráce s přetíženými katastrálními úřady a orgány pražské obecní samosprávy, může SBD POKROK konstatovat, že řešení tohoto problému poněkud pokročilo". A světe div se, pokrok v POKROKU se skutečně udál! Ze zveřejněných statistik vyplývá, že v roce 1997 byl podán návrh na vklad a vklad povolen u 273 jednotek a v roce 1998 to bylo 233 jednotek, které byly převedeny do vlastnictví. Nejednalo se tedy o významný podíl z celkem více než 20 000 bytových jednotek, jen se začaly tříbit názory na to, jak by měla vypadat a jak by měla být svolávána shromáždění vlastníků v domech, kde se již nacházely zprivatizované byty. K této etapě zbývá ještě dodat, že původní transformační zákon neřešil otázku členství pro případ, že členovi bude převeden byt do vlastnictví. Až novelou zákona o vlastnictví bytů se dospělo k tomu, že členství v družstvu převodem bytu

zaniká. Členství však nezaniklo v případech, kdy majetková účast člena v družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, který je v SBD POKROK 100 Kč a je i zmíněnou majetkovou účastí člena. Zjednodušeně řečeno, pokud si nabyvatel bytu nepožádá o vyplacení této částky, zůstává i jako vlastník bytové jednotky členem našeho družstva i nadále. Tím bylo umožněno některým ambiciózním vlastníkům původně družstevních bytů nechat se volit do orgánů družstva, a získat tak lepší pozici pro prosazování transformace družstva.

### Média útočí

Určitým mezníkem pro další převádění bytů družstva do vlastnictví jeho členů byl pořad TV Nova odvysílaný 14. 12. 1998 v pořadu Občanské judo. Některé nepodložené informace v něm vzbudily obavy o možném promlčení nároku na vydání bytu do vlastnictví a vyvolaly paniku. Následující den, 15. prosince, se vytvořila před vchodem a na dvoře budovy SBD POKROK fronta několika stovek lidí, převážně členů družstva, kteří najednou projevíli zájem o získání smlouvy o smlouvě budoucí k převedení bytu do vlastnictví nebo jiného dokladu představujícího závazek družstva k těmto účelům. K tomu nutno podotknout, že představenstvo družstva již v únoru r. 1998 uznalo písemně povinnost družstva uzavřít smlouvu o převodu bytu (jednotky) členům družstva, kteří k tomu družstvo vyzvali, a prohlásilo, že zmíněný požadavek členů nepřipadá v úvahu jako promlčitelný. Nejvyšší orgán družstva, shromáždění delegátů, uložilo 27. dubna 1998 představenstvu zajistit uzavření smluv o smlouvě budoucí mezi družstvem a členy družstva k převodu bytu do vlastnictví. V SBD POKROK tedy důvod k panice rozhodně nebyl, ale vliv medií na lidi je obrovský. Představenstvo SBD POKROK 16. prosince 1998 proto rozhodlo doručit ještě do Štědrého dne každému z 20 000 bydlících členů písemně





“Uznání závazku“ převádět družstevní byty do jejich vlastnictví a skutečně do začátku vánoc byl tento úkol splněn. Zbývá dodat, že v následujícím roce 1999 bylo převedeno do vlastnictví již 1 359 jednotek, tedy téměř 2,7 krát více než v předchozích dvou letech dohromady.

## Skoro defenestrace

Většina domů SBD POKROK neměla původně stát na pozemku, ke kterému by nebylo zřízeno trvalé užívací právo. Jenže většina domů našeho družstva nakonec na pozemcích patřících koncem devadesátých let Magistrátu hl. města Prahy stála. Logické, a v té civilizovanější části Evropy samozřejmě převádění bytu společně s příslušným pozemkem, se tak stalo v SBD POKROK významným problémem let 1999 až 2002. V Informacích SBD POKROK z 2. července 1999 (r. 1999, částka V.) byl publikován velmi obsáhlý dopis představenstva družstva pražskému primátorovi, zasláný jako upozornění na nerealizované prodeje pozemků zastavěných domy družstva, přestože o ně bylo již dříve požádáno. Odpověď magistrátu, několik málo vět povšechného ujištění o přípravě řešení, podepsaných jen úředníkem, vedoucím odboru hospodářské politiky, nevěstila nic dobrého, protože problém pozemků pod původně družstevními domy se jen v Praze týkal obyvatel více než 100 000 bytů a jejich nespokojenost hrozila přerůst do spontánní akce. I představenstvo družstva nespokojenost s dlouho neřešeným problémem podcenilo. V červnu r. 2000 byla většina členů tehdejšího představenstva družstva odvolána a dočasněmu tříčlennému, dle pořadí již sedmáctému představenstvu, bylo uloženo zajistit předčasné volby řádného nového představenstva.

## Občanská válka v POKROKU

I dočasné představenstvo se např. zadáním vyhotovení dalších prohlášení vlastníka pro KÚ pokusilo vytvořit předpoklady pro zvýšení počtu převáděných bytů do vlastnictví. Zároveň v té době ztvířila představa, že je třeba tento proces urychlit i bez zatím nedořešeného vztahu vlastníka bytu k pozemku pod bytem, a tak byl v roce 2000 vklad do listu vlastnictví povolen u 2 154 ednotek. Teprve nové představenstvo, které bylo kompletní až 10. ledna 2001, se pokusilo převody bytů do vlastnictví řešit komplexně. Neutěšený stav, kdy různá oddělení používala různý, navzájem nekompatibilní software, velmi ztěžující práci, nemohl pokračovat. Vývoj počtu převáděných jednotek do vlastnictví členů družstva od r. 2001 do konce roku 2008 je v uvedené tabulce. V roce 2001 také došlo k rozdělení velké části funkcionářů družstva do dvou táborů, z nichž jedni už s magistrátem nechtěli o pozemcích jednat, zatímco druzí, kterých naštěstí bylo více, chtěli jednat ve spolupráci s ostatními velkými pražskými družstvy a koordinovat společné akce, které měly představitelům magistrátu ukázat, že nastal čas pro seriózní řešení problému. Uměle živěné spory mezi oběma tábory pak vyústily v to, že na začátku r. 2002 bylo naše družstvo nejen bez ředitele a vedoucího právního oddě-

lení, ale i bez předsedy družstva. V té době SBD POKROK ale nemělo žádné problémy s hospodařením a mělo na svých účtech více než 334 miliónů Kč a jeho platební morálka byla příkladná. I z toho je patrné, že problém pozemků byl uměle zveličován a snaha narušit normální činnost družstva vyplývala z touhy některých delegátů družstva vyvolat převrat.

