

Hromadné vyřazení zařizovacích předmětů – nové evidenční listy

V poslední době se množily dotazy, proč se v předpisu úhrad za užívání bytu objevují částky 5,- a 10,- Kč za vestavěné skříně, kuchyňské linky, sporáky a další obdobné zařizovací předměty v bytě. Tyto dotazy jsme individuálně zodpovídali. Pouze pro všeobecnou informaci uvádíme, že se jedná o nájem zařizovacích předmětů, jejichž životnost již uplynula. Výšku nájmu stanovoval § 10 a příloha vyhlášky 176/1993 Sb. Konkrétně zde bylo uvedeno „Po uplynutí životnosti vybavení bytu... je maximální nájemné stanoveno v bodě 4 přílohy.“. Vždy se jedná o zařizovací předměty, které jsou ve vlastnictví pronajímatele. Právě zde docházelo k nedorozumění, kdy nájemce bytu ve snaze mít doma např. nový sporák ten starý vyhodil. Tím ovšem odstranil předmět, který nebyl jeho, čímž zasáhl do vlastnických práv pronajímatele. Určitě si v té chvíli neuvědomil, že by to mohlo mít závažné následky. Nikdy družstvo z takového postupu nevyvozovalo žádné důsledky. Samozřejmě, bylo i dostatečné množství nájemců, kteří o vyřazení a tedy souhlas s demontáží a odstraněním zařizovacího předmětu řádně požádali a bylo jim vyhověno, pokud to bylo možné.

Právě snaha družstva o bydlení pokud možno bez zbytečných formalit a potíží vedla představenstvo k rozhodnutí, že k 31. prosinci 2004 zařizovací předměty, které nejsou spjaté s kategorií bytu a jejichž životnost ve smyslu výše uvedeného předpisu již uplynula, budou vyřazeny. Stejně bude postupováno u zařizovacích předmětů, jejichž životnost ještě neuplynula, po uplynutí jejich životnosti. Počínaje lednem 2005 tedy družstvo nebude účtovat ony pětikoruny a desetikoruny za vybavení bytu, které má již po své životnosti.

Toto rozhodnutí představenstva schválilo i shromáždění delegátů na svém posledním zasedání.

Nové evidenční listy, které již tuto změnu zohledňují, jsou zasílány společně s tímto zpravodajem v jedné zásilce.

Plánované úkoly se plní!

Delegáti z domovních úseků se sešli pracovním shromážděním v sobotu 13. listopadu. Bylo to již 12. setkání od počátku konsolidace družstva a mělo významný vliv do budoucnosti. Po zvolení komisi, nutných pro práci shromáždění, pokračovalo jednání zprávou předsedy pana Viléma Schneidera.

Usnesení z minulého shromáždění bylo splněno s výjimkou písemného předkládání harmonogramu plánovaných oprav pro dlouhodobou nemoc technického pracovníka. Do plánu nových oprav byl dodatečně zařazen objekt v Bratislavské ulici, kde u obou výškových budov bude nutno provést výměnu oken a obložení. Náklady na tuto akci překročí tři milióny korun, proto je nutný souhlas shromáždění, které doporučuje pro tyto opravy spoluúčast nájemníků a družstevníků.

Organizační směrnice č.1/2004 byla pak předmětem vystoupení člena představenstva pana Fritzena. Je otištěna v dnešním Zpravodaji, takže všichni se s ní mohou podrobně seznámit.

Její realizace přibližuje družstvo ke standardním bytovým družstvům v naší zemi. Uživatelé bytu pak se mohou sami přesvědčit, s jakými náklady jejich objekt počítá a jaké jsou možnosti údržby a modernizace.

Protože se zlepšila platební morálka nájemníků, bude možno v příštím roce zahájit postupně malování chodeb, společných prostor a oprav vstupních dveří. Je to důkaz dobrého hospodaření v tomto roce a povede ke zkvalitnění našeho prostředí.

Následující diskuse pak obsáhle rozebrala projednávané problémy. Její závěry byly vtěleny do usnesení, které bylo jednomyslně schváleno.

Rozloučení

Dlouholetý člen a delegát družstva pan Václav Vavřina opustil naše řady na jaře roku 2004. Jeho zkušenosti a práce pro družstevní kolektiv nebudou zapomenuty.

Družstevníci se dočkali dalšího soudního rozhodnutí.

