

OBSAH ZPRAVODAJE

Vyplatí se osobní vlastnictví?

Převod družstevního bytu.

Kolik stojí vana teplé vody?

Hospodaření SBD Mír.

S družstvem nebo bez?

Znáte rozdíly mezi družstvením bytem a bytem v osobním vlastnictví? Která forma vyhovuje vám? Převody bytů do osobního vlastnictví jsou v České republice běžné. Členové družstva SBD Mír Teplice mají smůlu.

Strana 2

Jak se vyplácejí nová čerpadla

V minulém čísle jsme informovali o problémech s novými tepelnými čerpadly. K tématu se vracíme také tentokrát. Uvidíte, že ačkoli SBD Mír slibovalo úspory, tepelná čerpadla se nevyplácejí

Strana 3

Jak hospodaří SBD Mír

O problémech s hospodařením v SBD Mír se veřejně hovoří již nějakou dobu. Zabývají se jimi regionální i celoplošná média. Rozhodli jsme se proto znovu připomenout, jak vedení družstva nakládá se svěřeným majetkem.

Strana 4



Ilustrační foto. Zdroj: www.shutterstock.com

Rozhodujte o svém bydlení sami

Neprůhledné hospodaření, pochybné investice a nekvalitní rekonstrukce domů jsou hlavní důvody, proč nespokojení členové Stavebního bytového družstva Mír Teplice vytvořili spolek ProMír. Jejich cílem je zastavit špatné hospodaření družstva a umožnit převádění bytů do osobního vlastnictví.

Ke zlepšení situace v SBD Mír nepomáhaly ani opakované stížnosti na jednání představitelů družstva. Proto se zakladatelé spolku ProMír rozhodli usilovat o možnost převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví. Jedině takto si totiž nájemníci budou o svém bydlení rozhodovat sami. Problém tkví v tom, že převod do osobního vlastnictví dosud není zakotven ve stanovách družstva, a tím pádem není možné o něj žádat. Navíc, představenstvo se převodům zarputile brání.

Zástupci spolku ProMír již navrhli zařazení příslušného článku do stanov. Změny stanov družstva musí nyní schválit Shromáždění delegátů tvořené volenými zástupci všech družstevníků. Hlasování delegátů není jejich osobním rozhodnutím. Podle zákona musí hlasovat v zájmu lidí, které zastupují a zároveň v souladu s vůlí většiny. Ti, kdo chtějí byt od družstva převést na sebe a získat tak možnost nakládat s ním podle svého, například ho rekonstruovat nebo pronajímat, proto musí přesvědčit svého delegáta, aby hlasoval v jejich zájmu.

Spolek ProMír prosazuje také kvalitnější kontrolu vedení družstva. V současné době na něj má dohlížet Kontrolní komise, ale ta svou funkci neplní. Navrhli jsme proto volbu nových členů komise a zvýšení jejich počtu ze tří na pět.

Nechceme zničit družstvo, chceme možnost volby

Převádění bytů do osobního vlastnictví je běžná praxe. SBD Mír to neumožňuje

Každá forma bytového vlastnictví má svá pro a proti. Někomu vyhovuje to, druhému ono, ale každý má mít právo zvolit, co vyhovuje právě jemu. A přesně to je cílem spolku ProMír. Dát všem členům družstva možnost volby.

Nechceme zánik SDB Mír. Převody bytů do osobního vlastnictví to ani nevyžadují. Zakládající člen spolku Pro Mír Zbyněk Hovorka vysvětluje, že družstva mnohdy plní roli správcovské organizace i v domech se soukromými byty. Záleží na přání vlastníků bytů a přístupu družstva.

„Je zajímavé, že družstva, která byty bez problémů převedla, v mnoha případech správcovství provozují dál. Ale oni se k tomu postavili čelem a nabízejí služby, které se jen těžko odmítají,“ uvedl Zbyněk Hovorka pro portál e-Teplicko.

O správě domu přímo rozhodují vlastníci bytů sdružení do Společenství vlastníků jednotek (SVJ). Mohou, ale nemusí, ji nechat na družstvu.

Převod bytů nebo garáží do osobního vlastnictví je u velkých bytových družstev v celé České republice běžnou praxí (např. SBD Krušnohor Most, SBD Pokrok nebo SBD Praha). Potvrzují to i data Českého statistického úřadu. Je z nich patrné, že po-

čet bytů v soukromém vlastnictví od roku 1996 roste, zatímco družstevních bytů ubývá.

