

ZPRAVODAJ č. 11 – březen 2005

pro členy a nájemníky Krušnohor družstva

Dne 10. 3. 2005 se konalo za přítomnosti notáře 13. shromáždění delegátů Krušnohor družstva. Na programu byly zejména změny stanov a volba členů představenstva a kontrolní komise. Z 31 domovních úseků bylo přítomno 26 delegátů a podle stanov tak bylo shromáždění usnášeníschopné.

1. Změny stanov

Město Teplice při převodu bytového fondu na Krušnohor družstvo stanovilo podmínku tohoto převodu povinnost do jednoho roku nabídnout a umožnit členství v družstvu těm nájemníkům, kteří měli k 1. 7. 1998 platnou nájemní smlouvu, nedluží městu ani družstvu a zaplatí 1000,- Kč zápisného a 5000,- Kč jako členský vklad.

Tyto výhodné podmínky pro vstup do družstva byly tedy určeny jen určitému okruhu osob. Vzhledem k obměně nájemníků však dochází k tomu, že tyto výhodné podmínky pro vstup využívají i noví nájemníci, jimž toto zvýhodnění nebylo určeno. Dochází tak i k tomu, že takový člen krátce po vstupu do družstva převede na jiného svá členská práva, zejména tedy právo k nájmu konkrétního bytu, samozřejmě za tržní cenu. Členství v družstvu tak přestává sloužit k bytové potřebě člena a stává se výhodnou investicí, jejíž výnos plyne do osobní spotřeby bývalého člena a nikoli do opravy bytového fondu.

Proto představenstvo družstva předložilo návrh změn stanov, které ukončují etapu zvýhodněného vstupu pro okruh nájemníků určených smlouvou o převodu majetku města Teplice na Krušnohor družstvo, neboť roční lhůta pro umožnění takto výhodného vstupu byla již několikrát překročena.

Návrh na změnu stanov předpokládá, že tento okruh nájemníků po 30. 6. 2005 a ostatní nájemníci ode dne přijetí stanov budou moci vstoupit do Krušnohor družstva za nových finančních podmínek, které budou v úměře k velikosti bytu, a zajistí podíl družstva na tržní ceně členských práv, jimiž člen družstva po vstupu disponuje zcela nezávisle na družstvu – skutečném majiteli bytu.

Změny stanov

Článek 4 (nové znění celého článku):

Vznik členství v družstvu

Článek 4

1. Členem družstva mohou být za podmínek stanovených stanovami a městem Teplice, zletilé fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky, kromě výjimek určených v těchto stanovách.
2. Členství v družstvu vzniká za trvání družstva:
 - přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky (dále jen přihláška),
 - převodem členských práv a povinností v družstvu (dále jen převod členství). S členem družstva stává osoba, na niž přešlo členství na základě dohody o převodu členských práv a povinností mezi členem družstva a touto osobou jako třetí osobou, jestliže tato osoba splní obecné podmínky pro přijetí za člena družstva stanovené zákonem a těmito stanovami,
 - děděním,
 - přechodem členství v důsledku sloučení, splynutí nebo rozdělení družstev.
3. Nezletilá fyzická osoba a fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území České republiky, se může stát členem družstva pouze z důvodu dědění členského podílu.
4. Členem družstva se může na základě podané přihlášky stát:
 - a) nájemce bytu ve vlastnictví družstva, jehož nájemní vztah vznikl před 1.7.1998, který nedluží družstvu ani městu Teplice, zaplatí zápisné ve výši 1.000,- Kč a základní členský vklad ve výši 5.000,- Kč, a vyhoví tak podmínkám pro umožnění vstupu do družstva stanoveným ve smlouvě o převodu majetku mezi městem Teplice a družstvem ze dne 1.7.1998 a doručí přihlášku družstvu nejpozději dne 30. 6. 2005, přičemž úhrada základního členského vkladu a zápisného je předpokladem účinnosti přihlášky,
 - b) nájemce bytu ve vlastnictví družstva na kterého se nevztahují podmínky pro umožnění vstupu do družstva podle smlouvy o převodu majetku města Teplice a družstva ze dne 1.7.1998 a dále nájemce, který nevyhověl podmínkám dle odstavce a), který nedluží družstvu, zaplatí zápisné ve výši 1.000,- Kč, základní členský vklad ve výši 5.000,- Kč, podepíše návrh smlouvy o smlouvě budoucí o převzetí dalšího členského vkladu v družstvu ve výši, která odpovídá částce 1.000,- Kč za každý celý čtvereční metr z celkové plochy bytu užívaného nájemcem a složí družstvu zálohu ve výši 100% na takto určený svůj budoucí další členský vklad, přičemž složení této zálohy družstvu, úhrada základního členského vkladu a úhrada zápisného jsou předpokladem účinnosti přihlášky. Po přijetí za člena družstva je nájemce povinen se zavázat k dalšímu členskému vkladu ve výši shora určené a uzavřít s družstvem dohodu o započtení své již složené zálohy na další členský vklad vůči své povinnosti splatit družstvu další členský vklad ve výši 1.000,- Kč za každý celý čtvereční metr z celkové plochy bytu, jehož je nájemcem.