Věc byla projednána pod č.j. 49T69/2002: Dne 9. 11. 2004 trestní senát Krajského soudu v Ústí nad Labem v hlavním líčení projednal žalobu státního zástupce na Václava Marečka a Zdeňku Marečkovou (dříve Šťovíčkovou) pro trestný čin zneužití informace v obchodním styku dle § 128/2 trestního zákona. Takto bylo kvalifikováno jednání jmenovaných, kteří jako bývalí představitelé družstva na straně jedné a jako jednatelé firmy SM-DOMINO, s.r.o., na straně druhé, pomocí nastrčeného prostředníka Michala Fišera uzavřeli smlouvu o správě majetku Krušnohor družstva za podmínek značně nevýhodných pro družstvo. Oba obžalovaní byli shledáni vinnými z tohoto trestného činu, a by jim uložen peněžitý trest. Rozsudek dosud nenabyl právní moci.

Odečty vodoměrů a indikátorů topných nákladů

Jako každoročně, tak i v příštích dnech budou odečítány stavy bytových vodoměrů a indikátorů topných nákladů na radiátorech ústředního topení. Je v zájmu každého nájemníka, aby odečty umožnil v termínech, které budou včas v domě vyvěšeny. Samozřejmě je možné sjednat náhradní termín – kontaktní údaje budou součástí informace o konání odečtů.

Umožnit odečty je povinností nájemce uloženou mu § 692 Občanského zákoníku. Prováděcí předpisy k rozúčtování nákladů na topení a vodu řeší neumožněný odečet určením náhradní spotřeby dokonce s možnou sankcí. O tom ale už bylo psáno v minulých zpravodajích.

Pro rozúčtování nákladů na dodávku služeb a vyúčtování záloh je stanoven pevný termín: 30. 4. následujícího roku. Na vyrovnaní vyúčtování, tedy výplatu přeplatků a zaplacení nedoplatků, je stanoven termín do 31. 7.

Ve zpravodaji, který bude vydán spolu s vyúčtováním nebo krátce po něm, budou opět zopakovány nejčastější otázky k vlastnímu rozúčtování služeb a k vyúčtování záloh.

Výplata přeplatků bude organizována obdobně, jak tomu bylo letos. Po uplynutí reklamační lhůty budou nejdříve rozeslány přeplatky těm, kteří nám sdělili své bankovní spojení. Pak budou postupně odesílány přeplatky dalším, kteří své bankovní spojení doplní po reklamační lhůtě. A jako poslední od nás odejdou složenky k výplatě v hotovosti na poště. Termín konec července však bude dodržen.

Komunikace po telefonu, faxem, elektronickou poštou, prostřednictvím SMS

Významná část nájemníků akceptovala naši nabídku a sjednala s námi pravidla komunikace po telefonu. V průběhu doby se ukázalo, že se jedná o oboustranně velmi výhodnou formu vzájemné komunikace, neboť jednak probíhá v době, která je pro obě strany, tedy pro Vás i pro nás, výhodnější, jednak odpadá neustálý tlak v podobě dalších čekajících před kanceláří.

Abychom tuto službu přiblížili co největšímu počtu našich nájemníků, v současné době připravujeme rozšíření pravidel pro komunikaci faxem, prostřednictvím SMS nebo elektronickou poštou.

Tato služba je pochopitelně zcela zdarma a lze jejím prostřednictvím se správou projednat vše, pro co není povinná (tj. zákonem uložená) nebo potřebná písemná forma. Těch několik málo povinně písemných úkonů však nemůže výhodu bezproblémové komunikace v běžných denních dobách vyvážit nebo dokonce převážít.

Věříme, že řady nájemníků, kteří používají moderní komunikační formy, se budou rozrůstat.



ORGANIZAČNÍ SMĚRNICE č. 1/2004

Financování oprav bytů a obytných budov

Členění organizační směrnice:

I	Vymezení pojmů
II	Zdroj financování
III	Tvorba zdrojů
IV	Čerpání zdrojů - podmínky
V	Přechodné období
VI	Účinnost
Příloha	Seznam objektů

I. Vymezení pojmů

1. 1.1 Opravou se rozumí výměna vadných nebo opotřebovaných součástí a obnova povrchových ploch bytů a obytných budov. To vše v rozsahu, který nepodléhá financování ze strany uživatele bytu podle nařízení vlády č. 258/95 Sb., případně nájemní smlouvy. Opravou je i malování a nátěry společných prostor objektu.
- 1.2 Investiční akce zvyšující technické parametry obytných budov jsou zejména zateplení budov nebo lodžii, přístavby a nástavby. Tyto akce se čerpají z rezervy na opravy.
- 1.3 Je-li kdekoli v této směrnici použit výraz "rezerva na opravy", nejedná se o rezervu ve smyslu zákona o rezervách pro zjištění základu daně z příjmu podle zákona č. 593/1992 Sb. v platném znění.
2. Tvorba zdrojů a jejich čerpání se sleduje v analytické účetní evidenci v členění na ucelené obytné budovy (dále objekty), tedy nikoliv podle vchodů.
3. Tyto zásady platí přiměřeně i pro nebytové prostory.