## Dohodou k řešení

Za dané situace jsem proto přijal funkci předsedy družstva až do dalších voleb a ze všeho nejdřív jsem se pokusil uspořádat transparentní výběrové řízení na nového ředitele družstva. Od května roku 2002, kdy nastoupil nový ředitel družstva Oldřich Sova, následovalo období změn v aparátu družstva. Družstvo se postupně racionálními opatřeními začalo měnit na správcovskou firmu. Nejdříve však došlo k serióznímu výběru nového informačního systému INTEGRI, s nímž měly být jednotlivé činnosti družstva lépe zdokumentované a provázané.

V první polovině roku 2002 zároveň velká pražská družstva, organizovaná v té době v tzv. Pražské radě družstev SČMBD, jednala s reprezentací pražského magistrátu (zejména s jednotlivými radními) o problematice zastavěných pozemků. V souvislosti s těmito jednáními jsem navštívil společně s ředitelem družstva i tehdejšího náměstka primátora Jiřího Paroubka a na tomto jednání padlo i jméno radního Máši, který měl v dalším postupu v této věci klíčovou roli. Ani opravdu strašná povodeň, která zaplavila v roce 2002 i budovu družstva v Karlíně, nemohla natrvalo zastavit zahájené změny v družstvu. Také pražské zastupitelstvo, které mělo v září 2002 dost starostí s likvidováním následků povodně, na řešení problematiky majetkoprávního vypořádání pozemků, které byly zastavěny objekty stavebních bytových družstev, nezapomnělo. Usnesení Zastupitelstva HMP č. 45/37/2002 z 12. září 2002 o přijatelných cenách těchto pozemků pro vlastníky družstevních objektů tak značně usnadnilo i budoucí převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva včetně koupě pozemku.

## Zvládli jsme to

Veškerá proctví falešných proroků o tom, že SBD POKROK není schopno uspokojit včas poptávku po převedení bytů do vlastnictví, se tak ukázala jako nepravdivá. V roce 2003 a v letech dalších učiněná opatření ke zlepšení správy nemovitostí jasně ukázala i to, že rovněž transformace družstva na správcovskou firmu se podařila. To je však už další historie družstva. Etapa urychlování přeměny družstva z důvodu přeměny podstatné části družstevního majetku na majetek jeho jednotlivých členů končí logicky volbami nového představenstva družstva v listopadu 2003. Z těchto voleb vzešlé představenstvo se již mohlo více zaměřit na zlepšování kvality služeb a opětovnému otevření diskuse o možnostech nové družstevní výstavby.

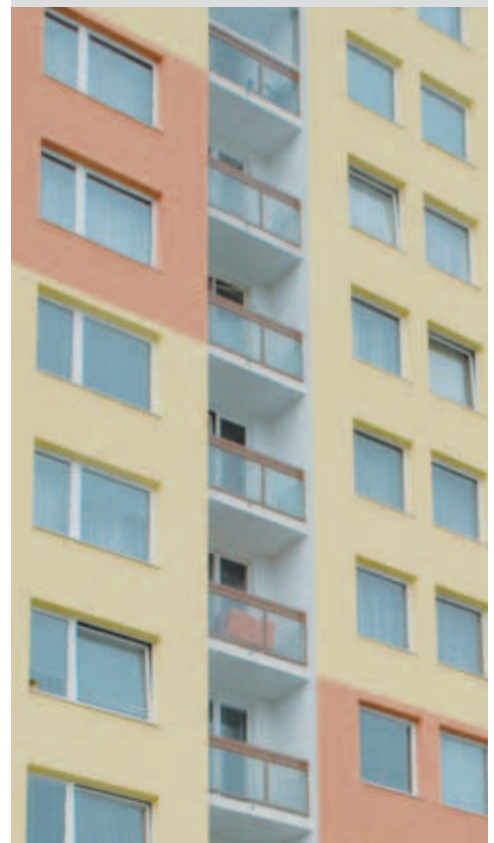
Jan Vokrouhlecký

člen představenstva SBD POKROK

## Byl jsem u toho

Z údajů o privatizaci jednotek níže uvedených v tabulce vyplývá, že **v roce 2002 bylo dosaženo maxima podaných návrhů na vklad smluv o převodu jednotky**. Na první pohled není toto maximum příliš výrazné, ale vezmeme-li do úvahy, že více než 5 týdnů nešlo v tomto roce družstevní byty převádět do vlastnictví z důvodu nemožnosti využívat budovu družstva v Karlíně po povodni, pak tempo převodů v té době bylo opravdu vysoké. Vzpomínám si, že jsem tehdy podepisoval příslušné smlouvy k převodům bytů nejen přes den, ale i po večerech a o sobotách a jen neděle jsem si vyhradil k odpočinku. V té době takové pracovní nasazení bylo ale obvyklé i pro zaměstnance družstva. Team, který zaváděl nový informační systém INTEGRI, byl v důsledku povodně rovněž ve skluzu a jeho vedoucí Pavel Beránek si oddychl až po úspěšném spuštění systému na začátku roku 2003. V tomto roce bylo již možno převést i více než 3 000 jednotek do vlastnictví fyzických osob, členů družstva, ale poptávka byla jen 2 119 jednotek.

Rok	podaných návrhů na vklad (jednotky)	vklad práva povolen (jednotky)
2001	2 336	2 334
2002	2 531	2 360
2003	2 119	1 739
2004	1 315	1 511
2005	1 071	1 008
2006	1 105	1 166
2007	827	1 002
2008	760	665



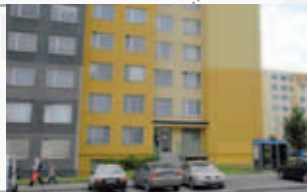
# Kde nás najdete

## SBD vykonává správu 20 000 bytů v Praze ve 260 objektech

**Obvodní bytová správa V**  
Makovského 1337  
Praha 6 - Řepy  
235 318 269  
stepanovah@pokrok.cz



**Obvodní bytová správa IV**  
Běhounkova 2456  
Praha 5 - Stodůlky  
251 621 426  
kralovam@pokrok.cz





**Obvodní bytová správa III**  
Pražského 606  
Praha 5 - Hlubočepy  
251 818 480  
koppovaa@pokrok.cz





**Centrála**  
**SBD POKROK**  
 Kollárova 157/18  
 186 00 Praha - Karlín  
 tel.: 225 339 200  
 kovarikovaj@pokrok.cz



Legenda:  
 Centrála a Obvodní bytové správy  
 Lokality, kde jsou dislokovány objekty ve správě SBD POKROK.