Článek 5 (nové znění celého článku):

Článek 5

1. O přijetí nových členů rozhoduje představenstvo družstva vždy na své první schůzi v měsíci na základě přihlášek podaných do 25. dne předcházejícího měsíce. K přihlášce musí být přiloženo potvrzení o zaplacení zápisného, doklad o zaplacení základního členského vkladu a v případě nájemců uvedených v článku 4, odst. 4, písm. b) i doklad o složení zálohy ve výši 100% na budoucí další členský vklad spolu s návrhem smlouvy o smlouvě budoucí o převzetí dalšího členského vkladu v družstvu ve výši uvedené v článku 4, odst. 4, písm. b) podepsaným ze strany nájemce.
2. Žadatel, který nebyl rozhodnutím představenstva přijat, se může do 15 dnů po doručení rozhodnutí odvolat ke shromáždění delegátů, které o odvolání rozhodne na svém nejbližším zasedání. Žadateli, který nebyl přijat, vrátí družstvo zápisné, základní členský vklad a v případě nájemců uvedených v článku 4, odst. 4, písm. b) i složenou zálohu na další členský vklad do 30 dnů po marném uplynutí lhůty k odvolání nebo po zamítavém rozhodnutí shromáždění delegátů.
3. Členství žadatele v družstvu vznikne dnem, kdy představenstvo rozhodlo dle odst. 1 nebo dnem, kdy o něm rozhodne shromáždění delegátů podle odst. 2.

Článek 7 odstavec 3 (nové znění odstavce):

Dohoda o převodu se uzavírá písemně a musí obsahovat mimo jiné prohlášení nabyvatele, že byl seznámen se stavem konta nájemního bytu, s technickým stavem bytu, s výší základního členského vkladu a dalšího členského vkladu a s výší poplatku za převod. Všechny podpisy na dohodě musí být úředně ověřeny.

Důvod: zavedení dalšího členského vkladu s ním souvisejícím očekávanou diferenciací poplatku za převod

Článek 13 odstavec 1:

Slovo „dodatečný“ se mění za slovo „další“

Důvod: Sladění s novým zněním článku 4 stanov a s § 223 Obchodního zákoníku

Článek 29 odstavec 2:

mezi slova „bez souhlasu“ se vsouvají slova: „předchozího písemného“

Důvod: zpřesnění terminologie

Článek 30 odstavec 2:

nové znění: „Nájemce a společní nájemci jsou povinni hradit nájemné za užívání bytu ve stanovené nebo dohodnuté výši.“

Důvod: Vyhláška zrušena Ústavním soudem

2. Volby představenstva a kontrolní komise

Protože funkční období jednotlivých členů družstevních orgánů je pětileté a u některých končí 18. 3. 2005, bylo nutno provést novou volbu. Po předcházejících úvahách se členové obou orgánů společně shodli na názoru, že je v zájmu družstva udržet v dnešní situaci personální kontinuitu. Správnost této koncepce byla potvrzena jednomyslnou volbou všech kandidujících členů obou orgánů a potvrzením absolutoria za dosavadní práci. Kandidující členové předstoupili před delegáty s následujícím programem pro následující období:

- Především kontinuálně pokračovat v současném duchu provozování družstva.
- Úspěšně dokončit brzdící soudní spory.
- Vedle prioritního řešení havárií a běžných plánovaných nutných oprav se zaměřit ve smyslu již připravovaných akcí na zlepšení estetické tváře družstva postupným vymalováním společných prostor domu (kde se nepředpokládají vnitřní stavební úpravy) a velmi uvážlivě i vybraných fasád.
- V duchu již přijatých pravidel řešit financování oprav podle objektu a dosáhnout během desetiletého přechodného období stavu, který se trvale osvědčuje v tradičních stavebních bytových družstvech.
- Za všech okolností udržet příznivou finanční situaci družstva bez dluhů.
- Řešit zásadním způsobem stabilizaci postavení a počtu členů družstva a v rámci možností i jejich finanční zvýhodnění.

