

60 let

STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA

PED

2019



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
PRACOVNÍKŮ ENERGETIKY A DOPRAVY



Slovo úvodem

Obracím se na vás v roce, kdy naše družstvo SBD PED dosáhlo pozhnaného věku šedesáti let. U člověka je takové období časem moudré zralosti. U ekonomického subjektu jde o úctyhodné číslo, kterým družstvo prokázalo svou životaschopnost. Bez ohledu na dějinné zvraty a zásadní proměny podmínek, ve kterých celá ta léta působí, dokázalo trvale uspokojovat potřeby bydlení, navyšovat hodnotu majetku členů a přicházet s novými podněty.

Když se zadíváte na časovou řadu na následujících stránkách, možná to pro některé z vás bude pohled do ságy vlastní rodiny. Mezi členy družstva je nemálo těch, pro něž se přelomové okamžiky historie družstva spojují s přelomovými okamžiky v životě vlastním. Zakládání rodiny, první vlastní byt, nástup další generace. Vždyť členství v družstvu nejednomu z dnešních družstevníků připadlo jako dědictví. Zašlé fotografie z našeho archivu připomenou heroickou dobu svépomocné výstavby – dobu zatíženou nedostatkem prakticky čehokoli na straně jedné, ale typickou odhodláním opatřit si slušné bydlení vlastníma rukama.

I když dnešní doba takových obětí již nevyžaduje, přesto stále poskytuje družstevnictví výhody, které žádná jiná forma vlastnictví nemůže nabídnout. Aktuální situace na realitním trhu opět obrací pozornost k možnosti získání vlastního bydlení bez zadlužení. Podstata je jednoduchá – družstvo se stará o uspokojení bytových potřeb jeho členů, nikoliv o zisk, který musí vytvářet obchodní společnost a který je pro ni na prvním místě. Družstvo se samozřejmě musí také chovat ekonomicky racionálně, aby své poslání mohlo naplňovat. Že se tak děje, o tom jsou členové družstva pravidelně informováni ve zprávách o hospodaření. Věřím, že SBD PED má před sebou mnoho úspěšných let a zajímavých projektů. Základem pro toto přesvědčení je skutečnost, že družstevní bydlení má od roku 1910 na území České republiky bohatou a úspěšnou tradici, a rozvíjí se i ve všech koutech světa. Proč? Protože společná vůle lidí něco vytvořit pro vlastní užitek nezávisí na politických nebo legislativních podmínkách v konkrétním místě a čase. Ta je tu od nepaměti.

Ing. Josef Peták, předseda SBD PED



Historie družstva

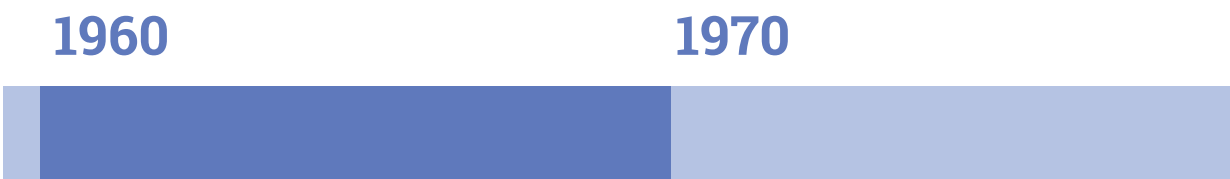
Zákon č. 27/1959
O bytovém
družstevnictví
– Vznik SBD ZPE

1959

Integrace SBD
Energovodu

1975

Přehled realizované výstavby



	1964	1967		1970	1974	1977
Do provozu						
Část	Královka	Královka	Na Hroudě	V Olšínách	Na Štěpnici	Malvazinky
Počet bytů	54	62	60	40	35	151
Garáže	2	–	–	8	8	70

Historické milníky



Jaroslav Heyrovský obdržel
Nobelovu cenu za chemii



Jurij Gagarin – první člověk
ve Vesmíru

1959 1961



Pražské jaro a okupace
Československa

1968



Charta 77

1977

Integrace SBD
zaměstnanců ČSD
Praha, přejmenování
na SBD PED

Zákon č. 72/1994 Sb.,
kterým se upravují
některé spoluvlastnické
vztahy k budovám
a některé vlastnické
vztahy k bytům
a nebytovým prostorům,
doplňují některé zákony
(zákon o vlastnictví bytů)