**Obvodní bytová správa II**  
 Hrdličkova 2177  
 Praha 4 - Chodov  
 272 011 052  
 smidr@pokrok.cz

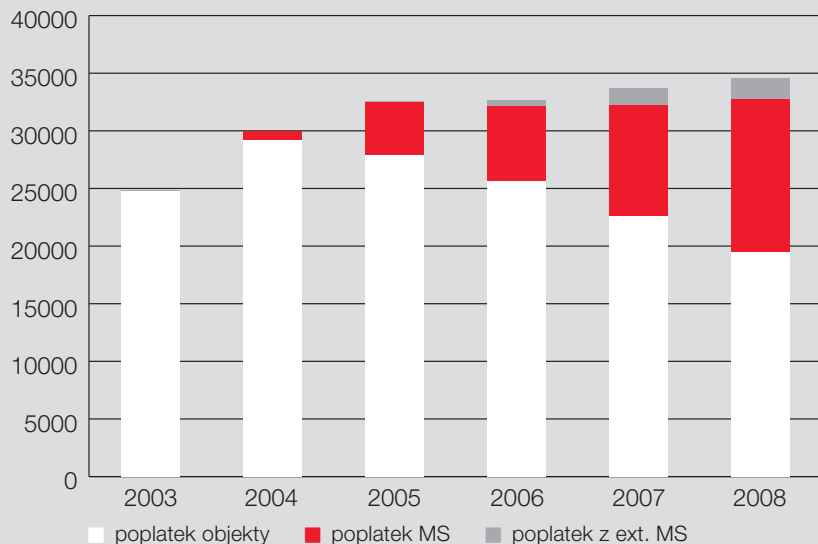


**Obvodní bytová správa I**  
 Pirinská 3246  
 Praha 4 - Modřany  
 241 011 559  
 cejkovaa@pokrok.cz

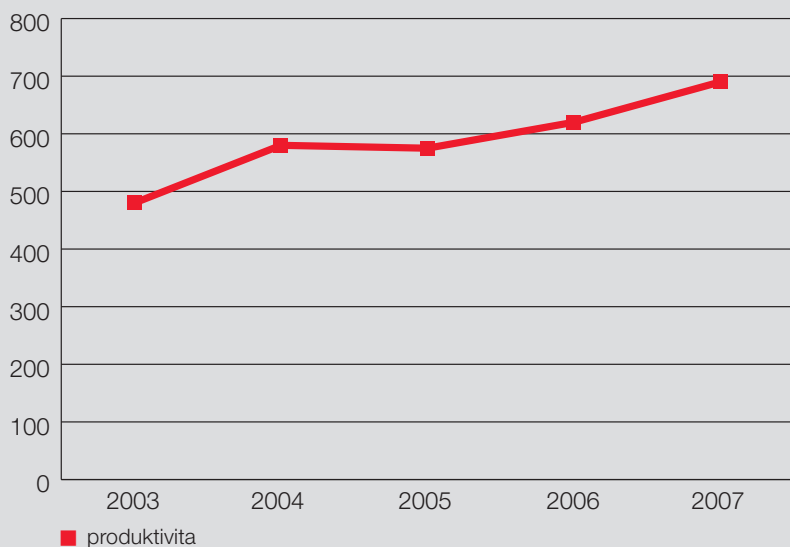


# S péčí dobrého hospodáře

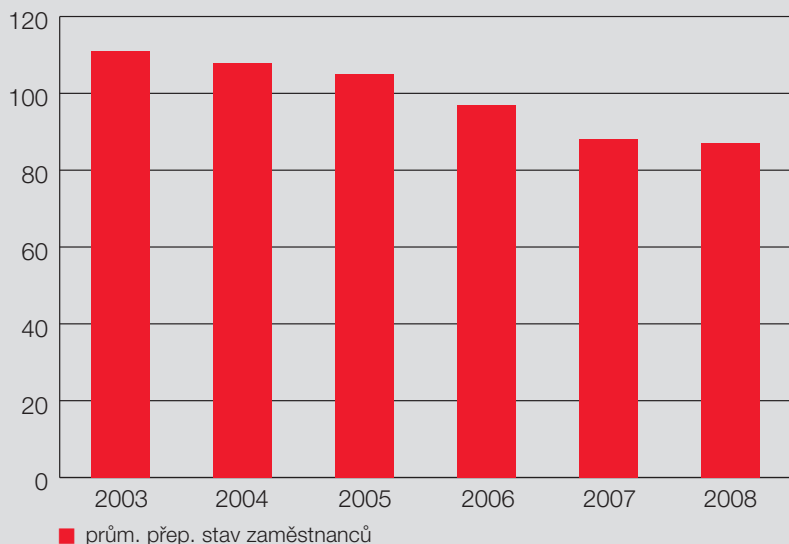
Vývoj poplatků za správu v r. 2003–2008 v tisících Kč



Produktivita práce v r. 2003–2007 v tisících Kč



Počet zaměstnanců v r. 2003–2008 počet osob



Smyslem hospodaření Stavebního bytového družstva POKROK není prioritně tvorba zisku. Družstvo existuje především proto, aby uspokojovalo bytové potřeby svých členů a klientů, a to v co nejlepší kvalitě a za co nejnižší cenu. Proto údaj, který bývá u jiných hospodářských subjektů nejvíce sledovaný – zisk, může na první pohled u našeho družstva působit, vzhledem k ostatním parametrům, až nepatřičně. Družstvo má aktiva v hodnotě téměř 2,5 miliardy korun, jeho „vlastní výkony“, řečeno ekonomickou mluvou, se každoročně pohybují kolem 80 milionů korun. Čistý zisk bývá ale jenom v řádu statisíců.