Jednomyslně byli zvoleni do představenstva: Betty Baťová, Robert Fritzen, Norbert Mazzolini, Roman Pejša, Lubomír Pojer p.m., Vilém Schneider, Lubomír Vrbický. Do kontrolní komise: Stanislav Horáček, Miroslav Kotek, JUDr. Jan Líman, mgr. Jaroslav Sušický, Miroslava Tomešová. Na prvních schůzích v novém funkčním období si oba orgány zvolí ze svého středu předsedy.

3. Výňatek ze zprávy správce majetku

a) V současnosti je již hotové vyúčtování záloh za rok 2004:

Nedoplatky jsou předepsány k datu 31. 7. 2005, ovšem přeplatky již k 1. 1. 2005. Přeplatky budou vyplaceny v souladu s vyhláškou 372/2001 Sb. nejpozději do konce července 2005 v zúčtovacích místech bez úspěšných reklamací, jinak o měsíc později.

K dnešnímu dni evidujeme celkem 6.961 tis. Kč jako nedoplatky a dluhy po splatnosti, 6.978 tis. Kč jako vratitelný přeplatek. Přeplatků je za 8 mil. Kč, nedoplatků za 750 tis. Kč. Současně s vyúčtováním rozesíláme nové evidenční listy se zálohami na další období s platností od května 2005.

b) K plnění plánu oprav za celé období od roku 2001

V současné době je hotovo: rozvody studené vody pro 1657 bytů z 2202 celkem, tj. 75 % ze všech bytů, rozvody teplé vody pro 1529 bytů z 1724 celkem, tj. 88 %. Do konce letošního roku budou kompletně vyměněny rozvody vody ve všech domech, v některých případech dokonce i s kanalizací. Zatím si rozvody vody vyžádaly náklad 12 mil. Kč.

Jsou hotovy střechy na 113 popisných číslech ze 190 celkem, z toho 59 plochých, 15 šikmých – ty byly zrekonstruovány za nového vedení družstva – 9 plochých a 30 šikmých střech, které byly rekonstruovány před rokem 2001. Za našeho působení si střechy vyžádaly 20 mil. Kč.

K rekonstrukci výtahů: V současnosti je již kompletně zrekonstruováno 16 výtahů: Duchcovská 2398, Duchcovská 410 až 415, Sokolovská cesta 337 až 342. Nyní jsou rozpracovány výtahy v domě Sokolovská cesta 343 a 344 a budou následovat domy v Bratislavské ulici. Slib, že do jara budou výtahy hotové, byl skutečně reálný. Výtahy splácíme rovnoměrnou měsíční částkou a budeme je velmi výhodně splácet až do února 2008. Hotovy ale budou o tři roky dříve!

c) Finanční situace a výhled na rok 2005:

Zpracování účetní závěrky roku 2004 bude ukončeno v zákonném termínu do 31. 3. 2005 a bude podrobena auditu.

Všechny přijaté faktury jsou průběžně a řádně hrazeny v termínech splatnosti. Pro letošní rok se počítá s výdajem 10,5 mil. Kč za výměnu oken v Bratislavské ulici a za rekonstrukci dalších střech. O tom, které to budou, bude jednat představenstvo na jednom z příštích zasedání. Vedle této částky jsou již zadány opravy zbývajících rozvodů vody a samozřejmě se bude průběžně splácet akce „výtahy“, což samo o sobě činí 4,6 mil. Kč. Je samozřejmé, že vedle těchto velkých akcí poběží ony slíbené menší, jako malování chodeb a oprava nebo výměna vstupních dveří. A samozřejmě další drobnosti, které se běžně řeší jako provozní záležitosti v rozsahu cca 200 tis. Kč měsíčně.

Tolik zpráva ze shromáždění delegátů a nyní k dalším skutečnostem, které považujeme za nutné, abyste věděli.

Vyúčtování služeb za rok 2004

Tento zpravodaj je distribuován současně s vyúčtováním nákladů na služby za rok 2004. Považujeme proto za nutné opět upozornit na některé zásady, kterými se rozúčtování nákladů a vyúčtování záloh řídí.

