

ZPRAVODAJ č. 14 – červenec 2006

pro členy a nájemníky Krušnohor družstva

Zpráva o 15. Shromáždění delegátů

Dne 20. 5. 2006 se konalo 15. Shromáždění delegátů Krušnohor družstva. Při zahájení bylo přítomno 29 z 30 řádně zvolených delegátů domovních úseků; jeden byl řádně omluven. Shromáždění tak bylo schopné usnášení. Jednání proběhlo podle programu na pozvánce.

Předseda představenstva družstva pan Lubomír Vrbacký přivítal všechny přítomné. Vzpomněl úmrtí dlouholetého předsedy pana Viléma Schneidera a ocenil jeho zásluhy o naše družstvo. Přítomní uctili jeho památku minutou ticha.

Zpráva předsedy pana Lubomíra Vrbackého byla zaměřena na plnění usnesení podzimního shromáždění. Úkoly finančního plánu družstva byly splněny v termínu a plán na rok 2006 byl předložen jako součást materiálu pro delegáty shromáždění. Třetí úkol – ostraha domů v Bratislavské ulici a vysoké náklady na jejich ostrahu – bohužel trvá a řešení bude velice složité. Hlavní náplní činnosti ostrahy není nadstandardní služba nájemníkům, ale ochrana majetku družstva, zejména před cizími osobami které často za pomoci některých nájemníků vnikají do domů a způsobují škody na majetku družstva. Základ problému je ve skladbě nájemníků těchto domů: koncentrace nepřizpůsobivých je zde mimořádně vysoká. Zkoušíme nová technická opatření pro znesnadnění přístupu a pobytu cizích osob. Zlepšení lze čekat, až se zbavíme větší části problémových nájemníků.

Soudní spory již 6 let velmi komplikují naši práci. Žaloby bývalého vedení proti odvolání z funkcí z roku 2000 byly sice krajským soudem zamítnuty, ale protože se žalobci odvolali, čeká se na výsledek odvolacího řízení, práce družstva však pokračuje úspěšně dál.

Plánované opravy na rok 2006 poprvé obsahují opravy fasád se zateplením, výměny oken za plastová a opravy balkonů. Jejich provádění je podmíněno souhlasem všech nájemníků příslušného objektu, se zvýšením sazby nájemného na výši „tržního nájemného“ uplatňovaného u nových nájemních smluv. Tento způsob bude uplatňován i v budoucnosti u všech oprav značného rozsahu, neboť nájemné za užívání bytů zvyšované podle zákona číslo 107/2006 Sb. nebude stačit na finanční zajištění těchto oprav, a to ani s využitím případného úvěru.

V závěru předseda kriticky zhodnotil práci některých delegátů, zejména při organizování schůzí domovních úseků je potřeba bezpodmínečně dodržovat stanovy družstva a více zapojovat družstevníky do aktivní účasti na řízení družstva.

Zpráva kontrolní komise, přednesená předsedkyní paní Miroslavou Tomešovou, konstatovala výsledky provedených kontrol a znovu upozornila na problém hlídací služby v objektu Bratislavská. V tomto bloku byla omezena hlídací služba na polovinu a připravuje se přepažení zákoutí v přízemí i omezení provozu výtahu. Kontrolní komise znovu navrhuje úplné zrušení hlídací služby. Rovněž kritizuje nevyhovující práci některých delegátů, kdy v řadě případů nebyla svolána domovní schůzka.

Zpráva správce majetku Ing. Petra Schneidera se v první části opět zabývala platební morálkou uživatelů bytů. Družstvo eviduje celkem 430 dlužníků s úhrnem dluhů po splatnosti 9.348.076 Kč, z toho je 225 nynějších uživatelů s dluhem 6.526.469 Kč, rozdíl se týká bývalých nájemců a zemřelých s dosud nejasným či neprovedeným vypořádáním. Vymáhání dluhů probíhá systematicky, dosud běží 277 soudních žalob.

Z technických akcí je v současné době hotovo:

Rozvod studené vody ve všech 2202 bytech.

Teplá voda ve všech 1724 bytech.

Uvedené akce rekonstrukce rozvodů vody si vyžádaly celkem 14.764.000 Kč.

Opravy střech jsou hotovy na 149 popisných číslech, z toho za působení nového vedení na 110 popisných číslech v nákladech 33,4 mil.Kč.

Byly provedeny rekonstrukce vchodů do 31 domů včetně výměny oken na chodbě, výměny zvonků, poštovních schránek a malování chodeb s náklady 4,8 mil. Kč. Dalších 8 vchodu je již připraveno k realizaci.

V rámci dlouhodobé koncepce převzetí některých topných zařízení do vlastní správy družstvo již převzalo 5 plynových kotlen od akciové společnosti United Energy za 4,2 mil.Kč, u nichž se výrazně snižují náklady na teplo. V současnosti tedy všechny domy s dodávkou tepla z plynových kotlen jsou zásobovány z našich vlastních kotlen.