Teoreticky vzato by ideálním výsledkem bylo dokonce hospodaření zcela vyrovnané, bez zisku. Obezřetný hospodář si ovšem přesto vytváří nějaké rezervy.

O ekonomickém zdraví SBD POKROK a o jeho finanční stabilitě lépe vypovídá třeba skutečnost, že na bankovních účtech disponuje částkou 400 milionů korun. Ještě důležitější je ale sledovat trendy ekonomického vývoje SBD POKROK – dokumentují to tři grafy.

Poplatky za správu vykazují stoupající trend. Je to dokladem toho, že SBD POKROK se postupně transformuje na firmu, spravující bytový fond ve velkém rozsahu. Zajímavá je i struktura těchto poplatků – od roku 2004 rostou poplatky, inkasované na základě mandátních smluv a od roku 2006 i poplatky od externích, tedy nedružstevních subjektů. Snahou družstva je tento trend prohlubovat.

Přechod SBD POKROK k vyšší efektivitě vlastní činnosti pak dokumentují další dva grafy. Ukazují pokles počtu zaměstnanců v uplynulých několika letech a rostoucí ukazatel produktivity práce. Je to dáno například i tím, že SBD POKROK přechází k metodě nákupu služeb. Příkladem může být zrušení vlastní nepřilíš efektivní pohotovostní služby a smluvní zajištění služeb v případě havárií společností Global Assistance.

Důležité je i to, že hospodaření družstva je pod stálou kontrolou. Vzhledem k pravidlům družstevní demokracie funguje v SBD POKROK kontrolní komise, složená z ekonomických odborníků. Tuto komisi přitom nejmenuje vedení družstva, ale volí si ji sami členové družstva prostřednictvím svých delegátů. Tím je zajištěna nezávislost tohoto orgánu.

## Kontrolní komise

Luboš Hlavsa – předseda

Vladimír Lender  
Božena Petrová

Zdeňka Tataříková  
Ladislav Veselý

Vedení družstva také předkládá každoročně své ekonomické výsledky na shromáždění delegátů, kde o nich probíhá nekompromisní diskuse.

Výsledkem těchto prolínajících se kontrolních mechanismů je dokonalá transparentnost hospodaření SBD POKROK, které se tak jeví řadě partnerů jako spolehlivý a důvěryhodný partner. Kvalitu organizačních postupů v družstvu potvrzuje certifikát jakosti ISO 9001 a průhlednost účetnictví každoroční audit hospodaření.



# Žádná kouzla

V čem je skryté to kouzlo, že SBD POKROK může poskytovat kvalitní služby za téměř bezkonkurenční ceny?

Jedním ze stěžejních prvků tohoto úspěchu je jeho velikost. Díky tomu disponuje mnoha druhy „kapitálu“.

## Zkušenosti

Za padesát let se podařilo nastřádat moderně řečeno know-how. V POKROKU například víme jak se vypořádat s rozúčtováním nákladů na teplo a teplou vodu. S tím bývaly v minulosti velké každoroční potíže, jejichž důsledkem byla záplava reklamací a stížností. Před několika lety proběhlo výběrové řízení, z něhož vyšla vítězná společnost I.RTN – a stížnosti náhle naráz ustaly, opravdu jako mávnutím kouzelného proutku. I teď se samozřejmě nějaká ta stížnost objeví, může selhat technika nebo lidský faktor, ale není jich více než několik desítek za rok. Vzhledem k počtu bytů, v nichž POKROK rozúčtování zajišťuje, je to ale podíl na úrovni promile, protože ne všechny stížnosti jsou samozřejmě oprávněné, někdy stačí stěžovateli věc pouze vysvětlit.

Padesátileté zkušenosti POKROKU jsou zkrátka pozitivní i negativní – a tak pracovníci družstva vědí nejen jak mají postupovat, ale znají i to, čeho se v zájmu klientů vyvarovat.

## Lidé

Vzhledem ke své velikosti může SBD POKROK udržovat stálý stav odborníků, kteří správě nemovitostí opravdu rozumějí. To si malé správcovské firmy dovolit nemohou. Právě v lidech je skrytý opravdový kapitál.

## Respekt

Na trhu prací pro údržbu a rekonstrukce bytových domů se téměř nenajde firma, která by netoužila nabídnout právě SBD POKROK své služby. Mají jistotu solidního jednání, při odvedení kvalitní práce zaručené platby, naději na velký objem zakázek atd. Z toho vyplývá, že jsou schopny a ochotny diskutovat i o slevách na provedení jednotlivých prací. Prospech z toho mají samozřejmě členové a klienti SBD POKROK.

Podobně je to i s finančními institucemi. SBD POKROK umí zajistit úvěrování za výrazně lepších podmínek, než bývá zvykem u malých subjektů. A to jsou pro klienty velké ušetřené peníze.

Banky nám ale lépe úročí i vklady. To pozitivně ovlivňuje hospodaření družstva a umožňuje mu držet ceny svých služeb na nižší hladině, než je obvyklé u konkurence.

Podobně je to i s pojištěním objektů. Nikdo nedokáže v malém dohodnout tak výhodné pojišťovací smlouvy, jako subjekt velikosti SBD POKROK. Mnozí družstevníci nebo klienti se o tom už přesvědčili, když se dostali do úzkých.

## Široká škála služeb

Údržba, opravy, rekonstrukce, modernizace, povinné požární kontroly a revize, kontroly a revize výtahů, rozúčtování nákladů na teplo. Pojištění, havarijní pohotovostní služba 24 hodin denně...

Obvodní bytové správy SBD POKROK přitom sídlí přímo ve spravovaných lokalitách a jsou tedy pro klienty snadno dostupné.

Opravdu to tedy nejsou žádná kouzla, jen důsledné využití přirozených výhod družstevního principu bydlení.

A to všechno při poplatku 149 korun za správu bytové jednotky.