Postup při rozúčtování nákladů na dodávku studené vody určuje výměr Ministerstva financí ČR číslo 01/2003, část II., položka 2. Výměr byl uveřejněn v Cenovém věstníku, částce 21 z 6. 12. 2002. Postupy při rozúčtování a vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody upravuje vyhláška ministerstva pro místní rozvoj číslo 372/2001 Sb. ze dne 12. října 2001. Tato vyhláška ve svých prvních šesti paragrafech popisuje postup při rozúčtování nákladů, v sedmém paragrafu pak postup a obsahové náležitosti vyúčtování nákladů. V následujících odstavcích se pokusíme tyto postupy přiblížit běžnému uživateli.

Většina domů sestává z několika samostatných vchodů, přesto však je dodávka studené a teplé vody a topení měřena jedním měřičem na vstupu dodávky do domu (tzv. předávací místo). Na základě údaje tohoto měřiče je dodávka fakturována; tomuto měřiči se též říká fakturační měřidlo. Jelikož není ekonomické a ani technicky vhodné měřit dodávku každému jednotlivému konečnému spotřebiteli, je toto fakturační měřidlo pro tu kterou dodávku pouze jedno. Celkové náklady na dodávku se pak musí rozdělit mezi konečné spotřebitele (proto „rozúčtování nákladů“). Podkladem pro rozúčtování nákladů jsou hodnoty zjištěné odečtem indikátorů. Indikátory jsou jednak bytové vodoměry a to pro dodávku studené a teplé vody, jednak elektronické indikátory, to pro dodávku tepla pro ústřední topení. Žádný z bytových vodoměrů není fakturačním měřidlem, stejnětak podle žádného z „měřáků“, jak se s oblibou elektronickým indikátorům říká, se přímo nefakturuje spotřeba.

Celkové náklady na dodávku studené vody se mezi konečné spotřebitele rozdělí poměrem odečtených hodnot. Nebylo-li možné indikátor odečíst, je odečtená hodnota nahrazena kvalifikovaným odhadem. Při stanovení kvalifikovaného odhadu se vychází především ze spotřeby v minulých letech. Celkové náklady na dodávku studené vody se dělí součtem zjištěných spotřeb, čímž se zjistí cena jednoho odečteného „dítku“. Tato cena se vynásobí zjištěnou hodnotou, čímž získáme hodnotu podílu na celkových nákladech. Pokud je v bytě montováno více vodoměrů, je tento postup použit pro celkovou zjištěnou spotřebu za byt jako takový.

Celkové náklady na dodávku teplé užitkové vody se skládají ze dvou částí. Jsou to náklady na dodávku studené vody použité pro přípravu teplé užitkové vody, a náklady na ohřev. Náklady na dodávku studené vody pro ohřev na teplou užitkovou vodu se rozdělí podobným způsobem, jakým se rozdělují náklady na studenou vodu, jen se pro rozdělení použije hodnota odečtená z vodoměru na teplou vodu. Poněkud složitější je to s náklady na ohřev teplé vody. Celkové náklady na ohřev se nejdříve rozdělí v poměru 30:70 na základní složku (30 %) a spotřební složku (70 %). Základní složka se na jednotlivé byty rozdělí poměrem podlahové plochy bytu. Spotřební složka se rozdělí stejně jako studená voda, tedy poměrem hodnot zjištěných z bytových vodoměrů. Součet základní a spotřební složky je potom celkovým nákladem na dodávku teplé užitkové vody do daného bytu.

Celkové náklady na vytápění se rozdělí v poměru 40:60 na základní s potřební složku. Základní složka se na jednotlivé byty rozdělí poměrem podlahové plochy bytu. Spotřební složka se rozdělí podle hodnot zjištěných na indikátorech topných nákladů (pochopitelně po opravě koeficienty, jak je uvedeno dále). Součet základní a potřební složky je potom celkovým nákladem na vytápění daného bytu.

V předchozím odstavci byla zmíněna korekce hodnot zjištěných na indikátorech topných nákladů. Jedná se o způsob, jakým je zohledněna poloha topného tělesa v rámci celého domu, jeho druh a velikost. Koeficient polohy zvýhodňuje radiátory v místnostech, které nejsou ze všech stran obklopené dalšími vytápěnými prostory, tedy například místnosti rohové, přízemní nebo podstřešní apod. Koeficient výkonu tělesa do výpočtu vnáší údaj o velikosti tělesa a jeho druhu. Koeficient světové strany zohledňuje orientaci místnosti ke světovým stranám a zvýhodňuje místnosti severní nebo severozápadní. Posledním používaným koeficientem je koeficient přestupu tepla. Tímto koeficientem je zohledněn způsob montáže na jednotlivé typy radiátorů. Žebrové radiátory mají na indikátor jiný vliv než radiátory trubkové apod. Ostatní koeficienty se v našich podmínkách nepoužívají.