První
vlastn

1981

1994

1980

1990

199

1980	1981	1982	1984	1987	1990	1992	1994	1996	1997
Svojetická	Bohdalec	Rohožník	Čimice	Písnice	Mlejnek/ Branická	Tusarova I/ Tusarova II	Olšiny	Královka	Rohožník
66	224	36	60	303	84 36	14 21	57	Nástavba 6	Nástavba 12
66	144	24	48	30	45 14	8 24	79	—	—



První start raketoplánu Columbia



Katastrofa černobylské elektrárny

Sametová revoluce



Česká republika vyhrála zlato na
MS v hokeji a stříbrnou medaili
v ME ve fotbale

1981

1986

1989

1996

2000

Převádění družstevních bytových jednotek do vlastnictví. Zakládání Společenství vlastníků

předaný byt do nictví

2012

Poskytování správcovských služeb mimo objekty SBD PED

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

Zákon č. 311/2013 Sb. - Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovému rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů

SBD PED slaví 60 let existence

2019

2000

2010

2013

1998

Bohdalec

Nástavba

—

14

2004

Na Sypkém

44

55

2011

Čimice

Kompletní zateplení

2019

Malvazinky

Zateplení – 2 bytové domy



OH Nagano – čeští hokejisté získali zlaté olympijské medaile



Teroristické útoky 11. září v New Yorku



Povodně v Praze



Česká republika členem EU



Dluhová krize v Řecku



M. Zeman podruhé prezidentem, A. Babiš premiérem

2001

2001

2002

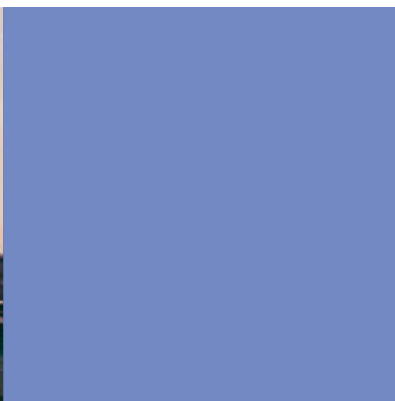
2012

2018

Jak jde čas

I když kořeny družstevnictví lze vystopovat až do dob rakousko-uherské monarchie, naše družstvo vzniklo jako Stavební bytové družstvo zaměstnanců pražské energetiky (SBD ZPE) v roce 1959. Tehdejší katastrofální (a dlouho se nelepšící) nedostatek bytů měl alespoň částečně řešit zákon č. 27/1959 O bytovém družstevnictví. Ten umožňoval za socialismu, kdy neexistoval podnikatelský sektor a státní výstavba nebyla schopna potřeby bydlení naplnit, vzít bytovou výstavbu do vlastních rukou. Současně zákon družstvům umožňoval – pokud to v tehdejších podmínkách dokázala – zajistit výstavbu bytů dodavatelsky. Tedy objednávkou od státem zřizovaných stavebních firem. Prvním předsedou družstva se stal architekt Novotný (za 60 let existence bylo předsedů 7). Od založení družstva v roce 1959 do integrace s SBD Energovodu (1975) družstvo realizovalo formou úplné svépomoci v pěti etapách výstavbu 251 bytových jednotek, dále samoobsluhu potravin, halovou garáž o 25 stáních a 16 vestavěných garáží. Současně uspokojilo 40 členů z přidělu bytových jednotek dodavatelským způsobem.

V roce 1975 bylo do našeho družstva z rozhodnutí vyšších družstevních orgánů integrováno SBD Energovodu (Současný soubor staveb – Malvazinky). Po této první integraci mělo družstvo 562 členů a neslo i nadále svůj původní název. Až do této integrace zabezpečovalo družstvo kromě výstavby i provoz vybudovaných objektů. To se ale po roce 1975 změnilo a naše družstvo začalo zajišťovat pouze svépomocnou výstavbu.



K datu 1.1.1982 se, opět dle rozhodnutí vyšších družstevních orgánů a „Shromáždění delegátů“, integrovalo do našeho družstva „Stavební bytové družstvo zaměstnanců ČSD Praha“. Touto transakcí se navýšil počet členů na 1372 (814 členů SBD ZPE a 558 členů SBD ČSD). Po tomto spojení se mění název družstva na SBD PED – „Stavební bytové družstvo pracovníků energetiky a dopravy“. A tak se jmenuje dodnes.

Od svépomoci k profesionalizaci

S růstem počtu staveb, a to zejména po integraci se „Stavebním bytovým družstvem zaměstnanců ČSD Praha“, už nebylo možno zajišťovat organizaci výstavby i chod družstva pouhou obětavostí členů. Proto byl postupně vytvářen profesionální aparát družstva a další výstavba byla zajišťována stavebním střediskem v rámci výrobně technického útvaru družstva. Od této změny se také začal měnit systém zajišťování prací ze svépomocného na dodavatelský.

