

# ZPRAVODAJ č. 19 - prosinec 2008

pro členy a nájemníky Krušnohor bytového družstva

## Zpráva o 20. shromáždění delegátů

Již dvacáté - jubilejní - shromáždění delegátů Krušnohor bytového družstva se sešlo dne 21. listopadu 2008. Z celkového počtu 32 domovních úseků jsou přechodně 3 úseky bez delegáta, ze zbývajících počtu 29 bylo přítomno 27 delegátů. Shromáždění delegátů tak bylo usnášení schopné.

Po řádném zvolení orgánů shromáždění zahájil jednání předseda představenstva Lubomír Vrbacký, přivítal přítomné a jednání dále řídil.

### Zpráva předsedy

Americká 2205 - Teprve v měsíci říjnu 2008, po nabytí právní moci stavebního povolení pro opravy statické poruchy domu, vyklidili až na jednu výjimku zbývajcí uživatelé své byty a předali je družstvu. V posledním případě nevyklizeného bytu musela být (ač je rok prakticky neobýván) 6. 11. 2008 podána žaloba na přivolení soudu s výpovědí z nájmu a s návrhem na předběžné opatření soudu uložit povinnost byt vyklidit. Až poté předali uživatelé 10. 11. 2008 klíč od bytu. Takže až ve dnech 10. až 14. 11. 2008, s více jako půlročním zpožděním mohly být provedeny první průzkumné práce pro realizační projekt. Jeho zpracování bude vyžadovat nejméně 3 měsíce, během nichž bude možno, po opakovaných měřeních a dalším geologickém průzkumu, vypracovat optimální řešení. Proto dosud nelze uvažovat o ceně opravy jinak než v odhadu a představenstvo předkládá ke schválení v plánu oprav na příští rok částku 5 mil.Kč. Pokud by cena kalkulovaná dokončeným projektem byla vyšší, svolá představenstvo k projednání záležitosti mimořádné shromáždění delegátů.

K plnění celkového plánu financování oprav - V letošním plánu se na opravu domu Americká 2205 počítalo s rezervou 3 mil.Kč. Protože ale bude zahájena až 2009, rozhodlo představenstvo využít tyto prostředky na financování části prací při opravě domů Duchcovská 289 a 290 a Zrenjaninská 295 a 296, na které se plánovalo použití úvěru 10 až 13 mil.Kč. Při využití zmíněné rezervy bude výše schváleného doplňkového úvěru cca 8,2 mil.Kč. Protože se v r. 2009 promítne jak cena opravy domu Americká 2205 odhadovaná na 5 mil.Kč, tak i zvýšení daně z nemovitostí (z letošních 0,7 mil.Kč na 2,1 mil.Kč), navrhuje představenstvo využít na opravy se zateplením doplňkový úvěr alespoň do výše rozdílu mezi schváleným a čerpaným úvěrem pro letošní akce, tj. do výše cca 4,5 mil.Kč.

Pro čerpání úvěru na letošní akce využilo představenstvo nabídku úvěru od ČSOB, která jediná obsahovala možnost přímé dotace ve výši 1 % z čerpaného úvěru, a to v rámci programu podpory energetických úspor. Podmínkou je použití úvěrů na projekty, jejichž realizace přinese prokazatelnou úsporu energií, tedy zejména na zateplení domů.

K čerpání úvěrů na Duchcovskou 289 a 290 a Zrenjaninskou 295 a 296 dojde až 2009, protože vzhledem k již tradičním problémům se zajištěním souhlasu všech nájemníků se zvýšením nájemného, může být letos provedena již jen výměna oken, financovaná z nevyužité rezervy pro Americkou 2205, a vlastní zateplení bude zahájeno až zjara 2009.

Pravidla zúčtování úroků z úvěrů - Vzhledem k využívání úvěrů jen u některých náhodně vybraných objektů jako doplňkového zdroje pro celkové urychlení tempa oprav, navrhuje představenstvo rozúčtovat úroky z těchto úvěrů na všechny objekty družstva, a to klíčem podle m<sup>2</sup> obytné plochy.