Finanční a ekonomická situace družstva je nadále dobrá. Akce výměny oken v Bratislavské je zaplacená. Vedle této akce jsou též průběžně hrazeny veškeré opravy a dále bude pokračovat splácení akce "výtahy" podle výhodně sjednaných podmínek. Podle od roku 2005 platného systému financování oprav a údržby jsme zatím zaplatili 31 mil.Kč, přičemž výnosy činily 47 mil.Kč, čímž družstvo úspěšně pokračuje v tvorbě rezerv na opravy.

Informace o opravách: přítomným byl předán přehled plánovaných výdajů na opravy v roce 2006.

Shromáždění odsouhlasilo provedení oprav střech Liberecká 2186, 2187 a 2191, Vrázova 2273 a 2274, Cajthamlova 2299 a 2300, Svojsíkova 2224 a 2225 a fasád Jaselská 314 a 315, Sokolovská cesta 343, 344 - s možností určit náhradní dům.

Řídící schůze představil kandidáta na člena představenstva pana Ing. Jiřího Tůmu. Návrh byl shromážděním jednomyslně přijat.

Do diskuse se přihlásilo celkem 9 delegátů a funkcionářů. Obsah diskuse je zachycen v zápisu ze shromáždění.

Usnesení z 15. Shromáždění delegátů vyplývá z jeho jednání a bylo přijato všemi přítomnými 29 delegáty. Stává se tak závaznou směrnicí pro činnost všech orgánů družstva v následujícím období.

Nové pohotovosti pro naše kotelny

Odkupem plynových kotlen, které zásobují naše doby teplem, se samozřejmě mění i telefonní čísla na poruchovou službu pro tyto kotelny. Nové telefonní číslo je

605 267 709

Jedná se o dodávky:

- tepla a teplé vody pro domy: Americká 2222, 2229, 2230, 2231, 2265, 2301, 2302, 2303, 2321, 2322, 2323, 2324, Liberecká 2263, 2264, 2304, 2305, 2306, Ruská 2216, 2217, Svojsíkova 2228, Duchcovská 2192, 2193, 2194, 2195, 2196;
- jen tepla pro domy: Duchcovská 2180, 2181, 2182, 2183, Liberecká 2184, 2185, 2188;
- jen teplé vody pro domy: Londýnská 2166, 2167, 2168, Ruská 2169.

Pro ostatní domy a ostatní dodávky platí běžná pohotovostní čísla, která zveřejňujeme na konci každého zpravodaje a která v aktuální podobě naleznete na poslední straně i tentokrát.

Upozornění na povinné přihlašování nebo odhlašování osob v bytě

Novelou zákona číslo 40/1964 Sb. „Občanský zákoník“, dále též „OZ“, byla nájemcům uložena významná povinnost. Počínaje 31. březnem 2006 je nájemce povinen písemně ohlásit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

Nesplnění této povinnosti zákon postihuje pokutou nejvyšší – opravňuje pronajímatele, aby nájemci dal výpověď z nájmu bez přivolení soudu!

Převážná většina nájemníků jsou poctiví lidé, kteří své povinnosti nájemce plní řádně a včas. Těch se nové ustanovení jistě nijak nedotýká. Na nepoctivce jsme však tím dostali do rukou další nástroj, jak je nájmu bytu zbavit a ochránit tím ostatní, povětšinou slušné nájemníky v domě.

Dodávka studené a teplé vody a topení – služba, nikoli prodej

V rámci reklamačních řízení po rozeslání vyúčtování záloh za loňský rok jsme opět zjistili, že někteří nájemníci mají mylné představy o dodávkách služeb, zejména o dodávce tepla, teplé a studené vody, a jejich vyúčtování.

Družstvo není dodavatelem ani tepla, ani teplé a studené vody, pouze na své nájemníky rozúčtovává celkové náklady na pořízení těchto dodávek. Z hlediska nájemního vztahu se jedná o dodávku služeb s nájmem souvisejících, nikoli např. o dodávku vody. Právě u studené vody je tento fakt patrný nejvíce. Cena 1 m³ vody od dodavatele se nemůže rovnat ceně pro vyúčtování, neboť náklady na dodávku se rozdělují mezi konečné spotřebitele poměrem. Je to dáno tím, že množství vody, které vykáže hlavní vodoměr v domě, se nebude rovnat součtu odebraných množství v jednotlivých bytech. Důvod tohoto rozdílu byl již několikrát v našem zpravodaji popisován, přesto stručně ještě jednou: je to zejména rozdílná přesnost bytových vodoměrů a hlavního vodoměru, dále je to fakt, že drobné úkapy, protékající plovákové ventily na WC, kapající kohoutky apod., bytové vodoměry ještě nezaznamenávají, avšak v celkovém součtu za dům je hlavní vodoměr již započítán. Stranou nelze nechat ani nepoctivé nájemníky, kteří se všemožně snaží měření bytovým vodoměrem ovlivnit ve svůj prospěch a tak vlastně okrást ostatní nájemníky v domě.