## POKROK je když...

### Stavební bytové družstvo POKROK

Kollárova 157/18

186 00 Praha 8

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

- je největším bytovým družstvem v České republice
- spravuje přes dvacet tisíc bytů a s tím souvisejících společných částí domů, což představuje 250 objektů (bytových domů)
- do osobního vlastnictví je převedeno přibližně patnáct tisíc bytových jednotek, tj. přibližně tři čtvrtiny původních družstevních bytů
- s postupující privatizací se družstvo stále více profiluje jako zkušený správce domů, disponující moderním informačním systémem INTEGR1 a technickým zázemím provozně-technického úseku
- samozřejmostí je certifikát pro systém managementu ISO 9001:2000

## Představenstvo

### Oldřich Sova

předseda představenstva

[sovao@pokrok.cz](mailto:sovao@pokrok.cz)



### Pavel Beránek

místopředseda představenstva

[beranekp@pokrok.cz](mailto:beranekp@pokrok.cz)



### František Svoboda

místopředseda představenstva

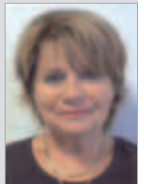
[svobodaf@pokrok.cz](mailto:svobodaf@pokrok.cz)



### Jana Kovaříková

členka představenstva

[kovarikovaj@pokrok.cz](mailto:kovarikovaj@pokrok.cz)



### Miloš Průcha

člen představenstva

[prucham@pokrok.cz](mailto:prucham@pokrok.cz)



### Bohumír Strnad

člen představenstva

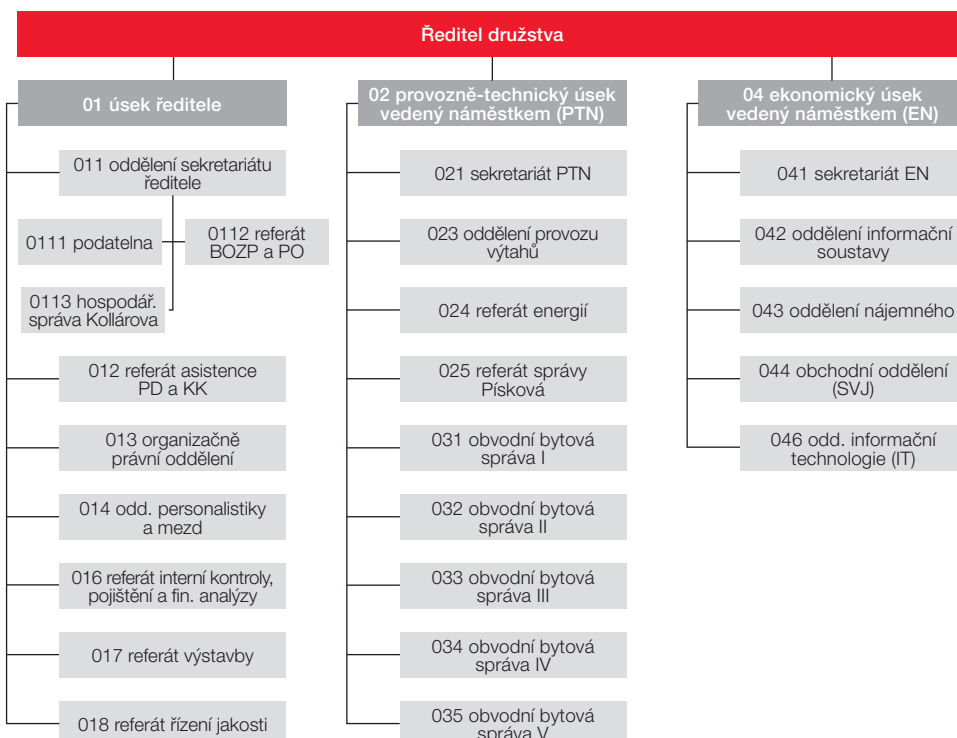
[strnadb@pokrok.cz](mailto:strnadb@pokrok.cz)



### Jan Vokrouhlecký

člen představenstva

[vokrouhleckyj@pokrok.cz](mailto:vokrouhleckyj@pokrok.cz)



# V jednotě je síla

*Spojení subjektů ve větší celek má pro ně smysl jen tehdy, je-li funkční a přináší-li jim výhody. Jinak je bezcenné!*

Ačkoliv se SBD POKROK honosí v České republice a nejbližším okolí přívlastkem největší, pohlédneme-li na jeho velikost optikou širších souvislostí, zjistíme, že zase takovým obrem není. Množství POKROKEM spravovaných bytů představuje jen 3 % z družstevních bytů v ČR. Proto bylo dlouhá léta členem Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD).

Jenže se stále více ukazovalo, že POKROKU členství nijak neprospívá, nevyhovuje jeho potřebám. Toto tvrzení dovedené do důsledku znamenalo, že členství v SČMBD nebylo především přínosem pro jeho členy a třičtvrtěmilionový každoroční příspěvek nepřinášel prakticky žádný efekt.

Hlavním úkolem SČMBD mělo totiž být ovlivňování bytové politiky v ČR a prosazování oprávněných zájmů členů a klientů družstev. Výsledek za posledních dvacet let není nijak povzbudivý, bytová družstva se ocitla na vedlejší koleji.

## Revolta

SBD POKROK se stávalo v rámci SČMBD jakýmsi renegátem, odrodilcem, ale ukázalo se, že není ve svém postoji osamoceno. Připojilo se k němu několik dalších velkých bytových družstev a 6. 5. 2003 založily společně Družstevní marketingové sdružení ČR. V současné době sdružuje devět pražských družstev, která dohromady spravují 83 tisíc bytových jednotek.



## O sdružení

Sdružení DMS ČR dává důraz na komplexnost služeb členských družstev a ve vzájemné spolupráci se jejich nabídku snaží rozšiřovat.

Komplexnost služeb, které členská družstva v rámci správy poskytují v rámci pravidelného poplatku za správu, je významným prvkem péče členských družstev o klienty. Jsme si vědomi, že taková nabídka je pro klienty cenově nesporně výhodnější než jednotlivě poskytované služby, s jakými se můžeme setkat u drobných poskytovatelů správy nemovitostí - zpravidla zpracovatelů účetnictví. Trend komplexnosti chceme i nadále posilovat.

