

ZPRAVODAJ č. 16 - srpen 2007

pro členy a nájemníky Krušnohor bytového družstva

Zpráva o 17. shromáždění delegátů

17. shromáždění delegátů družstva se konalo ve čtvrtek dne 7. 6. 2007. Sešlo se 25 delegátů domovních úseků, chybějící 4 byli řádně omluveni. Připravený program tak mohl být předložen a projednáván. Vzhledem k navrhovaným změnám stanov byl přítomen notář.

Předseda představenstva pan Lubomír Vrbacký zahájil jednání přivítáním přítomných a byla provedena volba orgánů shromáždění (mandátová komise, návrhová komise, zapisovatelky, ověřovatelé zápisu).

Změny stanov vyplynuly z konečného narovnání právního stavu družstva, kdy soudy po letech pravomocně zamítly žaloby V. Marečka, jimiž se snažil zneplatnit odvolání bývalého vedení družstva k němuž došlo na shromáždění delegátů 18. 3. 2000. Ze změn stanov je třeba zmínit zejména doplnění názvu na Krušnohor bytové družstvo, o oficiální změnu sídla do Duchcovské ulice č.p. 412, o rozšíření činnosti o ubytovací služby (což bylo nutné zejména pro zajištění náhradního ubytování pro neplatiče vykázané z bytů) a o další změny vyplývající ze změn některých zákonů. Předložené změny byly shromážděním přijaty jednomyslně a upravené stanovy dostávají všichni družstevníci spolu s tímto zpravodajem.

Zpráva předsedy se zabývala aktuálními úkoly, které je třeba splnit pro realizaci shora uvedených změn stanov. Dále půjde i o změny v uspořádání financování družstva, kdy je nyní možno konečně opustit dosavadní nouzové řešení (platby prostřednictvím zvláštního účtu u Řetenického bytového družstva).

Předseda dále informoval o průběhu oprav fasád se zateplením a výměnou oken, schválených na minulém shromáždění. Zůstává i nadále podmínka souhlasu všech nájemců příslušného domu se zvýšením nájemného.

Problematika ostrahy objektů č.p. 424 a 425 v Bratislavské ulici byla již zčásti vyřešena. Od minulého shromáždění bylo vystěhováno 8 problémových nájemníků a v současnosti probíhá několik dalších řízení o ukončení nájmu nebo vyklizení bytu. I když situace v domech není ještě plně uspokojivá, bylo možno snížit ostrahu na polovinu a tím i náklady na tuto službu. Závěr svého vystoupení věnoval předseda hodnocení úklidových služeb a dalšímu žádoucímu vývoji včetně organizace kontroly úklidu, kterou budou namátkově provádět také pracovníci družstva.

Zprávu o hospodaření družstva přednesl člen představenstva Ing. Jiří Tůma. Hospodaření družstva lze hodnotit pozitivně. Účetní ztráta se proti roku 2005 snížila o 3,034 tis. Kč a činila v roce 2006 již jen 2,808 tis. Kč (je třeba znovu podotknout, že se v uvedených dvou letech projevil zcela mimořádný vliv nutné rekonstrukce všech výťahů). Na tomto výrazném zlepšení se podílel jednak nárůst tržeb, jednak snížení nákladů na poskytované služby. Veškeré popsání vlivy se promítly do finanční situace (cash flow) družstva. Kladně je nutno hodnotit skutečnost, že družstvo hospodaří až dosud pouze s vlastními zdroji a není zatíženo žádnými bankovními úvěry. Závěrem lze konstatovat, že hospodaření bylo v roce 2006 na velmi solidní úrovni. Přesto se však družstvo zaměří na zkvalitnění a zefektivnění činnosti dalšími aktivitami, mimo jiné na prověření možnosti získání dotací na opravy bytového fondu.

Zpráva kontrolní komise byla delegátům předložena písemně a nebyly k ní žádné připomínky. Informovala o situaci v Bratislavské 424, o ukončení nájmu objektu v Ruské ulici, o řešení stížnosti jedné členky družstva.