II. Zdroj financování oprav bytů a obytných budov

Jediným zdrojem financování oprav bytů a obytných budov je rezerva na opravy družstevního majetku.

III. Tvorba zdrojů na financování oprav bytů a obytných budov

1. Objem tvorby rezervy na opravy je stanoven ročním finančním plánem družstva. Příděly do zdrojů objektů se provádějí za běžný měsíc ze základního nájemného příslušného objektu včetně nebytových prostor, používaných třetími osobami nebo družstvem, zúčtovaného jako výnos objektu (tj. součet výnosů jednotlivých vchodů). Přírůstkem rezervy jsou též skutečně přijaté náhrady od pojišťovny a přímých viníků škod.
2. Přechodnou formou tvorby rezervy podle odst. III/1 může být z vážných důvodů částka zvýšení nájemného na financování určité akce, kterou může představenstvo stanovit po souhlasu nebo na žádost domovního úseku (nebo jeho příslušné části).

Toto zvýšení musí být písemně oznámeno všem uživatelům bytů přípisem představenstva se specifikací měsíčního objemu a celkové doby zvýšení.

3. Zdroje, které byly do rezervy zúčtovány v souladu s ustanoveními této organizační směrnice, zůstávají příslušnému objektu k dispozici až do jejich vyčerpání na opravy a nemohou být převedeny jinému objektu nebo jinému hospodářskému středisku.

IV. Čerpání zdrojů - podmínky

1. Základní podmínkou čerpání je dostatečný finanční objem na zdroji příslušného objektu podle části II. Čerpání do záporné částky je přípustné pouze se souhlasem představenstva při dodržení kladného zůstatku zdrojů alespoň v součtu za celé družstvo. Při tomto rozhodování hodnotí představenstvo dodržení finanční kázně, disponibility finančních prostředků a průběžně rozhoduje o uvolnění prostředků.
2. 2.1. Povolení akce, objednání a schválení daňových dokladů o čerpání vyžaduje kontrasnaci vedení správy družstva, příp. představenstva na jedné straně a delegáta domovního úseku na druhé straně. Stanovisko delegáta může nahradit rozhodnutí představenstva nebo shromáždění delegátů.
- 2.2. V případě, kdy se jedná o neodkladnou opravu havarijního typu (např. poškozená střecha), rozhodne o provedení při nebezpečí z prodlení předseda představenstva nebo vedoucí správy majetku nebo jejich oprávnění zástupci. O následném zúčtování nákladů rozhodne představenstvo.

V. Přejícné období

Jednotlivé spravující orgány bytového majetku dnešního Krušnohor družstva hospodařily v oblasti oprav během až 50 let většinou bez závazných pravidel. Při zahájení financování oprav a investičních akcí podle této organizační směrnice by jednotlivé objekty musely čekat na opravy až do doby shromáždění dostatečných zdrojů na svých rezervách. Z tohoto důvodu Krušnohor družstvo stanoví na přechodné období následující pravidla:

1. Představenstvo sleduje v operativně technické evidenci skutečné čerpání nákladů na opravy podle objektů za ucelené kalendářní roky od doby převzetí provozu družstva, tj. od 1.1.2001. Za určitých podmínek bude možno podchytit čerpání i za období od 1.7.1998 do 31.12.2000. K těmto dříve vynaloženým objemům nákladů na opravy přihlíží představenstvo při rozhodování o povolování akcí podle odst. IV/2.
Dalším podpůrným rozhodovacím faktorem bude posuzování potřeby akce po dokončení předpokládané pasportizace bytového majetku družstva.
2. Pro usnadnění náběhu pravidel podle části IV se dnem účinnosti této směrnice zavádí desetileté přechodné období, ve kterém je základní podmínka čerpání rezerv na opravy stanovena tak, že v jeho prvním roce je podmínkou čerpání 10 % vytvořených zdrojů, ve druhém roce 20 % atd., až v devátém roce 90 % a v desátém roce 100 %.
3. Výjimkou jsou běžné drobné opravy do výše 100.000 Kč za jednotlivý objekt a případ, o kterých rozhoduje při nebezpečí z prodlení sám předseda představenstva nebo vedoucí správy majetku družstva nebo jejich zástupci při aktuální a výhledové disponibilitě finančních prostředků družstva.

