

ZPRAVODAJ č. 12 – prosinec 2005

pro členy a nájemníky Krušnohor družstva

Úvodem - po 5 letech činnosti

V minulých dnech uplynulo 5 let od vydání vykonatelného předběžného opatření soudu, kterým bylo bývalému vedení nařízeno předat nově zvolenému vedení Krušnohor družstva majetek a všechny podklady družstva a nezasahovat do jeho řízení. I když tyto podmínky předběžného opatření byly bývalým vedením sabotovány, naše družstvo již šestým rokem funguje normálně. "Zděděné" závazky (dluhy) jsme vyrovnali a nastolený režim přísné hospodárnosti vede k možnosti rozsáhlých oprav a zlepšování bytového majetku. Současný stav skýtá záruky, že plánované úkoly budou plněny, havárie běžně odstraňovány a další rozvoj družstva je zabezpečen. Předpokladem ovšem je dobrá platební morálka většiny družstevníků a nájemníků. (Zde jsme záměrně použili jen mírně upravený čtyři roky starý úvod Zpravodaje č. 2.)

Zpráva o 14. shromáždění delegátů

Dne 26. 11 2005 se konalo 14. shromáždění delegátů Krušnohor družstva. Při zahájení bylo přítomno všech 30 řádně zvolených delegátů domovních úseků a shromáždění tak bylo schopné usnášení. Jednání proběhlo podle programu na pozvání.

Zpráva předsedy představenstva pana Viléma Schneidera byla zaměřena zejména na průběh rozsáhlých oprav. Z 93 šikmých a 97 plochých střech bylo dosud opraveno 22 a 70. Rozvody teplé vody byly vyměněny ve všech 126 objektech. Ze 190 rozvodů studené vody zbývá vyměnit 17. Za zmínku stojí výměna oken v Bratislavské ulici, která proběhla za spoluúčasti uživatelů, přináší podstatné zlepšení kvality bydlení a bezpečnosti a do budoucna znamená podstatné úspory na vytápění. Rekonstrukce výtahů byly provedeny ve všech 22 objektech, forma jejich financování je pro družstvo výhodná. Byla zahájena akce rekonstrukce vchodů a chodbových oken. Běžné opravy havárií a drobné opravy probíhají permanentně. Orgány družstva se scházely a pracovaly plánovitě. Registrovaných členů družstva je k 30. září t.r. 1743 a tím se družstevnická organizovanost přiblížila těsně k 80 %.

Zpráva kontrolní komise, přednesená její předsedkyní paní Tomešovou, konstatovala výsledky provedených kontrol a upozornila především na problém hlídací služby v objektu Bratislavská. Tato nadstandardní služba stojí družstvo měsíčně cca 78 tis. Kč, a nájemci přispívají pouze 16 Kč na byt! Řešení této věci bude předmětem dalších jednání orgánů družstva. Kontrolní komise apeluje na všechny družstevníky, aby se s připomínkami obraceli na své delegáty či jednotlivé členy kontrolní komise a neřešili je na ulici.

Zpráva správce majetku Ing. Petra Schneidera se v první části zabývala platební morálkou nájemců. Družstvo eviduje celkem 468 dlužníků s úhrnem dluhů po splatnosti 9,425.339 Kč, z toho je 265 aktuálních nájemců s dluhem 6,527.267 Kč, rozdíl se týká bývalých nájemců a zemřelých s dosud nejasným či neprovedeným vypořádáním. Vymáhání dluhů probíhá systematicky, dosud byly podány 304 žaloby, ze soudně uzavřených zatím družstvo žádnou neprohrálo. Zpráva se důkladně zabývala prováděnými opravami a doplnila tak zprávu předsedy.

V rámci dlouhodobé koncepce družstvo usiluje o převzetí některých topných zařízení do vlastní správy. Zatím máme dvě a v domech jimi zásobovaných se výrazně snižují náklady na teplo. Dodavatel tepla nabídl družstvu další 5 topných objektů v našich prostorách, z nichž uvažujeme o koupi čtyř. Jednání dále probíhají, přičemž bude rozhodující úspora nákladů.