Zpráva správce majetku Ing. Petra Schneidera obsahovala tradičně přehled dluhů za nájemné; přehledy podle jednotlivých domovních úseků byly předány delegátům. Družstvo eviduje 410 dlužníků v celkovém objemu 7,876 tis. Kč, přičemž lze konstatovat, že se situace za použití řady opatření proti neplatičům postupně zlepšuje. V rámci plnění plánu oprav jsou již hotovy střechy na 169 ze 190 popisných čísel. Nad rámec předpokladů budou letos opraveny střechy Americká 2220-1 a Svojsíkova 2228, případně ještě i Svojsíkova 2389-90. Pracuje se na opravě fasád domů Zrenjaninská 297-8, V Břízkách 383-4, Duchcovská 281-2. Rekonstrukce domovních vchodů pokračuje po 45 ukončených akcích vybráním dalších 12 vchodů. Samozřejmě probíhají další drobné opravy v rozsahu cca 200 tis. Kč měsíčně.

V diskusi k projednávaným tématům vystoupilo 14 delegátů a funkcionářů. Obsah diskuse je zachycen v zápisu ze shromáždění. Obsahově se diskuse týkala zejména možností urychlení rekonstrukcí a oprav, financování

výměny vodoměrů, nevyřizování některých zápisů domovních úseků a problémů s úklidem. Diskuse tak potvrdila zájem delegátů zúčastnit se aktivně na řešení problémů družstva.

Usnesení ze 17. shromáždění delegátů vyplývá z jeho jednání a bylo přijato všemi přítomnými 25 delegáty. Stává se tak závaznou směrnicí pro činnost všech orgánů družstva v následujícím období.

Závěr jednání provedl předseda družstva a poděkoval za aktivní účast delegátů.

Změna stanov družstva

Jak bylo výše uvedeno, poslední shromáždění delegátů se usneslo i na změně stanov. Změny se týkaly sladení stanov družstva s obecně platnými předpisy, zejména Občanským a obchodním zákoníkem. Jako nejvýznamější je třeba uvést změnu sídla družstva na všem již dobře známou řetenickou adresu tzv. „Desetipatráku“. Změna názvu proběhla před nedávnem. Aktuální identifikační údaje družstva nyní jsou:

Krušnohor bytové družstvo, Duchcovská 412/88C, Teplice 3 korespondenční adresa: P.O.BOX 1, 415 03 Teplice 3
--

Další významnou změnou je postup při změně doručovací adresy člena. Zájemce odkazujeme na nové znění článku 86 stanov.

Každý člen družstva spolu s tímto zpravodajem obdržel též jeden výtisk aktuálního znění stanov v praktické brožůře.

Změna sazby nájemného

Od 1. ledna 2008 bude jednostranně zvýšen nájem v bytech, které dosud požívají výhody tzv. regulovaného nájemného. Zákon 107/2005 Sb. umožňuje pronajímatelům každoročně zvýšit takové nájemné o částku, která je pravidelně vyhlašována Ministerstvem pro místní rozvoj. **Ti nájemníci, jichž se to týká,** zároveň se zpravodajem obdrží nový evidenční list, ve kterém je tato změna již obsažena. Pro informaci uvádíme, že se jedná o zvýšení o 6,4 %, tj. na 20,17 Kč/m² u těch bytů, kde dnes platí sazba 18,96 Kč/m² (tj. bývalá I. kategorie), a o zvýšení o 14,4 %, tj. na 17,43 Kč/m² u těch bytů, kde dnes platí sazba 15,24 Kč/m² (tj. bývalá II. kategorie).