S přechodem na profesionální systém práce bylo možno přejít i na technicky vysoce náročné stavby se speciálním zakládáním na pilotách. Jedná se především o objekty z montovaného skeletu s vyzdívkou a obvodovým pláštěm z režných cihel (Bohdalec, Mlejnek, Olšiny). Tyto objekty disponují vysokým bytovým standardem v architektonickém konceptu a staly se dominantami území. To ale neznamená, že by se upustilo od klasické zděné výstavby. Důkazem jsou etapy Branická a Tusarova I a II. Po celou dobu existence družstvo poskytovalo dobrou kvalitu za přijatelnou cenu. Dbalo se též o výstavbu dostatečného množství garáží, popř. garážových stání, eventuálně s dostatečným rozsahem odstavných parkovacích ploch. V některých lokalitách byly vybudovány na náklady družstva i moderní prodejní plochy (např. Olšiny a Branická). Ty jsou vítaným zdrojem příjmu pro družstvo dodnes.

Po zveřejnění Charty 77 působili v aparátu SBD zaměstnanci, kteří využívali relativního závětrí bytového družstva k ilegální činnosti. Na psacích strojích v kanceláři přepisovali „podvrtné“ materiály. Zásah STB byl rychlý – komando odvezlo na expertizu veškerou kancelářskou techniku. Vrátilo ji s důrazným varováním. Ke cti tehdejšího vedení družstva lze přičíst, že oba zaměstnanci, kteří dokumenty šířili, zůstali nadále v družstvu na svých pozicích.



Sametová revoluce v družstevnictví

Po roce 1989 s příchodem restitucí, změnou vlastníků pozemků nebo nemovitostí byla převážná část vytípaných lokalit pro naši výstavbu zrušena. To znemožnilo družstvu plně uspokojit bytové potřeby svých členů. Z důvodu ekonomických změn, velkého nárůstu nákladů na bytovou výstavbu a po odbourání státních dotací a úvěrů (anuita), se družstvo zaměřilo alespoň na budování nástaveb na stávajících objektech. Šlo například o etapy Královka (6. b. j. realizace 1996) a Rohožník (12. b. j. realizace 1998). Dále jsme prověřovali například lokality Čimice, Písnice a Malvazinky. Proběhla výstavba cca 35 garážových stání u etapy Královka. Jako poslední byla v roce 2004 provedena etapa Na Sypkém v Praze 8: postavilo se 26 b. j. a 35 garážových stání v HG.



Naše družstvo je členem Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) se sídlem v Praze.

Vrcholným orgánem svazu je valná hromada delegátů regionálních rad. Předsedou pražské rady byl zvolen místopředseda SBD PED ing. Zdeněk Zajíc a současně byl zvolen i členem představenstva SČMBD.

Svaz českých a moravských bytových družstev je členem Družstevní asociace ČR.



Správcovství a údržba

V současné době družstvo zajišťuje hlavně provoz bytového fondu. Dříve formou samospráv, později provozních útvarů. U některých etap tento stav setrvává (Čimice, Bohdalec, část Písnice). Tam, kde vznikla po předání bytů do vlastnictví „společenství vlastníků“ (SV), družstvo poskytuje služby správy a případně vedení společenství vlastníků. Tyto služby nabízí i SV a BD, která nejsou historicky spjata s naším družstvem (např. SV Nitranská, BD Březinova, SV Tusarova, BD Za Poříčskou branou atd.). Družstvo historicky umí zajišťovat hospodaření a tvorbu dlouhodobých zdrojů, ze kterých lze financovat hlavně zateplení fasád včetně výměny oken, zasklívání lodžii, balkónů, rekonstrukce kotelen, výměníků apod. A to jak z vlastních zdrojů (DZOI) tak z bankovních úvěrů, popř. státních dotačních programů.

Pohled do budoucnosti

Přes nepříznivou situaci s pozemky a tlak developerských firem trvale posuzujeme možnost výstavby dalších bytů. Mimo jiné jde o projekt malometrážních bytů pro starší členy družstva v lokalitě Zaječov. Sledujeme lokality Praha - Jižní Město – pozemek pro výstavbu Modletice nebo Kateřinky. Vedle výstavby se nabízejí další možnosti zajištění potřeb členů. Například odkup bytů na úvěr od developerů a jejich pronájem členům. Samozřejmě za výhodnějších podmínek, než jaké nabízejí obchodníci s nájemním bydlením.

