

# ZPRAVODAJ č. 28 – prosinec 2014

pro členy a nájemníky Podkrušnohorského bytového družstva



## Slovo předsedy představenstva družstva

Vážení družstevníci,

končí nám další rok, jsme o rok moudřejší, o rok starší, ale doufám, že i spokojenější. Končí nám jedna etapa našeho družstevního života, v níž se nám podařilo dokončit zateplení všech našich domů. Jistě, museli jste přetrpět někde menší a někde větší nepořádek, ale to už ke stavbě patří. Kdybych mohl říct, že už budete mít klid a pořádek, byl bych rád, ale nebyla by to pravda. Čekají nás opravy elektroinstalací a někde i odpadů. Doufám, že se nám podaří v dohledné době zvládnout i tento úkol a pak, jak věřím, všichni napneme síly ke zkrášlení našeho bydlení v oblastech, na které dříve nezbyly prostředky. Je za námi kus práce, a kdyby mi někdo před čtyřmi roky řekl, že se to v tak krátké době podaří, nevěřil bych mu. Užijme si svátků, které jsou před námi, a alespoň na chvíli zapomeňme na starosti všedních dní. Přeji Vám mnoho úspěchů v novém roce, ale hlavně hodně, ale opravdu hodně zdraví a spokojenosti.

## Slovo správce majetku

V letech 2006 až 2014 nám podařilo zrekonstruovat všechny naše objekty, tj. zateplit pláště objektů a vyměnit okna za okna nová plastová. Na 7 objektech je již dokončena rekonstrukce elektroinstalace společných prostor a následuje vymalování chodeb. Prvořadým zájmem družstva je v současné době přednostní splácení úvěrů, které byly čerpány výhradně za účelem rekonstrukcí domů. První mimořádná splátka proběhla v listopadu tohoto roku ve výši 10 mil. Kč a máme tedy prvních 5 úvěrů řádně splacených. Druhá mimořádná splátka je plánována na leden 2014 ve výši 20 mil. Kč se týká 8 úvěrů. Třetí mimořádná splátka je již s ČSOB, a.s. smluvně dohodnuta na listopad 2015 ve výši 30 mil. Kč a týká se dalších 10 úvěrů. Lze předpokládat, že bychom doplacení všech úvěrů mohli zvládnout do konce roku 2017. Jakmile doplatíme všechny úvěry, nic nebude bránit hospodaření dle středisek, tzn., že členové družstva jednotlivých středisek se budou svým většinovým hlasováním na členských schůzích podílet na rozhodování o hospodaření svého střediska. Určí si zda si sníží či zvýší měsíční zálohu do „fondu oprav“ a za jaké opravy či technická vylepšení v domech si „fond oprav“ utratí.

## Proběhlá shromáždění delegátů

Od posledního zpravodaje se konala celkem dvě shromáždění delegátů. Krom toho, že byly řešeny a rozhodovány běžné problémy vycházející z provozu družstva, jako jsou např. probíhající rekonstrukce, neplacení nájemného apod., součástí obou byly i volby nových členů orgánů našeho družstva, a to v souladu se zněním § 632 zákona č. 90/2012 Sb. – *O obchodních korporacích*, tedy na nadcházející funkční období 5 let. Dalšími důležitými body bylo např. projednání a schválení finančního plánu na rok 2015 a změna stanov.

## Volba orgánů

Jak již bylo uvedeno, v souvislosti s novým zákonem č. 90/2012 Sb. *O obchodních korporacích*, muselo v tomto roce dojít k převolení všech orgánů našeho družstva, tedy delegátů, členů představenstva i členů kontrolní komise. Zatímco volba delegátů a jejich náhradníků probíhala individuálně dle možností domovních úseků převážně v únoru letošního roku, volba nových členů představenstva a členů kontrolní komise byla součástí 37. shromáždění delegátů konaného dne 20 května 2014. Volbou nebylo dosaženo plného stavu 7 členů představenstva a rovněž nebyl zvolen ani žádný náhradník. Na následném 38. shromáždění delegátů, se konalo druhé kolo voleb, kde proběhla dovolba jednoho člena a dvou náhradníků do představenstva družstva. K volbě náhradníků do kontrolní komise nedošlo, neboť na tuto funkci nikdo z členů družstva nekandidoval.

### Představenstvo družstva

Mgr. Lubomír Pojer - *předseda*  
Ing. Robert Pelíšek, MBA - *místopředseda*  
Ing. Zdeněk Gruncel  
Ing. Tomáš Vysloužil, Ph.D.  
Ing. Ivana Daitlová  
Ing. Tomáš Zenk  
Ing. David Schaffner

### Kontrolní komise družstva

Ing. Stanislav Toth - *předseda*  
Jan Koritko - *místopředseda*  
Karel Pecha  
Ing. Jiří Nový  
Petr Tutko

## Stanovy

Pro bytová družstva jsou základním vnitřním předpisem stanovy a z nich vycházející další interní směrnice.