Členská družstva DMS ČR jsou prvá v České republice, která uvedla v masovém měřítku v život technickou asistenci, Havarijní asistenční službu HouseLine s využitím NONSTOP dispečinku na tel. 1220, poskytovanou prostřednictvím společnosti Global Asistance. V některých objektech, kde již klienti tuto službu využili, vědí, že pracovníci dispečinku na NONSTOP telefonním čísle 1220 jsou vám k dispozici 365 dní v roce a 24 hodin denně, aby v případě havárie vody, elektřiny, plynu apod. k vám vyslali odborné pracovníky, kteří problém odstraní a kteří jsou zároveň oprávněni zajistit potřebnou administrativu pro likvidaci škody prostřednictvím pojišťovny. Nadstandardní službou je program House Line Plus, který Vám umožňuje objednávat jednotlivá řemesla pro potřeby své vlastní domácnosti s garancí ceny i záruk za kvalitu práce.

V domech, kde již je tato služba zavedena, nepřehlédnete velké samolepky, povětšinou na vstupech, které o službě informují.

Při sjednávání pojištění domů u Pojišťovny Kooperativa jsme pro Vás navíc společně s pojišťovnou připravili nabídku výhodného občanského pojištění (např. pojištění domácnosti, chaty, chalupy, atd.), ale také pojištění v oblasti motorových vozidel. V případě sjednání nových pojištění tak máte možnost využít další slevy nad rámec ostatních slev, a to po předložení své klientské karty. Již v provozní startovací fázi je služba Linky pomoci (ActionLine), která je určená zejména pro seniory nebo naše spolubydlící či příbuzné se zdravotním rizikem či handicapem. Je to služba, která posílí Vaši jistotu, že bude o ně v případě potřeby včas a dobře postaráno.

Třetí asistenční službou je program Poradenské linky (HelpLine), kam má člen nebo klient členského družstva DMS ČR možnost obrátit se se žádostí o pomoc či radu ve složitých životních situacích (ztráta zaměstnání, sociální dávky, rozvod, dědictví, gamblerství, finanční předlužení rodiny, apod.). Program Poradenské linky je podporován v rámci spolupráce DMS ČR a Asociace občanských poraden ČR.

Cílem Družstevního marketingového sdružení je poskytovat svým klientům služby „na klíč“. Je to trend nejen moderní, ale pro uživatele služeb i velice pohodlný. A právě pohodlné a pohodové bydlení je smyslem naší práce.

## Projekt BD

DMS ČR je garantem benefitního programu BD projekt pro členy a klienty bytových družstev - členských družstev sdružení. BD projekt je určen jednotlivým uživatelům jednotek v domech či objektech ve správě členských družstev bez ohledu na právní vztah uživatele k jím užívané jednotce. Cílem spolupráce v rámci BD projektu je vytvoření aktivního benefitního programu pro členy a klienty členských družstev ve spolupráci s dodavateli zboží a služeb. Základní výčet benefitních výhod související především s bydlením a navazujícími službami je doplňován i atraktivními produkty dalších partnerů BD projektu. Každý člen nebo klient členského bytového družstva má na základě předložení benefitní karty, zdarma vydané a distribuované na jeho jméno včetně pravidelné roční aktivace, právo využívat obchodních podmínek sjednaných mezi sdružením a jeho obchodními partnery pro držitele benefitní karty.

**Partneři BD projektu jsou členění podle úrovně svého zapojení na:**

- generálního partnera
- hlavní partnery
- významné partnery
- obchodní partnery

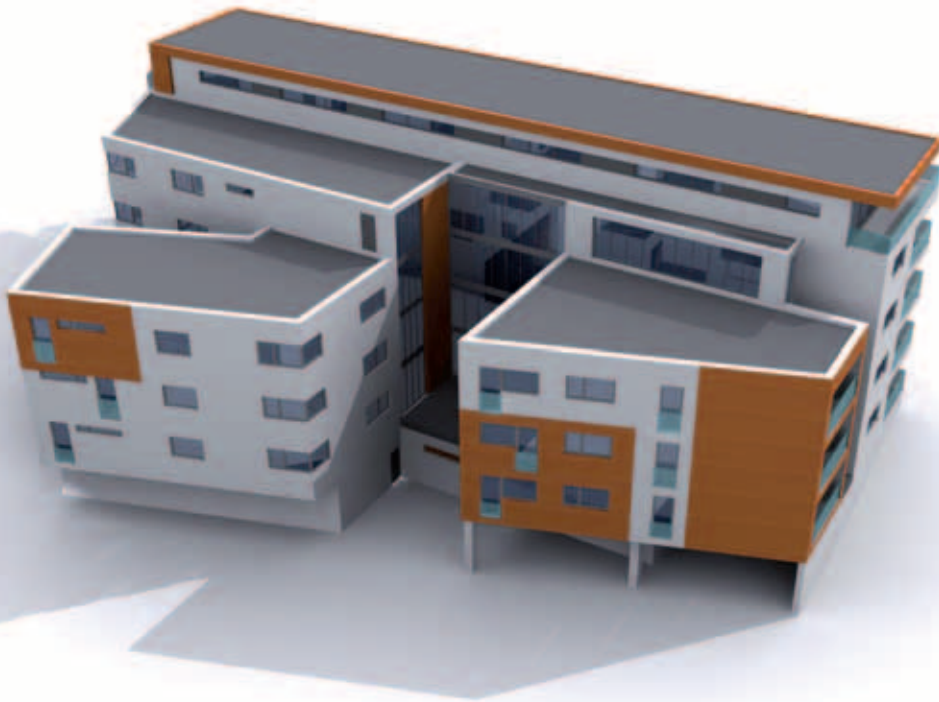


Generálním partnerem BD projektu je Československá obchodní banka, a.s.

Partnery BD projektu jsou obchodní firmy, jejichž nabídka je směřována vůči členům a klientům členských bytových družstev sdružení. Hlavní pozornost je soustředěna na zboží a služby související s bydlením a službami navazujícími. DMS ČR však předpokládá rychlé rozšiřování portfolia partnerů i jimi poskytovaných služeb i z dalších oblastí podnikání. V rámci prezentace dodavatelů se mohou zapojit do projektu i obchodní firmy, které chtějí nabídkou svých produktů či služeb oslovit široký okruh zákazníků, ale vzhledem k povaze svého předmětu činnosti nemohou poskytovat zřetelně definované benefitní výhody pro členy a klienty členských bytových družstev.