V současné době je v ČR poptávka primárně po bytech v osobním vlastnictví. Zejména mladší lidé chtějí byt vlastnit. Je to pro ně totiž ekonomicky výhodnější. Někteří členové SBD "Mír" s převody nesouhlasí. Ti mohou v družstvu zůstat a nic se pro ně nezmění. Ostatní by měli mít možnost si byt převést.



S družstvem nebo podle sebe?

Rozhodněte sami, jak chcete bydlet a žít

Výhody osobního vlastnictví

S bytem je možné volně nakládat (třeba jej prodat nebo pronajímat).

Veškeré investice jsou do vlastního.

Lze je použít jako zástavu (hypotéka nebo úvěr).

O úpravách bytu rozhoduje vlastník sám.

Vyšší tržní hodnota bytu (někdy až o desítky procent).

Právo přímo rozhodovat o správě domu (jako člen

Sdružení vlastníků jednotek).

Možnost si vybrat vlastního správce domu podle kvality a ceny, či si dům spravovat sami.

Nevýhody osobního vlastnictví

Při prodeji bytu se platí daň z převodu nemovitosti a je nutné provést změnu na katastru nemovitostí.

Někdy je obtížnější dohodnout se na správě společných prostor domu s dalšími vlastníky.

Odpovědnost za správu bytu je vyšší než u družstevního.

Výhody družstevního vlastnictví

Družstvo spravuje dům - zajišťuje veškeré rekonstrukce a investice.

Družstvo se snáze vypořádá s neplátiči nebo s problémovými nájemníky.

Převod členského podílu je jednodušší – neplatí se ani daň z nemovitosti a nemění se zápis na katastru.

Nemusíte se podílet na správě objektu a starosti můžete přenechat na družstvu.

Nevýhody družstevního vlastnictví

Družstevník není vlastníkem bytu, ale družstevního podílu. Je fakticky v nájmu.

Byt nejde použít jako zástavu na úvěr nebo hypotéku.

Na nákup družstevního bytu je možné použít jen stavební spoření a to s velkým úrokem.

Nakládání s bytem schvaluje družstvo.

Na jednotlivé požadavky se vztahují poplatky.

Omezené možnosti ovlivňovat hospodaření družstva.

Představenstvo družstva smí rozhodovat i bez vědomí členů.

Sleva, co se nevyplatí. Voda je kvůli "výhodné" dohodě dražší

Dohoda měla zajistit levnější teplou vodu. Místo toho je voda studenější a platíme víc

V minulém Zpravodaji jsme otevřeli téma tepelných čerpadel a ceny ohřevu teplé vody. Problém je poměrně složitý, a proto se mu budeme věnovat také v tomto čísle. Jenom pro připomenutí, v současné době se týká celého sídliště Nová Ves, ulice Antala Staška a v plánu bylo rozšíření čerpadel také do dalších objektů.

Podle současné smlouvy mezi družstvem a společností ITX Media dostávají nájemníci teplou vodu za cenu o 5 % nižší, než jaká je cena z centrálního zdroje – ČEZ Teplárenské. Opomeňme fakt, že k tomuto bodu se v první smlouvě nevyjádřil technický a ekonomický úsek družstva, stejně jako k žádnému jinému. Celý problém spočívá ve způsobu výpočtu ceny za teplou vodu.

Jak předběžně potvrdil Energetický regulační úřad, evidentně totiž dochází k porušování zákona o cenách č. 526/1990 Sb. Výpočet má dle zákona vycházet z oprávněných nákladů na výrobu tepla, přiměřeného zisku a DPH. V některých domech se ukázalo, že zatímco teplota vody od ČEZu bývala cca 53°C, s novými čerpadly se dostala i pod 45°C. To je v rozporu s vyhláškou ministerstva zdravotnictví č. 252/2004 Sb., která vyžaduje minimální teplotu vody v bytě 50°C, vyhláškou ministerstva průmyslu a obchodu č. 152/2001 Sb vyžadující rozmezí 45°C – 60°C a normou ČSN 06 0320 vyžadující běžně min. 50°C a krátkodobě min. 45 °C.