Finanční a ekonomická situace družstva je dobrá. Podle letos nového systému financování oprav a údržby jsme do 30. září vytvořili rezervy na opravy ve výši 16,1 milionů Kč a vyčerpali 30,6 mil. Kč. Překročení o 14,5 mil. Kč odpovídá přijatým pravidlům (viz organizační směrnici č. 1/2004 ve Zpravodaji č. 10 z prosince 2004) a současné finanční situaci družstva.

Stanovisko shromáždění delegátů k odvoláním členů proti rozhodnutí představenstva projednával člen představenstva pan Lubomír Vrbický. Po jeho zdůvodnění a krátké diskusi shromáždění souhlasilo s rozhodnutím představenstva nepřijmout za členy družstva 5 nájemníků a s rozhodnutím představenstva po opakované výstraze vyloučit ze družstva 1 člena podle Stanov družstva čl. 19, odstavec 1a), věta třetí – vyloučení pro neplacení. Pro úplnost dodáváme, že z téhož důvodu již bylo vyloučeno 5 členů, pouze jeden se však odvolal.

Diskuse

S většinou podnětnými náměty, připomínkami a vysvětlivkami se do diskuse přihlásilo celkem 16 delegátů a funkcionářů. Obsah diskuse je zachycen v podrobném zápisu ze shromáždění.

Usnesení ze 14. shromáždění delegátů vyplývá z jeho jednání a bylo přijato všemi 29 přítomnými delegáty (jeden delegát se během jednání z vážných důvodů omluvil) a stává se tak závaznou směrnicí pro činnost všech orgánů družstva v následujícím období.

Co je dobré vědět...

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 reklamční lhůty (tj. cca na začátku května 2006) budou nejdříve rozeslány přeplatky těm, kteří nám sdělili své bankovní spojení. Pak budou postupně odesílány přeplatky dalším, kteří své bankovní spojení doplní po reklamční lhůtě. A jako poslední (na konci července 2006) od nás odejdou složenky k výplatě v hotovosti na poště. Termín konec července jako splatnost přeplatků však bude dodržen.

Pouze pro informaci dodáváme, že ve stejné lhůtě (tedy 31. 7. 2006) jsou splatné případné nedoplatky. Vzhledem k tomu, že jsme se maximálně snažili, aby zálohy odpovídaly Vaší spotřebě v minulé době a zároveň zohledňovaly novou cenu dodávek, očekáváme, že nedoplatků mnoho nebude. Bohužel však došlo v letošním roce k růstu ceny energií, které ne vždy a ve stejné době byly promítnuty nájemníkům do záloh. Dodavatelé je však uplatňují okamžitě. Z tohoto důvodu lze očekávat vyšší náklady na dodávku služeb, než tomu bylo v loňském roce.

Postup po úmrtí nájemce

Jsou záležitosti, o kterých se nepíše snadno. Jednou z nich je i toto seznámení s naší prací po úmrtí nájemce.

Zemře-li nájemce, který nebyl členem družstva, je rozhodující, zda s ním v okamžik úmrtí sdílel společnou domácnost druhý z manželů. Je-li tomu tak, přechází na něj nájem, což v naší evidenci obratem vyznačíme a v co nejkratší době též vyhotovíme novou nájemní smlouvu.

Zemře-li nájemce, nečlen družstva, který nebydlel s manželkou/manželem, ale v bytě s ním bydlely další osoby, je nutné, aby se tyto osoby dostavily do kanceláře družstva a projednaly možnost přechodu nájmu. Pracovnice předpisu nájemního mají dostatek informací a jsou schopny Vám v této situaci poradit.

Bydlel-li zemřelý nájemce zcela sám, pak je nanejvýš vhodné, aby se některý z pozůstalých dohodnul s kanceláří družstva na vrácení bytu. Nebyl-li byt v přiměřené době vrácen družstvu, vystavují se dědicové nebezpečí, že po nich budeme vymáhat prospěch, který nevrácením bytu získali.

Zemře-li nájemce, který byl člen družstva, je situace pro nás jednodušší, neboť jsme vázáni rozhodnutím soudu o dědictví. Nájemní smlouva bude uzavřena s tím z dědiců, kterému připadl členský podíl. Je proto nutné, aby pozůstalí při projednávání pozůstalosti u notáře sdělili, že se jedná o byt družstevní. Notář pak zajistí vše ostatní.