Správa družstva rozdíl mezi hlavními měřidly (tzv. „fakturačními“) a součtem spotřeb všech bytů pravidelně sleduje. Zatím se nestalo, že bychom museli rozdělení nákladů podle vodoměrů přepracovat na vyúčtování podle tzv. „osoboměsíců“, neboť chyba nedosáhla nastavené hranice. Je pravdou, že v několika případech se k takové hranici výrazně přiblížila. V takových domech jsou pak přednostně bytové vodoměry vyměněny, je sledován vývoj celkové spotřeby domu a pokud by došlo k výrazným výkyvům, přistoupili bychom i k dalším opatřením, jako např. mimořádné ověření fakturačního vodoměru v autorizované zkušebně. Prozatím k tomu nemuselo dojít, neboť chyba vždy byla zjevně na straně nájemníků.

V minulé době byli někteří nájemníci přistiženi, jak do měření zasáhli. Na místě byla pořízena dokumentace a vyúčtování jejich spotřeby je provedeno tak, jak předpisy ukládají, tedy náhradním způsobem, který je pro takové nepoctivce jednoznačně nevýhodný. Zároveň je vodoměr vyměněn a jsou uplatněna i další technická omezení, aby nepoctivec nemohl dále do měření zasahovat.

Je na místě upozornit, že v závažných případech neváháme, a na takové provinilce podáváme policii oznámení o podezření ze spáchání trestného činu nebo přestupku.

Účet na složenkách × účet na fakturách

Nájemníci, kteří si prostřednictvím družstva objednali nějakou opravu v bytě, kterou mají hradit sami, dostávají po jejím dokončení fakturu spolu se složenkou na zaplacení ceny opravy. Někteří pozorní se na nás obrací s dotazem, proč je na složenke uveden jiný bankovní účet, než jaký je uveden na faktuře. I to se nyní pokusíme vysvětlit.

Účet, který na faktuře uvádíme, tedy 617936001/2400, je tzv. hlavním účtem družstva a je veden u eBanky, a.s. Na tomto účtu je uložena převážná většina finančních prostředků družstva a přes něj jsou vedeny veškeré peněžní toky.

Na složenke je uveden účet číslo 170115572/0300. Tomu účtu důvěrně říkáme „složenkový“. Je to účet, který vede Poštovní spořitelna a slouží k tomu, aby na něj mohli naši nájemníci platit jakékoliv platby složenkami, které vydáváme. Významná výhoda spočívá ve skutečnosti, že takovou složenku

přijme každá pošta v ČR a za podání složenky se neplatí žádné další poplatky. Prostředky z tohoto účtu jsou pravidelně převáděny na účet do eBanky.

Je samozřejmě lhostejné, na který účet je zaplacen, důležité je připsání peněz ve prospěch některého z účtů, se kterými družstvo hospodáří. Pro ty, kteří fakturu chtějí zaplatit příkazem k úhradě, je tím také umožněno, aby si vybrali, do které banky zaplatí, neboť některé banky rozlišují bankovní poplatky i podle toho, do jaké banky je úhrada směřována.

Veškeré peníze, které byly poukázány jakoukoli formou na jeden z výše uvedených účtů, se s jistotou dostaly do sféry Krušnohor družstva a jakékoli obavy o tom, že by se snad peníze mohly dostat do rukou neoprávněných osob jsou naprosto liché.

Neplatičům přitahuje

Již několikrát jsme zde popisovali naše postupy proti nájemníkům, kteří řádně a včas své povinnosti vůči nám neplní. Nyní bychom rádi převážnou většinu nájemníků, do které patří všichni, kteří mají své závazky vůči družstvu vyrovnány vždy včas, a kteří se právem ptají, co děláme s neplatiči, informovali o našich úspěších.

V posledních měsících teplický soud projednával celou řadu žalob, které jsme na neplatiče podali. Jestliže bylo dlužníkovi soudem uloženo byt vyklidit a předat a dlužník tuto povinnost dobrovolně nesplnil, přišel na řadu výkon rozhodnutí. S potěšením můžeme všechny řádně platící nájemníky informovat, že dlužník je v několika málo týdnech kontaktován pracovníky soudního exekutora a vyklizen.

A to se nezmiňujeme o faktu, že exekutor zpravidla již dávno obstavil dlužníkovy účty, nechal provádět srážky ze mzdy apod.

Neplatit se opravdu nevyplácí. Dobře dlužníkovi tak!



Robert Fritzen
člen představenstva



Norbert Mazzolini
člen představenstva



Lubomír Vrbáček
předseda představenstva

Tuto část doporučujeme odstříhnout a uschovat na vhodné místo:

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 – kromě plynových kotlen: United Energy, tel. 417 810 206, 800 900 083

Topení a teplá voda – plynové kotelny: tel. 605 267 709

Kabelová televize: tel. 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