Drahá pohoda ve vaně

Kolik proděláte na tom, když vám klesne teplota vody přiváděné do bytu, lze ukázat na příkladu vany o standardním objemu 170 litrů. Příjemná teplota vody na koupání se pohybuje kolem 35°C. Za předpokladu, že teplá voda z kohoutku má 55°C, potřebujete jí cca 94,5 litru, což vyj-

de na 26,20Kč za ohřev. Pokud z kohoutku teče voda o deset stupňů studenější, potřebujete pro komfortní teplotu lázně přibližně o 30 litrů teplé vody více a zaplatíte asi osm korun navíc. Pokud by tedy čerpadla společnosti ITX Media měla snížit náklady na ohřev teplé vody, nebo se alespoň vyrovnat ceně od ČEZu, musela by být sleva na ohřev kubíku vody přibližně 20 %. Sleva ve výši 5 % tedy úsporu skutečně nepřinese.

Místo úspory ohlodaná kost

Dalším faktem, který zpochybňuje výhodnost slevy pro nájemníky, je to, že úspora nákladů na ohřev novými čerpadly je proti centrálním zdrojům tepla běžně kolem 40 až 50 % i se započtením odpisů majetku. Sleva 5% je tak pro členy družstva 'kostí' ohodzenou vedením družstva a firmou ITX Media - a jak výše uvádíme, už dosti ohlodanou. Za jiných podmínek by totiž ušetřili tisíce korun ročně.

Kvůli zvláštnímu způsobu výpočtu ceny a nižší měrné spotřebě tepla u čerpadel platí nájemníci za 1 GJ tepla mnohem více (845 Kč v roce 2013), než by platili ČEZu (584 Kč/GJ). Cenu pak dorovná výše uvedená úspora nákladů. V uvedeném kontextu zní zajímavě fakt, že si družstvo loni najalo experta na energetiku, kte-

rý má zajistit mj. nižší ceny tepla pro nájemníky.

K čemu jsou čerpadla?

Dalším prosazovaným způsobem ohřevu vody jsou solární panely na objektech v Přítkovské ulici v Trnovanech. Už od roku 2013 tam docházelo k výpadkům, kolísání dodávek teplé vody a poklesu její teploty. Firma SRE Beta Petra Oupického začala problém řešit až pod tlakem družstva.

Vedení SBD Mír se snaží situaci řešit i jednáním s ČEZem. Od srpna 2014 uzavřelo smlouvu na dodávky tepla pro větší část objektů družstva. Závazek je na pět let a cena je o něco nižší. Smlouva se ale netýká domů s novými čerpadly, nebo těch, kde se jejich montáž připravuje.

Jiná teplická družstva uzavřela smlouvu od počátku roku. Tím už se předseda družstva Marek Andrášek nechlubí. Odpojování domů od teplárny rozhodně není důvodem pro snížení ceny tepla, tím je výhradně obchodní jednání, které je ještě dosti limitované regulací cen státem. Navíc, prostory k umístění čerpadel má k dispozici ITXMedia za 12Kč/rok. Je otázkou, zda by se nedaly využít jinak (co třeba nájemníky domu?) a kolik by jejich pronájem stál pak.

Zbyněk Hovorka



Reakce na článek pana Kubů: Spolek ProMír nelže!

V posledním čísle družstevního Zpravodaje píše pan Ing. Miroslav Kubů o lžích, které šíří spolek ProMír. Váhali jsme, zda se k nařčením pana Kubů vyjádřit. Nechceme totiž roztočit kolotoč 'reakcí na reakce'. Tvrzení pana Kubů, že lžeme a šíříme pomluvy, však nemůžeme nechat bez odezvy.

Svou reakcí nechceme přilévat olej do ohně. Máme ovšem dojem, že kritika od pana Kubů mnohdy stojí na vodě. Místo toho, aby nabídl věcné argumenty, bohužel, sklouzává ke slovíčkaření a zbytečně útočnému tónu.

To je patrné hned u údajné **Lži č. 1**. Pan Kubů se ohradil proti tomu, že jsme špatně citovali jeho výrok. Není to pravda. Výrok pana inženýra jsme necitovali doslovně, ovšem jeho smysl zůstal stejný. Z jeho slov plyne, že fungování družstva mohou zajistit jen lidé, kteří s ním mají delší zkušenosti, a proto není vhodné měnit představenstvo způsobem, který jsme navrhovali. A to jsme také napsali. Nešlo tedy o žádnou lež.