Na konci roku 2013 byla na 36. shromáždění delegátů přijata změna našich stanov tak, aby byla v souladu s novými zákony, především zákonem č. 89/2012Sb. *Občanský zákoník* a zákonem č. 90/2012 Sb. *O obchodních korporacích*. Nové stanovy byly přijaty dne 10. prosince 2013 a jejich účinnost nastala dnem 1. ledna 2014.

Na jednání 38. shromáždění delegátů připravilo představenstvo návrh změn či doplnění některých článků, které byly po konzultaci s kontrolní komisí a s delegáty odsouhlaseny shromážděním delegátů, a to s účinností následujícím dnem, tedy 31. října 2014. Jedná se o změnu těchto článků:

### 1. počet členů představenstva

- mění se čl. 67 odst. 1) na  
„Představenstvo má 7 členů.“

### 2. počet členů kontrolní komise

- mění se čl. 72 odst. 1) na  
„Kontrolní komise má 5 členů“

### 3. doručení písemností vyvěšením na úřední desce v sídle družstva a web. stránkách

- přidává se čl. 92 odst. 6  
„Nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti dle odst. 1 až 5 zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem družstva. Za vhodný způsob je považováno i vyvěšení na úřední desce družstva v zádveří sídla či na webových stránkách družstva.“

### 4. písemná forma právního jednání – podepisování

- mění se čl. 65 odst. 3 na  
„Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisují za družstvo předseda představenstva společně s dalším členem představenstva. V době nepřítomnosti či jiné zaneprázdněnosti předsedy představenstva podepisuje právní jednání místo předsedy představenstva místopředseda představenstva nebo předsedou pověřený člen představenstva.“
- ruší se písm. d) čl. 70

### 5. Představenstvo – předseda, místopředseda

- mění se čl. 67 odst. 8 na  
„Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“, „místopředseda“).“

Nové znění stanov bude k dispozici na našich nových internetových stránkách [www.pkbd.cz](http://www.pkbd.cz). a dále budou vyvěšeny na informační desce v sídle družstva.

## Pojištění družstevního majetku

Během letošního roku došlo ke změně pojistitele majetku našeho družstva, které nám přineslo značnou finanční úsporu. Samotný výběr byl prováděn na základě předložených nabídek více pojišťoven. Svůj podíl na zdárném výběru pojistitele má i Svaz Českých a Moravských bytových družstev, jehož jsme členem od září 2013, který nám v době vstupu do svazu předložil nabídku výrazně nižší než byla tehdy stávající u pojišťovny Kooperativa, a.s., na což naše družstvo reagovalo právě výběrovým řízením na nového pojistitele. Jejich nabídka však byla ještě překonána a novým pojistitelem je Allianz pojišťovna, a.s. s účinností smlouvy od 1. 7. 2014

## Právní zástupce družstva

Během letošního roku byla ukončena mnohaletá spolupráce s JUDr. Koulou, který naše družstvo zastupoval od samého počátku a na základě výběrového řízení byl vybrán JUDr. Vihan. Zde je na místě poděkovat výběrové komisi složené z řad delegátů, která připravila zadání výběrového řízení, vyhodnotila došlé nabídky a představenstvu předložila svá doporučení pro výběr kandidáta. Tento krok nám přinesl nejen finanční úsporu, ale i zkvalitnění služeb.

JUDr. Koula nadále naše družstvo zastupuje, pouze však ve vybraných případech vztahujících se k minulosti.

## Nájem

V oblasti nájmu je od letošního roku novinkou, že při převodu družstevního podílu jde ze zákona přeplatek či nedoplatek z vyúčtování záloh na služby spojených s užíváním bytu, tj. teplo, teplá voda, studená voda, výtah, elektřina společných prostor apod.,

za každým z účastníků. Jak převodci, tak nabyvateli družstevního podílu, je vyčíslena jeho konkrétní spotřeba během roku. Pokud účastníci převodu družstevního podílu písemně nesdělí stavy měřidel ke dni vzájemného předání bytu, proběhne výpočet vyúčtování služeb dle platné legislativy.

V minulosti se nedoplatky do 200,- Kč převáděly do dalšího období bez penalizace. Přejít na novou účetní metodu a v té souvislosti na nový program nám toto již neumožňuje. Nově tedy by si měl každý nájemce, byť i jen malý nedoplatek z vyúčtování, uhradit hotově v pokladně družstva nebo převodem na náš bankovní účet, a to v řádném termínu do 31.7. běžného roku. V přechodném období 2013/2014 se mimořádně u nedoplateků do 200,- Kč nebude účtovat úrok z prodlení. Všechny nezaplacené nedoplatky z vyúčtování počínaje vyúčtováním za rok 2014 budou zatíženy úrokem z prodlení.

V oblasti povolování podnájmu bytů došlo v posledních třech letech k výraznému uvolnění podmínek. Nadále však jako v minulosti platí, že na podnájem není právní nárok a byt lze přenechat do podnájmu na dobu určitou jen s písemným souhlasem družstva. Objevují se případy, kdy člen družstva má dva, tři byty a ani jeden neužívá. Bere si je do nájmu výhradně za účelem podnájmu. Není však v zájmu družstva, aby jedinci skupovali byty za tímto účelem. Nejen, že sami tito členové bydlí na druhém konci republiky a tím jsou většinou pro družstvo nedostupní v případě potřeby, ale snaží se nám zpravidla zaměstnávat delegáty v případě jejich problémů s podnájemem. A k tomu by nemělo docházet.

