

ZPRAVODAJ č. 18 - červenec 2008

pro členy a nájemníky Krušnohor bytového družstva

Zpráva o 19. shromáždění delegátů

V podvečer dne 6.6.2008 se sešli delegáti Krušnohor bytového družstva, aby podle plánu projednali ve svém 19. shromáždění výsledky práce a hospodaření družstva. Z celkového počtu 29 delegátů domovních úseků bylo přítomno 26. Připravený program tak mohl být předložen a projednáván.

Po jednomyslném zvolení orgánů shromáždění zahájil jednání předseda představenstva Lubomír Vrbacký a přivítal přítomné.

Zpráva předsedy. Předseda se ve své zprávě zabýval zabezpečováním prostředků na opravy. Družstvo spravuje zhruba 121 tis.m² bytové plochy a z ní předepisuje aktuálně ročně nájemné ve výši 32,67 mil.Kč. Průměrná sazba nájemného je 22,50 Kč/m². Letošní plán oprav předpokládá výdaje za velké opravy (zateplení, výměna oken, opravy střech, opravy objektu Americká 2205) v částce 24,5 mil.Kč, tj. asi 75 % z předpisu nájemného. Dosud byly opraveny domy o celkové obytné ploše 12.160 m², zbývá tedy opravit zhruba 109 tis.m². V současných cenách stavebních prací a materiálů tedy činí náklad takto vztažený na 1 m² obytné plochy 4.370 Kč. Takto vyjádřené náklady na opravy zbývajících domů představují v současných cenách zhruba 480 mil.Kč!!!

Je tedy zřejmé, že pokud by růst nájemného pouze kopíroval růst cen stavebních prací, nebo se za ním dokonce opožďoval (což je v našem případě dnešní tempo deregulace), nebudou tyto finanční zdroje stačit na zlepšování, vlastně ani na udržení stávajícího, ne právě dobrého stavu našich domů. Účelem členství v bytovém družstvu nemůže být jen bydlení až do úplného vybydlení domů, ale také jejich řádná údržba. O tom, že tento fakt neberou mnozí nájemci v úvahu, svědčí, že v letošním roce jsme museli oslovit 13 domů, abychom mohli plánované opravy zahájit ve 3 z nich. Přitom míra neochoty přistoupit na ekonomicky zdůvodněné zvýšení nájmu není nijak malá. Z oslovených 13 domů nesouhlasila víc jak polovina nájemců v 6 domech. Růst nájemného, který by odpovídal skutečným potřebám, je sice krok nepopulární, ale nezbytný. Proto je i nezbytné dále trvat na podmínce, aby všichni nájemníci souhlasili se zvýšením sazby nájemného. V dosud zateplených domech kleslo množství dodaného tepla proti dřívějšku až o 40 %! Tato úspora je jistě významná.

Americká 2205: Vzhledem k zcela zbytečně a zkresleně provedené medializaci záležitosti tohoto objektu (byly vysloveny dokonce iracionální obavy, že družstvo se snaží pod záminkou opravy domu připravit nájemníky o jejich byty), což poškozuje dobré jméno družstva, považujeme za nutné uvedení objektivních skutečností informovat členy družstva:

V druhé polovině roku 2007 se projevila porucha statiky domu č.p. 2205. V jeho zdech se objevily trhliny až po šíři 5 mm. Geodetické měření následně prokázalo, že došlo v říjnu až prosinci k dalšímu sedání v podloží domu s největším pohybem v rohové části západní štítové stěny, a to o 7 mm.

Závěr statika byl jednoznačný - postižený dům vystěhovat, protože v důsledku pokračujícího pohybu v podloží hrozí nebezpečí destrukce technických rozvodů a v případě rozvodu plynu nebezpečí úniku a následného výbuchu plynu. Proto byl plyn 11. 1. 2008 po předchozím opakovaném písemném upozornění odpojen. Doba trvání opravy byla předběžně stanovena na jeden rok.

Bylo zřejmé, že byty v dotčené části domu nebude možné delší dobu užívat nejen kvůli odpojení plynového rozvodu, protože vytápění, teplá voda a vaření je zajišťováno výhradně plynem, ale v době provádění opravy pak nebude navíc možno byty užívat z důvodů technologických a zejména bezpečnostních. Takovou situaci řeší občanský zákoník v §§ 711a) a 712 jediným způsobem - výpovědí z nájmu s přivolením soudu s nárokem přidělení náhradního bytu, který musí být dle místních podmínek zásadně přiměřený bytu vyklizenému. Nájemci zákon přiznává pouze náhradu účelně vynaložených nákladů na stěhování, nepřiznává mu zachování výše regulovaného nájemného, úhradu nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu, ani nezaručuje návrat do původního bytu.