Úpravy vchodů - Na základě požadavků rozhodlo představenstvo pokračovat letos ve výměně vchodových dveří a schránek. Při nich se bude postupovat v opačném pořadí než při opravách se zateplením, aby se začal alespoň zčásti zlepšovat stav domů, které jsou na konci seznamu. Na toto budou použity finanční prostředky získané prodejem pohledávek při přidělování volných bytů, tj. dluhů bývalých nájemníků, které jsou zdlouhavě vymahatelné.

Obnova složení statutárních orgánů - Dnem 10. 3. 2010 končí funkční období 5 členům představenstva a 3 členům kontrolní komise. Ačkoliv je zdánlivě dost času, je třeba začít řešit otázku doplnění těchto orgánů, protože většina stávajících členů z různých příčin nemůže či nemá zájem znovu kandidovat. Bylo by vhodné, aby o výkon těchto funkcí projevili zájem někteří z delegátů, kteří již mají zkušenosti. Samozřejmě i řadoví členové, zejména pokud mají svou profesi blízko k činnosti družstva. Výměna většího počtu členů orgánů v jednom termínu by asi nebyla nejvhodnější, proto chceme záležitost řešit v předstihu, aby bylo možno zvolit část nových členů již na příštím shromáždění delegátů, neboť někteří členové orgánů chtějí ukončit výkon funkcí co nejdříve. Proto bylo navrženo vytvoření čtyřčlenné pracovní skupiny delegátů, která by shromáždila a

vyhodnotila návrhy na nové kandidáty do těchto funkcí a vybrané kandidáty představila shromáždění delegátů. Návrh se předkládá shromáždění ke schválení.

Všechny návrhy uvedené ve zprávě předsedy byly následným hlasováním delegátů schváleny.

Zpráva kontrolní komise byla přednesena předsedkyní paní Miroslavou Tomešovou, zabývala se zejména kontrolami splatnosti dodavatelských faktur, obsazování uvolněných bytů, výběrem stavebních firem na opravy a byla shromážděním vzata na vědomí bez připomínek.

Zpráva správce majetku Ing. Petra Schneidera se zabývala v první části vývojem dluhů za nájemné a penále, kde lze přes problémy značně nekázně menší části uživatelů bytů konstatovat za posledních 5 let potěšitelný pokles dluhů po splatnosti: r. 2004: 8,4 mil.Kč, r. 2005: 5,1 mil.Kč, r. 2006: 4,8 mil.Kč, r. 2007: 3,8 mil.Kč, r. 2008: 2,1 mil.Kč (údaje vždy k datu shromáždění).

Z velkých oprav jsme dosud opravili střechy u 185 popisných čísel za téměř 59 mil.Kč a chybí jich opravit 5. Ukazuje se však, že střechy rekonstruované minulým vedením se hlásí již nyní o další důkladné opravy. Tak oprava střechy na Duchcovské 2338 začne ještě letos, střecha Duchcovská 2192-2194 byla přesunuta na začátek příštího roku. Z dalších již dříve opravovaných střech je na řadě Vrázova 2340-1, 2239 a Svojsíkova 2237-8. U fasád byla pro letošek připravena rekonstrukce 3 domů. Domy Duchcovská 277-280 a 283-284 jsou již hotovy, dům Letecká 2327, Svojsíkova 2333 a 2334 bude hotov do konce roku. Ještě letos budou vyměněny dveře v domech Svojsíkova 2326, 2337, 2338, Vrázova 2239 a 2340-1 a připravuje se řešení vstupu do domu Bratislavská 425 na jaře 2009.

Plán oprav na r. 2009 a způsob financování přednesl Ing. Jiří Tůma.