Naši údajnou **Lži č. 2** bylo, když jsme napsali, že pan Kubů působil jako obchodní zástupce ve společnosti Petros, která pro družstvo zajišťovala výměnu oken. Dokonce jsme měli navozovat dojem, že společnost byla jediným dodavatelem služeb.

Když jsme psali, že pan Kubů figuruje jako obchodní zástupce firmy Petros, vycházeli jsme z veřejných informací. Na webových stránkách společnosti byl uveden ještě v listopadu 2014. Rozhodně jsme se nesnažili vytvořit dojem, že Petros byl jedinou najímanou firmou. Doslova jsme uvedli: „...na výměnu oken to pak býval oblíbený Petros...". Tím je podle nás řečeno pouze to, že společnost Petros zajišťovala výměnu často, nikoliv pokaždé. Domníváme se tudíž, že v tomto případě se dopustil desinformace pan Kubů, nikoliv my.

Zakázka na výměnu oken je dále rozvedena v údajné **Lži č. 3**. Pan Kubů uvádí, že společnost Petros nabídla

Soustavné překrucování faktů a zavádějící informace o řízení družstva, jaké předvedl pan Kubů, chceme zastavit. Podali jsme proto 15. ledna návrh na změnu stanov.

ŽÁDÁME

Zvýšení počtu členů kontrolní komise ze tří na pět a zajistit tak větší nezávislost a zkvalitnění práce.

Volbu nové komise. Nechceme, aby ji tvořili lidé, kteří ignorují upozornění na porušování stanov

nejlepší cenu oken a zakázku dostala právem. Sám však ve svém textu píše, že je nutné ohlížet se také na kvalitu provedení, dobu realizace nebo záruční dobu.

V poslední části textu pan Kubů označil za **Lež č. 4** následující vyjádření: „...v poslední době správa družstva přijímá do výběrových řízení nabídky až pěti firem, že delegáti mají právo přidávat do řízení 'vlastní' firmy, a že se tak v některých případech daří snižovat ceny zakázek. Domníváme se (a v některých případech je to evidentní), že k tomu došlo především tlakem vyvíjeným naší skupinou a některými delegáty. Toto jsou také výsledky naší práce, i když méně viditelné." Netvrdíme tedy, že právo přidávat firmy mají delegáti díky nám, ale že díky naší činnosti ho začali využívat.

Závěrem bychom ještě chtěli dodat, že pokud by byla pravda, že šíříme lži, patrně by se nám na stránkách družstevního zpravodaje nedostalo uznání od lídra sdružení PRO! Teplice Jakuba Mráčka. Ten jasně říká, že naše argumenty jsou logické a opodstatněné. Jako největší problém vidí konfrontační styl komunikace spolku a SBD Mír. Stejně jako pan Mráček doufáme, že se podaří dostat naše jednání s družstvem do věcné a konstruktivní roviny a v příštím čísle Novinek nebudeme muset reagovat na další neopodstatněná obvinění.

Spolek ProMír

Spolek ProMír

Nezávislý zpravodaj SBD Mír

Sledujte naše zprávy!

email: info@zpravodajsbdmir.cz

web: www.zpravodajsbdmir.cz

Facebook:
www.facebook.com/ZpravodajSbdmir

Naším cílem je transparentní hospodaření, lepší komunikace s delegáty a řadovými členy družstva, chceme otevřít otázku převodu bytů do osobního vlastnictví a upravit stanovy a organizační řády tak, aby zaručovaly spravedlivé podmínky pro všechny.

Nechceme tolerovat způsob, jakým vedení bytového družstva, dle našeho názoru, nedodrжуje, či nedodrжovalo platné stanovy a český právní řád.

Nebudeme nečině přihlížet, jak se rozhoduje o velikých investicích bez uvědomění, natož souhlasu Shromáždění delegátů, protože každý z nás i vás má v družstvu vloženu svou investici a je naším nezpochybnitelným právem si tuto investici chránit.

Nejsme uzavřená skupina, ve svých řadách uvítáme kohokoliv, kdo se dokáže ztotožnit s naším cílem, proto neváhejte využít uvedené kontakty. Sledovat nás můžete i na Facebooku.