Od roku 2006 jsou náklady spojené s výměnou, cejchováním, opravami apod. měřidel, zejména vodoměrů, přeúčtovány přímo nájemci samostatnou fakturou ihned po opravě. Do vyúčtování je zahrnut pouze poplatek, který odpovídá nákladům na odečty a rozúčtování nákladů a dalším obdobným úkonům.

S tímto zpravodajem členové družstva dostávají nový evidenční list s platností od 1. 1. 2015, celková výše měsíční úhrady za užívání bytu se nemění, mění se pouze její skladba.

Nečlenům družstva tímto oznamujeme, že jim bude navýšen nájem od února 2015 o výši inflace za rok 2014, která bude známa během ledna 2015.

## **Svaz Českých a Moravských bytových družstev**

Od našeho vstupu do Svazu Českých a Moravských bytových družstev v září 2013 se často opakují dotazy, co nám tento krok přinesl oproti investici 3,50 Kč měsíčně za bytovou jednotku. Je zřejmé, že mnohé. Bez podpory právního oddělení svazu bychom těžko zvládli aktualizovat stanovy dle nové letošní legislativy, tj. nového občanského zákoníku a nového zákona o obchodních korporacích mezi prvními. Od příštího roku budeme moci na stránkách svazu bezplatně využívat modul EXEKUTOR, který nám usnadní součinnost s exekutory, kterým denně odpovídáme na dotazy ohledně dlužníků, zda jsou našimi členy a jaká je jejich výše základního a dalšího členského podílu. Již od začátku letošního roku může exekutor či insolvenční správce váš družstevní podíl a na něj vázaný nájem konkrétního bytu vydražit. O byt tak lze přijít bez náhrady, jestliže s exekutorem či insolvenčním správcem řádně nespolutracujete, dostanete-li se do finančních problémů a nesplácíte řádně své závazky vůči věřitelům. Dále jsme v rámci svazu družstev účastníky v projektu mapování a sběru dat příp. poruch existujících zateplovacích systémů zejména v oblasti mikrobiologického napadení.

## **Sazebník úhrad**

Opět došlo k drobným změnám v Sazebníku úhrad za úkony prováděné z podnětu nebo ve prospěch nájemce, a to v bodě č. 1) týkající se podnájmem bytů a v bodě č. 17) o úhradách poštovních poplatků. poplatků. Aktualizovaný sazebník byl schválen představenstvem družstva a následně i shromážděním delegátů dne 30. října 2014. Účinnost sazebníku je od 1. listopadu 2014 a je zveřejněn jak na našich nových internetových stránkách [www.pkbd.cz](http://www.pkbd.cz), tak vyvěšen k nahlédnutí na informační desce v sídle družstva.

## **Telefonujete nám?**

Často se setkáváme s nepochopením, když telefonujícího 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 "předbírání" 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 vyřizovanými telefonáty. Jistě by se oprávněně cítil dotčen za "předběhnutí" telefonujícím.

Naši pracovníci jsou vázáni i povinnostmi v terénu; ne vždy je proto možné zastihnout pracovníka na telefonu v kanceláři. Jestliže pracovník hovor do 20 vteřin nepřijme, přihlásí se automatický záznamník, který volajícího přivítá včetně uvedení jména pracovníka, na který můžete namluvit svůj vzkaz či požadavek na opravu. Naši pracovníci mají povinnost vzkazy na záznamníku 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.

## **Naše úřední hodiny**

Správa družstva má stanoveny úřední hodiny každé pondělí a středu od 8.00 hod. do 10.00 hod. ráno a od 15.00 hod. do 17.00 hod. odpoledne. Mimo tuto dobu se vám rádi budeme věnovat, jen pokud se na takovém jednání předem dohodneme osobně nebo telefonicky. Mějte prosím pochopení, družstvo vlastní cca 2.200 bytů, přičemž náplní práce správy družstva není jen osobní jednání se stranami.

# PŘEJEME KLIDNÉ A ŠŤASTNÉ PROŽITÍ VÁNOČNÍCH SVÁTKŮ A VŠE NEJLEPŠÍ DO NOVÉHO ROKU 2015



Ing. Ivana Daitlová  
člen představenstva

Mgr. Lubomír Pojer  
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:** ČEZ Teplárenská, tel. 417 810 206, 800 900 083

**Topení a teplá voda – plynové kotelny:** tel. 776 584 119

**Kabelová televize:** tel. 241 005 100 (po-pá, 8:00 – 17:00, jinak záznamník)

**Pohotovostní služba (jednotlivé havárie v bytech):**

**Elektro a služby:** Radovan Simandl, tel. 776 268 097

**Topení, voda, odpad, plyn:** fa. Ronica, tel. 777 745 314

**Kanalizace, čištění:** fa. Atalian, tel. 739 000 142

**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