

ZPRAVODAJ č. 29 – prosinec 2015

pro členy a nájemníky Podkrušnohorského bytového družstva



Slovo místopředsedy představenstva družstva

Vážení družstevníci,

Rok se s rokem sešel a blíží se nám období, které máme většina z nás nejraději – Vánoce. Končí nám další etapa našeho družstevního života, která nám přinesla mnoho dalších změn a nejen já věřím, že k lepšímu. Mnoho práce nás však ještě čeká, teď aktuálně opravy elektroinstalace společných prostor našich domů, s tímto související výmalba, opravy plynových rozvodů, kanalizace a další a další. Naším cílem, a to jistě nemluvím jen za představenstvo družstva, je spokojené bydlení všech našich družstevníků a nájemníků. Mnoho práce jsme již udělali a mnoho práce ještě máme před sebou, ale pevně věřím, že brzy přijde chvíle, kdy budeme moci naše bydlení zkrášlovat i v oblastech, na které dříve nebyly prostředky.

Vážení družstevníci, alespoň na konci roku však na chvíli zapomeňme na starosti všedních dní, užijme si svátků a až se všichni sejdem u vánočních stolů a rozhlédneme se kolem, uvědomme si, že právě máme kolem sebe to nejdůležitější – rodinu. Přeji vám všem krásné prožití vánočních svátků a v novém roce mnoho zdraví, štěstí, lásky a jako místopředseda bytového družstva i kvalitní a spokojené bydlení.

Slovo správce majetku

Správa by ráda upozornila na jeden z nejpálčivějších problémů dnešní doby, kdy se spolubydlíci dostanou svým nezodpovědným chováním do dluhové pasti. Současná platná legislativa je v případě dlužníka, žijícího v bytovém domě k ostatním spolubydlícím nespravedlivá. Od 1.1.2008 nabyl účinnosti zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení. Nejčastěji používaná forma oddlužení je splátkový kalendář na dobu 5 let, během nichž musí dlužník uspokojit věřitele min. ze 30%. Při řádném splácení může soud osvobodit dlužníka od zbývajících dluhů. Je-li jedním z věřitelů pronajímatel, tedy bytové družstvo, zůstávají na domě neuhrazené finanční prostředky, které domu chybí a musí být uhrazeny řádně platícími spolubydlícími. Dluh tak platí ti, kteří ho nezavinili a mají jen smůlu, že bydlí v domě s dlužníkem. Přibývá dlužníků, kteří mají nesplacené pohledávky u jiných věřitelů než je družstvo, dluh je vymáhám prostřednictvím soudního exekutora, který může po novele zákona č. 99/1963 Sb. dražít nejenom byt v osobním vlastnictví, jak tomu bylo dříve, ale i družstevní podíl. Zablokuje-li exekutor členu družstva jeho družstevní podíl, nesmí s ním člen družstva již nadále nakládat a exekutor může družstevní podíl prodat v dražbě. Navíc ve většině případů nejsou dluhy družstva uspokojeny, neboť před pohledávkami družstva mají přednost pohledávky vzniklé z nákladů řízení, tzn. náklady exekutora nebo zástavní práva z úvěrů u bank. Družstvo pak musí hledat jiný způsob k vymožení dluhu, což je zpravidla pro nemajetnost dlužníka obtížné. Jestliže se dluh nepodaří vymoci, stává se nákladem domu. I v tomto případě jsou spolubydlíci domu nespravedlivě vystaveni hrazení dluhu za dlužníka, se kterým mají společnou adresu. K ochraně spolehlivě platících obyvatel domu, je apelováno na změnu zákona. Důležitou roli na této cestě zastává Svaz českých a moravských bytových družstev, kterého jsme součástí a který neustává v podávání podnětů ke změně výše uvedených zákonů.