Poplatek za hotovostní platbu

S platností od 1. října 2007 bude za úhrady běžných plateb v kanceláři družstva, tj. nájemného vč. záloh na služby, platby za vyfakturované opravy, vybírán poplatek 25,- Kč vč. 19 % DPH. Účelem tohoto poplatku je snížit množství hotovostních operací na pokladnách správy družstva. Důvodem k zavedení poplatku je rostoucí trend hotovostních plateb, rostoucí náklady na hotovostní operace a snaha zkrátit fronty v čekárně v úředních hodinách. Platební styk tím rozhodně omezen nijak není, protože běžné platby úhrad za užívání bytu lze zaplatit např. prostřednictvím SIPO, nebo námi vydanou složenkou, za kterou pošta žádný poplatek nevybírá, nebo převodem na náš běžný účet.

Úhrady za užívání bytu plat'te pohodlně přes SIPO

Jak bylo uvedeno v předchozím článku, družstvo bude za pokladní operaci vybírat poplatek. Do 1. října je ještě dost času zařídit, aby nájem byl placen prostřednictvím služby SIPO České pošty, s.p. K tomu stačí jediná návštěva kanceláře, nebo, máme-li vzájemně ujednání některou z forem bezpečné komunikace, stačí jeden telefonát, SMS, e-mail, fax.

V čem že je tato služba tak výhodná, že ji doporučujeme? Předně je třeba uvést, že výhodná je oboustranně, jak pro Vás, nájemníky, a tedy plátce různých úhrad s bydlením spojených, tak i pro nás, pronajímatele, a tedy příjemce takových plateb. Do SIPO lze sloučit různé platby domácnosti, ať už obligátní

televizní a rozhlasový poplatek, nájem včetně záloh na služby, zálohy na elektřinu a plyn (nejen pro byt, ale třeba i za chatu a garáž), kabelovou televizi, různá pojištění, stavební spoření a celou řadu dalších plateb. Za zaplacení všech plateb najednou zaplatíte jenom jeden poplatek. Spočítejte si sami, kolik ušetříte např. na poplatcích bance za položky, pokud byste všechny tyto položky platili jednotlivě. Rozdíl v úspoře při hotovostní úhradě na přepážce pošty je ještě markantnější. A výhody pro nás? Veliká úspora lidské ruční práce, neboť s poštou komunikujeme elektronicky. Předpis úhrad pro příští měsíc, nebo zaúčtování plateb minulého měsíce, je otázkou cca čtvrt hodiny. Bez významu není ani zajištěná bezpečnost komunikace (šifrování, elektronický podpis) a vyloučení chyb, neboť vše proběhne bez zásahu lidské ruky. Bez významu není ani fakt, že pošta nám vybrané prostředky poukáže pouze několikrát měsíčně, čímž i my šetříme na bankovních poplatcích.

Co to všechno stojí? Vás jako plátce nestojí zavedení do systému SIPO ani změny jednotlivých předepsaných položek vůbec nic. Změny v předpisu plateb za Vás vyřídí organizace, které částky předepisují (tj. elektrárna, plynárna, pronajímatel, kabelová televize, apod.). Za úhradu všech do SIPO předepsaných plateb v hotovosti na poště zaplatíte pouze 8,- Kč, za bezhotovostní převod v bance zaplatíte částku podle podmínek Vaší banky. My poště platíme za každou předepsanou položku také, ale tato částka je pro nás výhodná.

Jestliže chcete nějakou tu korunu uspořít a nám trochu ulehčit, za tu jednu návštěvu na poště a u nás to rozhodně stojí.

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 sankcí 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, slušné nájemníky v domě.

Změna účtů u bank

Vyřízení právní situace v družstvu, zápis představenstva do obchodního rejstříku, změna sídla, to všechno jsou významné změny, které umožní převést veškeré finanční prostředky z bankovních účtů, které byly vedeny pro Řetenické bytové družstvo, a na nichž byla složena část prostředků Krušnohor bytového družstva na základě smlouvy, kterou spolu jmenovaná družstva uzavřela, výhradně pod hlavičku Krušnohor bytového družstva.