5 důvodů, proč být členem družstva



- Družstvo je schopno poskytnout podporu při zajištění hypotečních úvěrů u členů, kteří nedosáhnou na vlastní hypotéku.
- Současně družstvo sleduje i možnosti finanční podpory ze strany státu, tak jak byla historicky vždy poskytována.
- Zkoumáme možnost úpravy ročního členského příspěvku v návaznosti na plány a ekonomickou situaci družstva.

To všechno jsou záměry, které bude posuzovat shromáždění delegátů. Jsou dokladem trvalé snahy naplňovat základní účel družstva a schopnosti SBD PED reagovat na měnící se podmínky.

Tyto přednosti prokázalo naše družstvo za uplynulých 60 let existence. Jsou nutným předpokladem i pro jeho budoucnost.

1. Znalost aktuální legislativy

Bydlení upravuje spousta zákonů a podzákonných norem. Správně v nich číst, využívat výhod a nedělat chyby – to je práce pro odborníka s mnohaletou praxí. Právě takové v družstvu najdete.

2. Profesionální přístup a dokonalá znalost lokalit

Při správě objektů je kvalitní dokumentace nebo znalost jejich historie k nezaplacení. Družstvo má vše k dispozici a navíc, někteří členové aparátu ještě na stavbě házeli lopatou. Tuto zkušenost žádný jiný správce nemá.

3. Převzetí záruk při spolupráci s dodavateli

Všichni známe situaci, kdy se musíte s řemeslníky dohadovat, jak a proč co udělali nebo neudělali a kolik to vlastně stojí. Tuhle úmornou činnost řeší družstvo s osvědčenými dodavateli za vás.

4. Trvalé zhodnocení majetku

Cena nemovitostí v Praze a okolí raketově roste. I tržní ceny vašich bytů a garáží trvale rostou. Pokud nejste multimilionáři, byty jako investici si dovolit nemůžete. O to více je důležité, aby péče o společné prostory byla na odpovídající technické, ekonomické i právní úrovni a nedocházelo ke snižování hodnoty vašeho majetku. V rámci historicky zažité družstevní demokracie umí družstvo hledat shodu, co se týče plánu oprav domů a jejich financování. Družstvo nemusí tvořit pro nikoho zisk. Pokud dobře hospodář, přebytek rozpočtu je opět majetkem všech družstevníků.

5. Perspektiva řešení bytové potřeby

Družstvo vždy bude svým členům umožňovat bydlení za lepší cenu než developerská firma nebo komerční pronajímatel. Hledá i nové cesty, jak zajistit bydlení na splátky svým členům. Protože smyslem družstva není vytvářet zisk, ale naplňovat potřeby členů, budou ceny vždy příznivější.

60 let PED

STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA
2019



Kontaktní informace

PED Túsarova 30
170 00 Praha 7
IČO: 00 03 28 24
www.sbdped.cz

Vedení

Předseda

Ing. Josef Peták
Tel.: +420 266 711 164
Mobil: +420 736 541 406
Email: petak@sbdped.cz

Sekretariát

PhDr. Jana Nekolná
Tel.: +420 266 710 437
Mobil: +420 604 728 709
Email: nekolna@sbdped.cz

Místopředseda

Ing. Zdeněk Zajíc
Mobil: +420 602 223 403
Email: zajic@sbdped.cz

Ekonomický úsek

Vedoucí ekonomického úseku

Ing. Vlasta Strejčková
Tel : +420 283 870 720
Mobil: +420 734 470 863
Email: strejkova@sbdped.cz

Účetní fakturace

Dagmar Slámová
Tel : +420 220 807 067
Mobil: +420 734 472 859
Email: slamova@sbdped.cz

Mzdová účetní

Ing. Věra Svobodová
Tel : +420 220 807 068
Mobil: +420 734 470 241
Email: svobodova@sbdped.cz

Účetní SVJ a BD ve správě

Bc. Kristýna Holbová
Mobil: +420 603 525 085
Email: holbova@sbdped.cz

Evidence nájemného:

Monika Pomahačová
Tel : +420 220 807 070
Mobil: +420 731 406 094
Email: pomahacova@sbdped.cz

Technický úsek

Vedoucí TÚ

Ing. Petr Hudec
Tel : +420 266 712 919
Mobil: +420 739 629 528
Email: hudec@sbdped.cz

Technik

Ing. Evžen Tesařík
Mobil: +420 731 237 118
Email: tesarik@sbdped.cz



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
PRACOVNÍKŮ ENERGETIKY A DOPRAVY