Představenstvo se však snažilo tuto situaci, pro nájemníky samozřejmě velmi nepříjemnou, řešit ne soudní cestou, ale formou dohody s maximální možnou vstřícností, která zajišťovala nájemníkům vyšší nároky než plynou ze zákona. Tato dohoda zaručovala nájemníkům řádný nájem v náhradním bytě po dobu opravy domu a návrat zpět do původního bytu po skončení opravy, vymalování náhradního bytu i úhradu nákladů na stěhování do náhradního bytu a zpět a zachování výše regulovaného nájmu jak v náhradním bytě, tak i po návratu do původního.

Dohoda požadovala zánik nájmu ve vyklizeném bytě na dobu trvání opravy. Tento požadavek má svůj význam, protože oprava staticky narušeného domu bude vyžadovat práce jak zvenčí, tak i zevnitř, tedy v

bytech. Pokud trvá nájemní smlouva, je třeba k těmto pracem podle § 695 obč. zák. souhlasu nájemce. Jeho případný nesouhlas, byť jakkoli nekvalifikovaný, lze prolomit jen soudním rozhodnutím a mohlo by tak dojít až k zastavení prací. Je proto obvyklé, že stavební firmy požadují předání objektu do opravy s podmínkou neexistence práv třetích osob.

Tuto dohodu většina z 8 dotčených nájemců odmítla. Požadovali zachování stávajících nájemních smluv a umožnění pravidelných kontrol v bytech i v případě, že dodavatel prací s jejich přítomností nebude souhlasit a určení termínu dokončení prací..

Představenstvo, ve snaze situaci řešit, s požadavkem zachování stávajících nájemních smluv souhlasilo, ale muselo požadovat, aby se nájemníci zavázali, že nebudou využívat svého nájemního práva a nebudou vstupovat do bytů, nebudou zasahovat do průběhu prací a při kontrole svých bytů se spokojí s účastí svého zástupce při kontrolních dnech.

Avšak ani při splnění své, jak sami označili, zásadní podmínky zachování nájemních smluv, odmítlo 6 z 8 dotčených nájemců byty vyklidit, pokud jim nebude zaručena možnost kontroly bytů i proti vůli dodavatele a pokud nebude stanoven termín ukončení opravy, i když dosud není stanoven ani termín zahájení sanačních prací.

Proto se představenstvo rozhodlo věc dále neprotahovat a řešit ji soudní cestou, která jistě nemůže být označena jako snaha nájemce poškodit v jejich zákonných právech.

Zpráva kontrolní komise byla předložena předsedkyní paní Tomešovou a byla shromážděním vzata na vědomí bez připomínek.

Zpráva správce majetku Ing. Petra Schneidera tradičně seznámila shromáždění s přehledem dluhů za nájemné; přehledy podle jednotlivých domovních úseků byly předány delegátům. Proti minulému stavu došlo k poklesu počtu dlužníků i dluhů. Evidujeme 325 dlužníků (proti minulým 400) v celkovém objemu 4.870 tis.Kč (proti 5.696 tis.Kč).

Z velkých oprav jsme dosud opravili střechy u 185 popisných čísel za 57 mil.Kč a chybí jich opravit 5. Nově byly provedeny opravy fasád u tří domů.

Zprávu o výsledku hospodaření za r. 2007 přednesl ing. Jiří Tůma. Proti předchozímu roku došlo k výraznému zlepšení. Při ztrátě 5.842 tis.Kč v r. 2006 bylo v r. 2007 dosaženo zisku 1.221 tis.Kč. Největší vliv na zlepšení má nárůst předpisu nájemného o 4.297 tis.Kč na 36.462 tis.Kč. Významný vliv má meziroční snížení nákladů o 1.554 tis.Kč, zčásti způsobené zpomalením financování oprav. Výsledky hospodaření se promítají i do oblasti majetkové a peněžních toků, vlastní kapitál se zvýšil o 4.943 tis.Kč. Úspěchy jsou zavazující i pro letošní rok, je stále co zlepšovat a na čem pracovat. Zpráva byla přijata všemi delegáty a zahrnuta do usnesení.

Dále Ing. Tůma hovořil o způsobu řešení zdrojů na financování oprav bytového fondu, které si (v návaznosti na fakta uvedená ve zprávě předsedy) vyžadují částečné řešení pečlivě uváženým úvěrem a snahou o získání dotací. Ze současné situace a provedených výpočtů vyplývá, že budeme-li v opravách pokračovat (při současných cenách) dosavadním způsobem, budeme bytový fond opravovat 20 let. V případě získání a použití úvěru by bylo možno renovaci zkrátit až na 11 let. Toto výrazné zkrácení termínu potvrzuje smysluplnost a nutnost využití úvěru, zejména také proto, že možnost získání jakékoliv dotace pro naše družstvo je za současných podmínek takřka nedostupná.