Základní zásady při tvorbě plánu byly zejména seznam a pořadí potřebných oprav podle objektů zpracovaný nezávislou odbornou firmou, disponibilní finanční zdroje družstva a odborný názor stavebních odborníků z vedení družstva. Současně bylo přihlédnuto k plnění plánu oprav pro letošní rok. Pro r. 2009 má družstvo k dispozici na opravy a údržbu zhruba 26,5 mil.Kč a současně vedení družstva pracuje na zajištění dalších zdrojů z úvěru (jak bylo schváleno shromážděním delegátů v červnu 2008) ve výši 10 – 13 mil.Kč.

V diskusi vystoupilo 11 delegátů s často velmi podnětnými návrhy, náměty a s dotazy. Jejich obsah je zachycen v zápisu ze shromáždění. Některé připomínky či dotazy byly zodpovězeny na místě, část byla včleněna do usnesení.

Návrh usnesení přednesený předsedou návrhové komise Jaroslavem Zavadilem byl přijat hlasováním přítomných delegátů. 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 delegátů ukončil předseda družstva Lubomír Vrbacký, poděkoval účastníkům za aktivní přístup a popřál úspěchy v další práci.

## **Pravidla pro vytápění bytů**

Pravidelně na začátku a konci topné sezóny se setkáváme s odlišnými požadavky nájemníků na dodávku tepla. Jedni poukazují na to, že je ještě teplo, tak proč se už začalo topit, druzí si stěžují, že již je zima a proč se ještě netopí. Považujeme proto za vhodné tuto problematiku objasnit.

Pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody stanoví vyhláška 194/2007 Sb., z níž část citujeme:

### *§ 2 – Pravidla pro vytápění*

- 1) *Otopné období začíná 1. září a končí 31. května následujícího roku-*
- 2) *Dodávka tepelné energie se zahájí v otopném období, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu v příslušném místě nebo lokalitě poklesne pod +13 °C ve 2 dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení této teploty nad +13 °C pro následující den.*
- 3) *Průměrnou denní teplotu venkovního vzduchu je čtvrtina součtu venkovních teplot měřených ve stínu s vyloučením vlivu sálání okolních ploch v 7.00, 14.00 a ve 21.00 hod., přičemž teplota měřená ve 21.00 hod. se počítá dvakrát.*

- 4) *Vytápění bytů a nebytových prostor v bytových a nebytových budovách se omezí nebo přeruší v otopném období tehdy, jestliže průměrná denní teplota venkovního vzduchu v příslušném místě nebo lokalitě vystoupí nad +13 °C ve 2 dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles této teploty pro následující den. Omezení vytápění se provádí tak, aby byly dodrženy požadavky jejich teplotního útlumu zajišťujícího tepelnou stabilitu místnosti. Při následném poklesu průměrné denní teploty venkovního vzduchu pod +13 °C se vytápění obnoví.*
- 5) *V případě souhlasu nejméně dvou třetin konečných spotřebitelů se vytápění uskutečňuje mimo otopné období, vyžaduje-li to průběh venkovních teplot a připouští-li to technické a zásobovací podmínky.*
- 6) *V průběhu otopného období jsou byty v době od 6.00 do 22.00 hod. a ostatní prostory v domě v době jejich provozu vytápěny tak, aby dosažené průměrné teploty vnitřního vzduchu zajišťovaly výpočtové teploty vnitřního vzduchu stanovené projektem budovy.*
- 7) *Výpočtová teplota vnitřního vzduchu stanovená projektem je výsledná teplota, která zohledňuje vedle teploty vnitřního vzduchu i vliv sálání okolních stěn. Kontrola dodržení výpočtové teploty vnitřního vzduchu se ověřuje kulových teploměrem.*
- 8) *Průměrná teplota vnitřního vzduchu ve vytápěných místnostech se měří teploměrem odstíněným vůči sálání okolních ploch a vlivu oslunění a činí jednu čtvrtinu součtu teplot vnitřního vzduchu naměřených uprostřed půdorysu místnosti ve výši 1 m nad nášlapnou vrstvou podlahy v 8.00, 12.00, 16.00 a 21.00 hod.*
- 9) *V době od 22.00 do 6.00 hod. se vytápění obytných místností a v neprovozní době ostatních vytápěných prostor podle potřeby omezí nebo krátkodobě přeruší do té míry, aby byly dodrženy požadavky jejich teplotního útlumu zajišťujícího tepelnou stabilitu místnosti.*