VI. Účinnost organizační směrnice

Tato organizační směrnice nabývá účinnosti dnem 1.1.2005 na základě schválení 12. shromážděním delegátů ze dne 13.11.2004.

Příloha: Seznam objektů

Č. objektu	Společné vchody	Č. objektu	Společné vchody
10	Duchcovská 277 až 280	370	U Nemocnice 2197,2198
20	Duchcovská 281,282	380	U Nemocnice 2199,2200
30	Duchcovská 283,284	390	U Nemocnice 2201,2202
40	Duchcovská 285,286	400	U Nemocnice 2203,2204
50	Duchcovská 287,288	410	Americká 2205 až 2207
60	Duchcovská 289,290	420	Americká 2208 až 2210
70	Zrenjaninská 295,296	430	Ruská 2216,2217
80	Zrenjaninská 297,298	440	Americká 2218,2219
90	Zrenjaninská 299,300	450	Americká 2220,2221
100	Zrenjaninská 301,302	460	Svojsíkova 2223 až 2225
110	Zrenjaninská 320,321	470	Mostecká 2226
120	Buzulucká 322 až 324	480	Svojsíkova 2228
130	Buzulucká 325 až 327	490	Mostecká 2230,2222,
140	Buzulucká 328 až 330		Americká 2229,2231
150	Buzulucká 331 až 336	500	Svojsíkova 2235,2236,2316
160	Sokolovská cesta 337,338	510	Svojsíkova 2237,2238
170	Sokolovská cesta 339,340	520	Svojsíkova 2248 až 2251
180	Sokolovská cesta 341,342	530	Liberecká 2263,2264,
190	Sokolovská cesta 343,344		Americká 2265
200	Zrenjaninská 348 až 350	540	Vrázova 2273,2274
210	V Břízách 379,380	550	Cajthamlova 2299,2300
220	V Břízách 381,382	560	Americká 2301 až 2303,
230	V Břízách 383,384		Liberecká 2304 až 2306
240	V Břízách 385 až 387	570	U Soudu 2314,2315
250	Duchcovská 389 až 391	580	Americká 2321 až 2324
260	Duchcovská 393 až 395	590	Svojsíkova 2326

Č. objektu	Společné vchody	Č. objektu	Společné vchody
270	Denisova 408,409	600	Svojsíkova 2333,2334, Letecká 2327
280	Duchcovská 410 až 415	610	Svojsíkova 2335 až 2337
290	Bratislavská 424	620	Duchcovská 2338,2339
300	Bratislavská 425	630	Vrázova 2340,2341,2239
310	Londýnská 2166 až 2168, Ruská 2169	640	Svojsíkova 2389,2390
320	Americká 2174 až 2176	650	Duchcovská 2398 až 2402
330	Duchcovská 2180 až 2183, Liberecká 2184,2185,2188	660	U Nemocnice 2189,2190
340	Liberecká 2186,2187,2191	670	Buzulucká 305 až 307
350	Duchcovská 2192 až 2194	680	Buzulucká 308 až 310
360	Duchcovská 2195,2196	690	Buzulucká 311 až 313
		700	Jaselská 314,315
		710	Jaselská 316 až 319

§ §

VEDENÍ DRUŽSTVA VÁM PŘEJE
KLIDNÉ PROŽITÍ VÁNOČNÍCH SVÁTKŮ
A VŠE NEJLEPŠÍ DO NOVÉHO ROKU 2005



Robert Fritzen
člen představenstva



Norbert Mazzolini
člen představenstva



Vilém Schneider
předseda představenstva

Aktualizovaný seznam poruchových a pohotovostních služeb:

Pohotovostní služba (porucha dodávky vždy pro celý dům):

Plyn: Severočeská plynárenská, tel. 1239

Voda a kanalizace: Severočeské vodovody a kanalizace, tel. 840 111 111

Elektřina: Severočeská energetika, tel. 800 900 666

Topení a teplá voda: United Energy, tel. 417 810 206, 800 900 083

Pohotovostní služba (jednotlivé havárie v bytech):

Elektro a služby Václav Pokorný: tel. 417 532 717, 777 180 431, 777 663 069, 776 199 941

Úřední hodiny kanceláře družstva:

Pondělí a středa, 8:00 – 10:00 a 15:00 – 17:00 (mimo tuto dobu pouze po předchozí dohodě!)

Telefon do kanceláře: 417 533 743, fax: 417 533 743, GSM: 777 033 743 a 775 133 743, mobil provozních techniků: 777 184 125, 776 584 119