Při projednávání dědictví po zemřelém nájemci, a to ať členovi družstva, tak i nečlenovi, je nutné, abyste notáři sdělili, zda již bylo vyplaceno vyúčtování předchozího roku. Přeplatek totiž vyplatíme pouze dědicovi, který tento přeplatek zdědil a je tedy uveden v rozhodnutí soudu o dědictví.

Rekonstrukce výtahů

Na začátku letošního roku byla dokončena rozsáhlá akce rekonstrukce výtahů. Všechny 22 výtahů v našich domech je zbrusu nových. Starý výtah byl kompletně demontován a zlikvidován. Do stávající výtahové šachty byl zabudován výtah nový. Nové je též ovládání, zabezpečení a řízení výtahu. V polovině případů je nové i hrazení výtahové šachty. V osmnácti případech je dokonce nový výtah půdorysně výrazně větší než původní. Nové frekvenčně řízené motory výtahového stroje svým plynulým rozjezdem a dojezdem pohodlí při jízdě výtahem jen zvyšují. Celkový provoz výtahu je též daleko méně hlučným, než tomu bylo před jeho rekonstrukcí, což zejména ocení nájemníci v nejvyšších patrech. Automaticky ovládané teleskopické dveře šachty a kabiny ke snížení hluku též výrazně přispívají.

Všechny výtahy samozřejmě splňují přísné bezpečnostní požadavky na ně kladené. Jako nový a v našich výtazích zatím neznámý prvek je třeba zejména uvést přímé hlasové spojení s centrálním dispečinkem, kdy po stisku tlačítka dojde k hovoru s dispečerem a je možné nahlásit závadu výtahu nebo dokonce jeho poruchu. Ačkoliv se jedná o záležitost jistě nemilou nebo i nepříjemnou, prosím zachovejte chladnou hlavu a nezapomeňte uvést, ve kterém vchodě se výtah nachází: dispečer z telefonního čísla pozná pouze dům jako celek, nikoli jednotlivý výtah.

Ačkoli výtahy jsou v provozu první rok, už museli opraváři několikrát odstraňovat následky řádění vandalů. Jde zejména o osvětlení výtahové kabiny a bezpečnostní nápisy. Odstraňování úmyslně způsobených škod sice přinese opravárenské firmě jisté zisky, avšak ty budou zaplacený nájemníky domu s takto poškozeným výtahem. A to je přece škoda, ne?

Komunikace po telefonu

Důrazně upozornujeme, že po telefonu zásadně nevyřizujeme žádné záležitosti, které se týkají výhradně jednoho nájemního vztahu. Jedná se o velmi citlivé informace a proto jsou i naši pracovníci vázáni mlčenlivostí. Věřte: fronty v čekárně, zvláště v některých ročních obdobích, nejsou příjemné ani nám. Může se stát, že musíte na sebejednodušší záležitost vystát celou frontu, kdy před Vámi mohli přijít např. i zájemci o převod členských práv, čímž se odbavování dalších „zasekne“ třeba i na půl hodiny.

Bohužel ne vždy se setkáme s pochopením, kdy telefonujícím, který se sice představil jménem a uvedl svou adresu, nevyhovíme v jeho požadavku. Není totiž snadné nebo možné zjistit, kdo je skutečným volajícím, pokud se s volajícím neznáme natolik dobře, že jej spolehlivě poznáme i po hlase v telefonu. Jistě uznáte, že v pouhém představení se do telefonu není žádná jistota, že jednáme opravdu s tím, za koho se volající vydává. Abychom tuto oboustranně výhodnou formu podpořili, zavedli jsme jednoznačná pravidla, kterými se musí obě strany řídit. Máte-li zájem, stačí jediná osobní návštěva kanceláře; poté lze veškeré záležitosti, pro které není předepsána nebo požadována písemná forma, vyřizovat telefonicky.

Chcete-li usnadnit sobě i nám vzájemnou spolupráci, můžete při své nejbližší návštěvě kanceláře družstva s pracovníky předpisu nájemního nebo s provozním technikem tuto formu vzájemné komunikace sjednat.