V průběhu třetího čtvrtletí proto dojde k otevření nových účtů u ČSOB a u Živnostenské banky a po krátké přechodné době ke zrušení účtů stávajících.

Stavební úpravy

Nový stavební zákon, platný od začátku letošního roku, usnadnil stavebníkům práce před zahájením stavby např. tím, že některé stavební úpravy již nevyžadují stavební povolení, ale postačuje je stavebnímu úřadu pouze ohlásit, některé stavební úpravy není třeba ani ohlašovat. Účelem tohoto příspěvku však není rozebírat nebo vykládat nový stavební zákon. Některé informace Vám můžou podle okolností poskytnout i pracovníci družstva, nejlépe je obrátit se přímo na místně příslušný stavební úřad, kterým je Odbor územního plánu a stavebního řádu Magistrátu města Teplice, a který sídlí na náměstí Svobody v budově radnice.

Co však nový stavební zákon nezměnil, je nutný předchozí písemný souhlas majitele domu se stavebními úpravami. Naše družstvo má všechny domy a tedy i všechny byty ve svém vlastnictví. Z tohoto pohledu se při stavebních úpravách v bytě, které financuje nájemce, jedná o stavební úpravu, pro kterou je třeba mít souhlas majitele bytu, tedy družstva. Pracovníci správy družstva jsou vybaveni dostatečnými kompetencemi a odbornými znalostmi, aby byli schopni žádost o povolení stavebních úprav v bytě posoudit, povolit, omezit rozsah zamýšlené stavby, a případně souhlas odmítnout vydat.

Jako velice důležité je třeba mít na zřeteli, že povolený rozsah nelze bez nového písemného souhlasu družstva překročit. Je samozřejmě možné, že v průběhu stavby vyjdou najevo nové skutečnosti, které stavebníkovi nebo projektantovi nebyly známy a je proto nutné na ně reagovat. To však neopravňuje stavebníka, aby se od schváleného záměru odchýlil, a to ani tehdy, když to např. povolí statik nebo doporučí projektant. V takovém případě je nutné ještě před započítím dalších prací požádat znovu o souhlas družstva s provedením těchto prací. Pokud by stavebník překročil povolený rozsah stavby, zasáhl by tím nepovoleným způsobem do vlastnických práv jiného, zde pronajímatele. A řešení takové situace? Pronajímatel může vyžadovat odstranění nepovolené stavby na náklady stavebníka, může zvažovat, jestli s takovým nájemcem hodlá dál setrvávat v nájemním vztahu. V krajním případě, pokud stavebník je členem družstva a zásah byl takového rozsahu, že způsobí škodu na majetku, mohlo by dojít i k vyloučení člena ze družstva.

V lepším případě pak musí stavebník zaplatit relativně vysoký poplatek (12.000,- Kč) za dodatečný souhlas se stavebními úpravami, byť jen započatými, nad původně povolený rozsah. Rada, že ve zvelebení vlastního bydlení je třeba postupovat v dohodě s družstvem, proto rozhodně není myšlena neupřímně.

Prosím neberte to jako překážky ve zvelebování bydlení, to v žádném případě. Jen majitel domu má dokonalý přehled o konstrukčních prvcích domu a jejich vzájemných vlivech. Jako příklad uveďme tolikrát projektantem navrhnuté a námi zamítnuté odvětrání rekonstruované koupelny ventilátorkem (nucené odvětrávání) do společného odvětracího potrubí, které funguje na principu samotížném. V okamžik, kdy se do takového potrubí zavede nucené odvětrání, dojde ke změně tahových poměrů v potrubí a tím i k tomu, že část odvětraného vzduchu z koupelny s ventilátorkem je tím „vnucena“ do koupelny některého ze sousedů, který si pak bude oprávněně stěžovat.



Robert Fritzen
člen představenstva



Norbert Mazzolini
člen představenstva



Lubomír Vrbacký
předseda představenstva

Tuto část doporučujeme odštíhnout 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

Elektrina: 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