V současné době je do benefitního programu BD zapojeno prostřednictvím karty Sphere několik tisíc partnerů. Spektrum jejich zlevněných nabídek je pestré. Od úspor energií, přes výrobce oken a dveří, vybavení koupelen a kuchyní, rekonstrukce výtahů, přes servis motorových vozidel i nabídky cestovních kancelářů, až po služby optika, malířské a natěračské práce či stěhování. Kompletní přehled najdete na [www.bd-info.cz](http://www.bd-info.cz).





# Polož cihlu k cihle, postav třeba zed'

*Plný název družstva POKROK zní Stavební bytové družstvo. Jenže ono už víc než patnáct let nestaví. A není výjimkou, ani ostatní družstva podobného charakteru se novou bytovou výstavbou pochlubit nemohou. V čem je zakopaný pes? Důvodů je jistě řada, zkusme si je stručně popsat.*

## Příliš dlouhý spánek

Na začátku devadesátých let ještě dobíhala výstavba, zahájená za předcházejícího režimu. Potom ale měla mnohá družstva dost starostí sama se sebou.

Byla poznamenána určitou těžkopádností, a tak neuměla čelit dravosti nových investorů, dnes řečeno developerů, s jejich nabídkami na nové bydlení západního střihu a ne už v panelových sídlištích. Kvalita výstavby sice často nebyla valná, ale reklamní masáž byla většinou účinná.

Některá družstva sice byla čilejší, ale těm zase hrozil útok na jejich majetek ze strany různých šikulů. Nechvalně známá Hutmanka je toho varujícím příkladem a členové tohoto družstva nemají klidné spaní dodnes.

Ani okolí bytovým družstvům příliš nepřálo. Byla považována za jakýsi relikv socialismu, nezískala podporu rozhodujících institucí ani politických elit. Bohužel.

SBD POKROK se sice problémům vyhnulo, ale počet nebydlících členů se nesnižoval.

## Neúspěšná snaha

V posledních dvou letech vedli členové představenstva řadu jednání s nejrůznějšími stavebními firmami ve snaze vlastní výstavbu přece jen nastartovat, ale opakovaně se ukázalo, že to je cimrmanovská slepá ulička. Problém byl v tom, že pouhé zprostředkování výstavby pod družstevní hlavičkou není pro zájemce o nové byty dostatečně atraktivní.

Zjednodušeně řečeno – k jednání s developerem družstvo jako prostředníka nepotřebovali, uměli se s ním dohodnout sami. A tak se povedlo postavit jen pár družstevních bytů v Šestajovicích.

Rozvoj sociálního bydlení, rozumějme bydlení sice ne luxusního, ale kvalitního a přitom za rozumnou cenu, by mělo být i v zájmu hlavního města. Představitelé SBD POKROK vedli i ve spojení s Družstevním marketingovým sdružením řadu jednání s jeho představiteli, dostalo se jim i mnohých slibů, ale výsledek se zatím nedostavil.

Jako rozhodující se jeví cena pozemků, a proto by bylo jistě oboustranně výhodné, kdyby se velký vlastník pozemků – Praha, spojil s velkými družstvy a realizovaly tzv. sociální bydlení společně. A společně potom určily i skladbu budoucích družstevníků – nájemníků. SBD POKROK by přitom bylo schopno zajistit i velmi solidní způsob financování, jak prokázalo právě v Šestajovicích.

## První vlaštovka

V Modřanech, v Pískové ulici, vlastní SBD POKROK dnes už nepotřebný zestárý objekt, v němž sídlila technická správa. Už nesídlí, prostor je volný. Naše družstvo je přirozeně i majitelem pozemku pod budovou. Nalezli jsme pochopení na Úřadu městské části Praha 12, především u starosty Petra Hány. Vedle budovy úřadu tak vyroste na družstevním pozemku nový bytový dům. Už nebude mít nic společného s „panelákem“, který by nazval první polistopadový prezident „králikárnou“.

## Architekt Daniel Smitka charakterizuje výstavbu

„Projekt vzniká v zajímavé a exponované lokalitě v Pískové ulici v Modřanech nedaleko stávajícího obecního úřadu městské části Praha 12. V současnosti je v místě plánovaná výstavba stávající panelový objekt bývalých Technických služeb, který bude odstraněn pro potřebu nové výstavby.“

Nový bytový dům pro SBD POKROK bude obsahovat 29 bytových jednotek všech velikostních kategorií od garsonek po mezonetové byty ve vyšších podlažích. Objekt bude mít 4 nadzemní podlaží, páté ustoupené nadzemní podlaží a parkovací garážová stání v suterénu pro každý byt. V objektu se též plánuje v přízemí malá pronajímatelná plocha pro menší služby. Samozřejmostí je technické vybavení objektu, sklepní kóje, výměňkové stanice pro vytápění a ohřev vody.

Z architektonického hlediska se jedná o moderní budovu s železobetonovým skeletostěnovým systémem s cihelnými dozdvírkami a zatepleným obvodovým pláštěm. Všechny byty jsou přístupné z centrální haly na jednotlivých podlažích s výtahem a schodištěm.

Na fasádě objektu se uplatňují moderní materiálová a barevná řešení. V současné době se pracuje na propracování některých disposičních, výtvarných a technologických řešeních projektu.“



Zbývá už jen dokončit povinnou administrativní přípravu (stavební povolení apod.) a začne se stavět. Třeba tímto způsobem právě SBD POKROK dokáže, že družstevní forma výstavby není definitivně mrtvá. K vytrvalosti je vede zodpovědnost k nebydlícím členům družstva.

## Výhody družstevní výstavby

Družstevní výstavba je svým pojetím konkurence schopnou nabídkou především pro zodpovědné jedince, kteří nechtějí být závislí na pomoci státu. Jsou si vědomi vlastní zodpovědnosti za vlastní život, tedy i vlastní bydlení. Neřadí se ale do skupiny lidí, kteří mohou bez problémů zaplatit za nový byt mnohamiliónové částky, nebo pro něž není problémem získat vysoký hypoteční úvěr. Družstevní výstavba může zajistit důstojné bydlení za rozumných nákladů. A SBD POKROK je schopno zajistit i schůdný způsob financování.