Telefonicky pak bude možné činit veškeré změny záloh, přihlašovat a odhlašovat osoby, objednávat opravy, získávat informace ke konkrétnímu nájemnímu vztahu, reklamovat vyúčtování, zavádět nebo měnit SIPO atd., věc není třeba projednávat přímo s pracovníkem, lze též bez potíží zanechat zprávu na záznamníku, kdy podle okolností Vám může pracovník zavolat zpět. Co však udělat nebude možné ani poté, je změna v nájemní smlouvě nebo skončení nájmu (zákon vyžaduje písemnou formu), podat přihlášku do družstva nebo oznamovat převod členských práv a povinností. To však jsou záležitosti, které nájemce projednává zpravidla jednou za celý nájemní vztah a tudíž nepovažujeme za nutné hledat složitá řešení i této problematiky.

V příštím zpravodaji přineseme rozšíření stávajících pravidel bezpečnější komunikace, kdy bude možné záležitosti vyřizovat nejen telefonem, ale též faxem, elektronickou poštou nebo prostřednictvím SMS.

Stavební úpravy v bytech

V poslední době se stále častěji stává, že si nájemník chce zlepšit své bydlení a pustí se do úprav bytu. Úpravy rázu stavebního vyžadují souhlas stavebního úřadu a podkladem pro něj je též stanovisko vlastníka nemovitosti (zde družstva). Úpravy, které Vám mohou připadat jednoduché, mohou být např. z hlediska hygieny nepřípustné, to se týká i požadavků hasičů, statických a dynamických vlastností domu apod. Je lepší celou věc napřed projednat v kanceláři družstva a předejít tak velkým nepříjemnostem nejen na Vaší, ale i na naší straně. Nepovolené stavební úpravy může (a často se tak i stává) stavební úřad nařídít odstranit a i kdyby byla povolena výjimka, očekávejte za nepovolenou stavbu značné finanční sankce. Provozní pracovníci družstva jsou v této oblasti též školeni a mnohdy mohou pomoci nejen radou odbornou, ale též při výběru dodavatelské firmy. A když už je řeč o dodavatelích: na podnikatele a na výsledky jejich práce je obecně závaznými předpisy kladeno velké množství požadavků. Nesnažte se proto za každou cenu ušetřit a nepouštějte se do prací, které bezpečně neovládáte. Výsledkem může být i slušný prodělek. Své by mohli vyprávět nájemníci, kteří byli vytopeni po neodborné výměně rozvodů vody a kanalizace, též „zážitky“ viníků takových škod při jejich odstraňování nebo při jednání s pojišťovnami by stálo za zveřejnění.

Rekonstrukce rozvodů vody

Ačkoli bylo v rámcovém plánu oprav pro letošní rok předpokládáno, že budou zrekonstruovány veškeré rozvody studené vody v domech, ve kterých není dodávána zároveň voda teplá, nebude možné tento plán naplnit. V případech pěti domů (Svojsíkova 2248-2251, Vrázova 2273-2274, Vrázova 2340-2341, Svojsíkova 2235-2236, U Soudu 2314-2315) dojde k tomu, že práce budou přesunuty do začátku roku příštího. Důvodem je neplánované a výrazné zdržení při rekonstrukci rozvodů studené a teplé vody v jednom z domů v teplické části. Opravdu nikdo nemohl očekávat, že ve stoupačkách budou až metr vysoké vrstvy betonu se směsí různého stavebního odpadu, a to téměř v každém patře! Demontáž původních rozvodů tak byla velice ztížena.

Dokončením výměny rozvodů studené vody ve výše uvedených pěti domech bude završena další významná etapa v rekonstrukci bytového fondu našeho družstva. Tím budou všechny domy mít rozvody vody v pořádku a budeme se moci soustředit na další oblasti. Je velmi pravděpodobné, že konečně dojde na tolik žádané opravy fasád a jejich zateplení, a podle možnosti a hlavně podle vstřícnosti Vás, nájemníků, též k výměně oken.

VEDENÍ DRUŽSTVA VÁM PŘEJE
KLIDNÉ PROŽITÍ VÁNOČNÍCH SVÁTKŮ
A VŠE NEJLEPŠÍ DO NOVÉHO ROKU 2006



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

Studená voda a kanalizace: Severočeské vodovody a kanalizace, tel. 840 111 111

Elektřina: ČEZ, tel. 840 850 860, 840 840 840

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

Kabelová televize: 844 111 116 (po-pá, 8:00 – 19:00, jinak záznamník)

Pohotovostní služba (jednotlivé havárie v bytech):

Elektro a služby Václav Pokorný: tel. 417 532 717, 777 180 431, 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