Z uvedeného plyne, že je závazným předpisem stanoveno, jak postupovat v otopném období. Odchytky jsou přípustné pouze **mimo otopné období** – viz odst. 5.

Je samozřejmé, že dodávka splňující předpis, je dodávkou správnou, ať už má kdokoli pocit, že je mu zima (a tedy podle něj by se topit už mělo), nebo je mu horko (a tedy podle něj se topí zbytečně). První případ lze snadno odstranit vhodným oblečením, ten druhý příslušným nastavením termoregulační hlavice na radiátoru.

Abychom předešli oprávněným reklamacím na nadměrnou dodávku tepla, se kterými se setkáváme po každém vyúčtování a kdy reklamující poukazují zejména na vysokou cenu tepla, trváme na dodržování vyhlášky. Informace teplárenského dispečinku, že si družstvo Krušnohor přeje vytápět podle této vyhlášky, jak byly některé dotazy nájemníkům odpovězeny službu konajícím dispečerem, se tedy zcela zakládá na pravdě.

Je vhodné zároveň uvést, že není technicky možné zahájit dodávku tepla v jeden okamžik na všech odběrných místech. Dochází běžně k tomu, že v jednom domě se již topí, avšak v sousedním domě ještě ne. Je to způsobeno tím, že se celá soustava rozjíždí postupně, výměník po výměníku, kotelná po kotelně. Je v takovém případě zbytečné volat dispečerům, „kdy se začne topit i u nás“, nebo „proč se u nás netopí a vedle ano“. Topit podle vyhlášky znamená, že v den splnění vyhláškou daných podmínek se topit přestává a nebo začíná; přesná hodina začátku nebo ukončení vytápění však stanovena není.

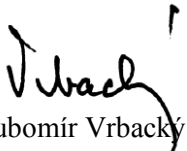
Vyhláškou uváděná výpočtová teplota vnitřního vzduchu je pro trvale užívané obývací místnosti a kuchyně stanovena na 20 °C s korekcí na počet ochlazovaných (=venkovních stěn). Jedna venkovní stěna zvyšuje tuto teplotu o 1 °C, dvě stěny o 1,5 °C, 3 a více ochlazovaných stěn o 2 °C. Ve většině místností v domě tedy má být průměrně 21 °C.

Pro dodávku tepla jsou též vyhláškou stanoveny nepřekročitelné limity průměrných teplot, a to 2 °C nad hodnoty uvedené v předchozím odstavci. Zároveň jsou stanoveny měrné ukazatele spotřeby tepelné energie na vytápění vztažené na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytových budov, a to na 0,47 GJ/m<sup>2</sup> za otopné období; toto se však týká pouze budov již zateplených.

Jak je patrné, ani dodávka tepla pro vytápění bytů nezáleží na svévoli majitele domu, nýbrž je vázána předpisy, nad jejichž dodržováním bdí státní orgány. Jistě není zájmem nikoho, aby pro své pohodlí vystavoval ostatní riziku uložení pokut za nedodržení závazných předpisů.

VEDENÍ DRUŽSTVA VÁM PŘEJE  
KLIDNÉ PROŽITÍ VÁNOČNÍCH SVÁTKŮ  
A VŠE NEJLEPŠÍ DO NOVÉHO ROKU 2009



  
Lubomír Vrbacký  
předseda představenstva

  
Norbert Mazzolini  
člen představenstva

  
Robert Fritzen  
člen 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

**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