# Nabídka služeb SBD POKROK

SBD POKROK nabízí své dlouholeté zkušenosti s prováděním správy nemovitého majetku. Nabídka je určena vznikajícím Společenstvím vlastníků jednotek, Bytovým družstvům vzniklých privatizací obecního bytového fondu i fyzickým osobám – majitelům nemovitostí. Nabídka služeb je rozdělena na dva okruhy:

## Základní nabídka služeb

1. Oblast ekonomická
2. Oblast provozně – technická
3. Oblast inženýrské činnosti
4. Oblast právní
5. Služba Internet Info24

### 1. Oblast ekonomická

činnosti průběžné:

- vedení podvojného účetnictví
- kontrola věcné a účetní správnosti faktur, úhrada faktur
- vedení evidence vlastníků i nájemců bytů, garáží a nebytových prostor
- sledování salda pohledávek a úhrad
- předkládání přehledu nedoplatků statutárnímu orgánu SVJ (BD) – kdykoliv na vyžádání

činnosti s roční periodicitou:

- roční vyúčtování úhrad záloh za služby
- vypracování roční závěrky vč. povinných výkazů : rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha k účetní závěrce
- vypracování podkladů pro přiznání daňových povinností SVJ (BD)
- vypracování přiznání k dani z nemovitosti (za nebytové prostory sloužící k podnikání)
- vypracování návrhu předpisu nákladů spojených se správou, provozem a opravami společných částí objektu
- stanovení záloh na služby
- vypracování předpisu pro jednotlivé bytové jednotky podle výše spoluvlastnického podílu nebo podle principů určených SVJ a zajištění inkasa úhrad záloh
- vypracování roční zprávy o hospodaření
- sestavení daňového přiznání

činnosti s čtvrtletní periodicitou:

- upomínání dluhů včetně poplatků z prodlení dle stanov nebo rozhodnutí SVJ (BD)
- vypracování čtvrtletních účetních výstupů

činnosti s měsíční periodicitou

- převody finančních prostředků mezi účty SVJ po dohodě se zástupci SVJ (BD)

### 2. Oblast provozně – technická

- zajištění smluvních dodávek služeb spojených s užíváním objektů (el. energie, plyn, vody, tepla, TUV, odvozu odpadu, provoz výtahů, STA, apod.)
- zajištění odečtu příslušných měřidel a výpočtu skutečných nákladů spotřeby

dodávaných médií

- zajištění pravidelného úklidu společných prostor objektů včetně úklidu chodníků a zeleně, je-li to v povinnostech objektů
- přebírání a předávání bytových jednotek a nebytových prostor ve vlastnictví družstva a SVJ
- zajištění havarijního servisu po 24 hodin denně, 7 dnů v týdnu na základě rozhodnutí SVJ
- vypracování roční zprávy o technické činnosti a její předložení SVJ
- zajištění povinných revizí technických zařízení ve spravovaném objektu
- zajištění drobné údržby a oprav společných částí domů, nebytových prostorů (a oprav bytových jednotek ve vlastnictví družstva BD)
- pravidelné prohlídky domů a vyhodnocení jejich technického stavu vč. návrhu na opatření
- vypracování návrhu plánu oprav, rekonstrukcí či modernizací domů včetně odhadu (posouzení) finanční náročnosti jednotlivých akcí s ohledem na stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu ve spolupráci s výborem SVJ (zástupcem BD)
- kontrola včasnosti a kvality prací a uplatňování oprávněných smluvních nároků
- zajištění desinfekce a deratizace společných částí domu i bytových jednotek

### 3. Oblast inženýrské činnosti

- příprava zakázky, zajištění podkladů, stanovení rozsahu prací apod.
- výběr vhodných dodavatelů prací ve spolupráci s představiteli SVJ (BD)
- zajištění technického nebo stavebního dozoru

### 4. Oblast právní

- uzavírání pojistných smluv k objektům ve správě
- likvidace pojistných událostí
- uzavírání nájemních smluv na nebytové prostory, na pronájem společných částí domů, reklam, antén mobilních operátorů ...

### 5. Služba INTERNET INFO24

Prostřednictvím této služby se mohou klienti připojit zabezpečeným přístupem pomocí sítě internet k informačnímu serveru SBD POKROK a najít zde informace týkající se jejich bytových jednotek. Zástupci SVJ zde pak naleznou i celkový přehled ekonomických a evidenčních informací o jejich domě.

### 6. Využití množstevních slev

- pojištění (cca 60 %)
- servis výtahů (cca 25 %)
- a další

## Orientační ceník služeb

- V případě uzavření mandátní smlouvy na poskytování výše uvedených ekonomických, technických a právních služeb a služby přes Internet

	cena bez DPH / měsíc
Bytová jednotka (b.j.)	149 Kč
Nebytový prostor	149 Kč
Garáž	69 Kč
Upomínání neplatičů	126 Kč / 1 upomínka
Činnost výtahového technika SBD POKROK	159 Kč / 1 výtah / 1měsíc

## SBD POKROK nabízí i nadstandardní služby ve všech uvedených oblastech a navíc i v oblasti privatizace, např.:

V souladu se zněním zákonem č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů nabízíme:

- vypracování Prohlášení vlastníka včetně jeho vložení do katastru nemovitostí
- vypracování Smluv o převodu b.j. a nebytových jednotek do vlastnictví a podání návrhu vkladu do KN
- asistence při vzniku BD, zajištění potřebné dokumentace dle zákona, právní poradenství, zajištění služeb notáře
- vypracování návrhu stanov SVJ, BD
- zajištění a organizace svolání ustavujícího shromáždění SVJ a založení „právnícké osoby“, včetně vyhotovení a doručení pozvánek, programu shromáždění hlasovacích lístků s rozlišením výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu a návrhu stanov
- zajištění účasti notáře na ustavujícím, případně dalším shromáždění SVJ
- převzetí nemovitosti od bývalého vlastníka či správce včetně provedení kontroly technického stavu domu
- zajištění zhotovení nebo doplnění technické dokumentace

Kontakt:

**www.pokrok.cz**

tel.: 225 339 268, 737 273 127

brezinav@pokrok.cz

## 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

Náklad: 25 000 výtisků

Ilustrační foto TOP Partners, s.r.o., letecké záběry SBD POKROK.  
Grafický návrh, DTP, produkce, výroba a distribuce:

© TOP Partners, s.r.o., 2009