V diskusi vystoupilo 9 delegátů a funkcionářů družstva – řada z nich opakovaně – a její obsah je zachycen v zápisu ze shromáždění. Konkrétní připomínky byly zodpovězeny na místě, část byla včleněna do usnesení. Lze konstatovat stoupající zájem delegátů na prospěšném řízení družstva a uvědomování si podílu na odpovědnosti na dalším rozvoji.

Návrh na usnesení přednesl předseda návrhové komise pan Jaroslav Zavadil a byl přijat s výjimkou jednoho zdržení všemi přítomnými delegáty. Písemné znění usnesení dostanou všichni delegáti a bude projednáváno na schůzích domovních úseků. Usnesení se stává závaznou směrnicí pro činnost orgánů družstva v následujícím období.

Shromáždění ukončil řídící schůze pan Pojer, poděkoval za aktivní účast a popřál úspěchy v další práci.

Telefonujete nám?

Často se setkáváme s nepochopením, když volajícího musíme s politováním odmítnout, protože se dovolal v době, kdy právě probíhají naše úřední hodiny (pondělí a středa, 8-10 a 15-17 hod.). Nepochopení spočívá v tom, že se volající domnívá, že se právě v této době budeme věnovat jeho telefonátu. Je nám líto, ale tuto formu “předbíhání” nepodporujeme. Pokud nás navštívíte osobně v našich kancelářích, chceme se Vám věnovat a nemáme zájem naše jednání zbytečně protahovat telefonáty s jinými. A to pomíjíme fakt, že celý hovor, o kterém se volající jistě domnívá, že probíhá jen mezi ním a pracovníkem družstva, slyší i další osoby. Na druhou stranu si celkem snadno lze představit situaci, kdyby onen volající byl tím, kdo by byl zdržován při jednání v kanceláři. Jistě by se oprávněně cítil dotčen za “předběhnutí” telefonujícím. Snažně vás proto prosíme: netelefonujte nám v úředních hodinách. Jednak hovor nemůže být vyřízen, jednak ušetříte i nějakou tu korunku za zbytečné volání.

Naši pracovníci jsou vázáni i povinnostmi v terénu; ne vždy je proto je možné zastihnout na telefonu v kanceláři. Jestliže pracovník hovor do 20 vteřin nepřijme, přihlásí se automatický záznamník, který volajícího přivítá včetně uvedení jména pracovníka. Naši pracovníci mají povinnost vzkazy na záznamíku vyřizovat stejně, jako by šlo o běžné hovory. Je proto zbytečně opakovaně volat. Jakmile si pracovník vzkaz poslechne, buď zařídí požadované, nebo se vám sám ozve zpět.

Změna rodinného stavu

Dovolujeme si touto cestou požádat naše nájemníky, aby v případě, že se ožení (vdají), nebo rozvedou, nám to dali co možná nejdříve vědět, abychom mohli tuto změnu zavést do naší evidence. Jak sňatek, tak i rozvod mají vliv na nájemní vztah a je třeba mít i po této stránce naši evidenci v řádném stavu.

Za Vaši spolupráci děkujeme již nyní.

Opakování je matkou moudrosti:

Dále zopakujeme některé důležité články, které jsme již v minulosti ve zpravodaji zveřejnili. Jedná se o realizaci stavebních úprav a o upozornění na povinnost nájemce hlásit pronajímateli osoby v bytě.

Stavební úpravy

Nový stavební zákon, platný již od začátku loňského 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.

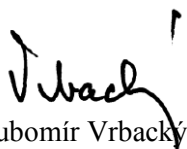
Prosím neberte to jako překážky ve zvelebování bydlení, to v žádném případě. Jen majitel domu má dokonalý přehled o konstrukčních prvcích domu a jejich vzájemných vlivech. Jako příklad uveďme tolikrát projektantem navrhnuté a námi zamítnuté odvětrání rekonstruované koupelny ventilátorkem (nucené odvětrávání) 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.

Doporučujeme proto již ve fázi úvah o stavebních úpravách navštívit provozní pracovníky správy družstva a zamýšlený rozsah s nimi konzultovat. Jedná se samozřejmě o naprosto nezávaznou a bezplatnou konzultaci, při které např. může být nájemník informován o podmínkách, které družstvo pro tu kterou oblast stanovilo, čímž lze předejít jistě nemilému překvapení, kdy přes již naprojektované úpravy, nebo i již zaplacenou zálohu na různé práce, není povolení ke stavebním úpravám vydáno.

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.



Lubomír Vrbacký
předseda představenstva



Norbert Mazzolini
člen představenstva



Robert Fritzen
člen 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 plyn. kotlen: ČEZ Teplárenská, 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. 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 a fax do kanceláře: 417 533 743, GSM: 777 033 743 a 775 133 743