Shromáždění delegátů

V průběhu letošního roku se konalo pouze jedno jednání shromáždění delegátů, a to 2. prosince 2015. Kromě standardně projednávaných záležitostí, jako je hospodaření družstva, finanční plán, zprávy orgánů družstva apod., byly hlavními body dovolba člena a náhradníků kontrolní komise a sazebník úhrad. Jedním z nejdůležitějších bodů bylo projednání změn stanov našeho družstva. Pro projednání a schválení některých změn stanov je ze zákona potřeba 100% souhlasu všech členů družstva, kterého nebylo dosaženo z několika důvodů, např. jedna domovní samospráva nemá zvoleného delegáta, nepřítomnost všech zvolených delegátů na shromáždění apod. Ačkoliv zúčastněnými delegáty byly navrhované změny přijaty, notářka nedoporučuje zápis změn stanov do obchodního rejstříku. Nové projednání změn stanov proběhne v následujícím roce. Bližší informace se dozvíte od svých delegátů.

Co se týká finančního plánu na rok 2016, tak ten plně koresponduje s hlavním cílem družstva, a to mimořádné splacení úvěrů v co nejkratší době. Z tohoto důvodu byly veškeré opravy omezeny pouze na ty nejnutnější, převážně havarijní stavy. Jak již bylo naznačeno, co se týká rekonstrukce (výměna oken, oprava střechy, zateplení obvodových plášťů objektů) našich domů, jsou revitalizovány všechny. U skupiny domů, které byly rekonstruovány v konečné fázi bylo rozhodnuto o následné rekonstrukci

elektroinstalace společných prostor domu následované novou výmalbou. Tyto akce se týkají v dohledné době i všech ostatních domů, avšak až po již zmiňovaném splacením úvěrů, ke kterému by mohlo dojít do pěti let.

Volba orgánů

Jak již bylo uvedeno, opět se konala volba orgánů našeho družstva, kdy se jednalo o dovolbu člena a náhradníků do kontrolní komise. Volba proběhla tajným hlasováním a novou členkou kontrolní komise se stala ing. Markéta Beránková, které tímto děkujeme za zájem o bezchybný chod našeho družstva a přejeme mnoho úspěchů ve funkci. Náhradníci pro nízký počet hlasů (nutná nadpoloviční většina zúčastněných delegátů) zvoleni opět nebyli a jejich volba proběhne na příštím jednání shromáždění delegátů. Současné složení představenstva a kontrolní komise je:

Představenstvo družstva

Ing. Zdeněk Gruncl - *místopředseda*

Ing. Tomáš Zenk

Mgr. Lubomír Pojer

Ing. Tomáš Vysloužil, Ph.D.

Ing. Ivana Daitlová

Ing. David Schaffner

Kontrolní komise družstva

Ing. Stanislav Toth - *předseda*

Ing. Markéta Beránková

Karel Pecha

Ing. Jiří Nový

Petr Tutko

Sazebník úhrad

Na posledním jednání shromáždění delegátů bylo odsouhlaseno doplnění Sazebníku úhrad za úkony prováděné z podnětu nebo ve prospěch nájemce, a to v bodě č. 4) kde přibyl nový odstavec d), reagujíc na zvýšené náklady při uzavírání nových smluv, a dále přibyl bod 18) týkající se poplatku za uskladnění vybavení bytu. Účinnost sazebníku je od 3. prosince 2015 a je zveřejněn jak na našich internetových stránkách www.pkbd.cz, tak vyvěšen k nahlédnutí na informační desce v sídle družstva.

Informace auditora pro shromáždění delegátů

V letošním roce rozhodlo představenstvo o provedení kontroly účetnictví družstva s cílem objasnit a vyčíslit zátěže a dopady z minulých let. Na základě závěrů této kontroly byla přijata opatření k odstranění zjištěných nedostatků. Mimořádná inventura majetku a závazků družstva potvrdila, že se jednalo o administrativní chyby vzniklé při rekonstrukci účetnictví v roce 2001 a částečně průběžným neodúčtováním starých promlčených položek. Byly provedeny i některé metodické změny, aby účetní postupy odpovídaly aktuální legislativě.

V letošním roce tak byl proveden důležitý krok k dosažení účetnictví, které bude odrážet přesnější obraz skutečnosti, bude správné, úplné a průkazné tak, jak nařizují předpisy.