Je tedy patrné, že rozúčtování pamatuje jak na radiátory v bytě uprostřed domu, který je ze všech stran obklopen dalšími byty, tak i na místnosti v bytě podstřešním nebo nad sklepem, průjezdem apod.

Vyúčtování je pak postup, při kterém se porovnají předepsané zálohy na dodávku služeb a náklady vyčíslené podle předchozích odstavců. Výsledkem vyúčtování je pak nedoplatek nebo přeplatek na jednotlivých službách; úhrn těchto nedoplatků nebo přeplatků je pak celkovým nedoplatkem nebo přeplatkem.

S vyúčtováním se zároveň vyberou poplatky za indikátory. Zpoplatnění indikátorů bylo podrobně popsáno v jednom z minulých zpravodajů.

Současně s vyúčtováním záloh na služby se vyúčtuje i případná pohledávka z titulu nezaplacených úhrad za užívání bytu nebo i přeplatek vzniklý v průběhu minulých období například nevyzvednutím přeplatku. Teprve součet celkového přeplatku nebo nedoplatku z vyúčtování služeb, poplatku za indikátory a zůstatku na kontě nájmu představuje celkové vzájemné vyúčtování, tedy částku, která Vám bude vyplacena, nebo na kterou bude vystavena složenka.

Ve smyslu § 7 odstavce 1 vyhlášky 372/2001 Sb. jsme povinni do konce čtvrtého měsíce po uplynutí zúčtovacího období s vyúčtováním seznámit každého konečného spotřebitele. Tato lhůta je tedy beze zbytku naplněna. Celkové vzájemné vypořádání musí ve smyslu téhož předpisu proběhnout do sedmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tedy do konce měsíce července 2005. V této lhůtě jsou splatné jak přeplatky, tak i nedoplatky. V případě, že byla uplatněna úspěšná reklamacie, posunuje se platnost na konec měsíce srpna 2005.

Vyúčtování lze reklamovat, a to nejpozději do 21 dnů od jeho převzetí. Reklamací je nutno uplatnit písemně. Proto v době do 13. dubna 2005 bude ve dnech pondělí a středa zajištěn od 8:00 do 17:00 hodin nepřetržitý příjem reklamací. Pro ostatní záležitosti bude platit běžná úřední doba. Též bude k dispozici formulář, kterým lze reklamací uplatnit.

Nové zálohy na další období

S tímto vyúčtováním se zároveň distribuují evidenční listy v případech, kdy došlo ke změně záloh. Zálohy jsou upraveny tak, aby lépe odpovídaly Vaší minulé spotřebě a vývoji cen dodávek pro rok 2005. Zálohy se tentokrát měnily jen směrem nahoru. V minulých letech se převážná většina nájemců, kterým jsme zálohy snížili, dožadovali jejich opětovného zvýšení, neboť měli obavy z případných nedoplatků. Pokud jste toho názoru, že by bylo možné tu kterou zálohu snížit, neváhejte se na pracovnice předpisu nájemného obrátit, mají podklady k tomu, aby Vám mohli zodpovědět případné dotazy nebo dokonce i zálohy snížit, budete-li si to přát a bude-li tomu nasvědčovat Vaše minulé spotřeba. V minulosti určené zálohy, jak se ukázalo, byly v celku v pořádku, neboť vlastní vyúčtování v převážné většině nevykazuje zbytečně vysoké nedoplatky ani přeplatky. Proto podobný postup jako loni opakujeme i letos. S upravenými zálohami se můžete seznámit v přiloženém evidenčním listě. Máte-li oprávněné námitky, projednejte je s pracovníky předpisu nájemného. Bude-li možné Vašemu požadavku vyhovět, jistě Vám vyhověno bude. Vězte však, že ke snížení záloh musí být dostatečně pádný a ověřitelný důvod. Snížit zálohy jen na základě tvrzení, že „já už takovou spotřebu mít nebudu“ pochopitelně nelze. Ve smyslu platných předpisů zálohy stanovuje pronajímatel, a to s ohledem na minulou spotřebu a vývoj cen. Toto jsme beze zbytku dodrželi a jak se ukázalo, postup se osvědčil.

Ti z Vás, kteří mají s námi sjednání bezpečnou komunikaci, mohou nás samozřejmě s výhodou kontaktovat telefonicky.



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