Audit

Dalším krokem k věrnému a průkaznému účetnictví bylo rozhodnutí představenstva o provedení průběžného auditu zakončeného auditem finálním. Průběžný audit proběhl v době od 19.10.2015 do 3.11.2015 a předmětem ověřování bylo účetnictví družstva za období 1.1.2015 – 30.9.2015. Následoval „Dopis auditora“ se zněním:

„Na základě ověření vedení účetnictví v Podkrušnohorském bytovém družstvu lze konstatovat, že účetnictví je v zásadě vedeno v souladu s právními předpisy.

Pokud budou do konce účetního období provedeny a dodrženy domluvené postupy, lze konstatovat, že účetní systém i kvalita účetních prací mají předpoklady pro sestavení účetní závěrky, která bude podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace družstva v souladu s § 7 odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v platném znění.

Při finálním auditu účetní závěrky se zaměříme zejména na dohled nad provedením inventarizace majetku a závazků k rozvahovému dni a na vypořádání jejich výsledků, dále na oblast zúčtovacích vztahů vůči nájemníkům, tvorbu opravných položek k pohledávkám a v neposlední řadě na výši a strukturu vlastního kapitálu.“

Na závěr je třeba říci, že kontrola účetnictví i audit byla a je prováděna firmou 22HLAV, s.r.o. se sídlem v Ústí nad Labem.

Modul EXEKUTOR

Jak již bylo avizováno v posledním Zpravodaji, od počátku roku 2015 můžeme bezplatně využívat modul EXEKUTOR, který nám usnadňuje součinnost s exekutorem, kterým denně odpovídáme na dotazy ohledně dlužníků, zda jsou našimi členy a jaká je jejich výše základního a dalšího členského podílu. Od roku 2014 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. Tuto a další výhody nám přineslo naše členství ve Svazu českých a moravských bytových družstev.

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 záznamíku vyřizovat stejně, jako by šlo o běžné hovory. Je proto zbytečné 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. dopoledne 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.

Kondolence

Vážení družstevníci, závěr roku nám však nepřinesl jen samé radosti, s velikou lítostí vám musíme oznámit, že dne 16.12.2015 nás navždy opustil předseda představenstva ing. Robert Pelíšek, MBA, který i přes jeho relativně krátké členství (do představenstva zvolen 5/2014), byl jedním z hlavních iniciátorů nového systému řízení družstva, které by bylo průhlednější, jednodušší a pružnější by reagovalo na potřeby a požadavky vás družstevníků. Představenstvo družstva si těchto podnětů velice váží a protože je vnímá jako velmi přínosné, nadále bude tímto směrem postupovat. Volné místo v představenstvu družstva bude doplněno z řad náhradníků.

Odešel člověk, na kterého jste se mohli spolehnout a jen čas může zocelit tak velkou ránu. I když je tělo mrtvé, obraz v našich i vašich duších zůstává. Rodině a všem pozostalým přejeme upřímnou soustrast a brzké překonání tak velké životní ztráty.

Pro období vánočních a novoročních svátků jsou zajištěny tyto havarijní služby:

elektro:	776 199 941 (Flekal)
	776 268 097 (Simandl)
voda:	776 199 941 (Flekal)
	602 304 768 (Remontop)
	602 276 819 (Megawatt)
	777 745 314 (Ronica)
	776 268 097 (Simandl)
plyn:	776 199 941 (Flekal)
	602 304 768 (Remontop)
	602 276 819 (Megawatt)
	776 199 941 (Flekal)
topení:	602 304 768 (Remontop)
	602 276 819 (Megawatt)
	777 745 314 (Ronica)
	777 745 314 (Ronica)
plynové kotelny:	777 745 314 (Ronica)
	776 584 119 (PKBD)

Provoz kanceláře družstva v období vánočních a novoročních svátků

KANCELÁŘ JE V DOBĚ

OD 22. 12. 2015 DO 3. 1. 2016

PRO VEŘEJNOST UZAVŘENA

PŘEJEME KLIDNÉ A ŠTASTNÉ PROŽITÍ VÁNOČNÍCH SVÁTKŮ A VŠE NEJLEPŠÍ DO NOVÉHO ROKU 2016



Ing. Tomáš Zenk
člen představenstva

Ing. Zdeněk Gruncl
místopředseda 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 kotelný: 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