

ZPRAVODAJ č. 3 – červen 2002

pro členy a nájemníky Krušnohor družstvo

Co přineslo 6. shromáždění delegátů?

Celkem 24 delegátů se sešlo 8.6.2002 na 6. shromáždění. Vyslechli zprávu předsedy představenstva o současném stavu a hospodaření družstva, informaci právního zástupce družstva dr. Kouly. Správce majetku informoval o ukončení vyúčtování zálohových plateb za rok 2000. Předseda kontrolní komise zaujal k těmto zprávám stanovisko.

Delegáti vzali uvedené zprávy na vědomí a schválili změny stanov družstva, které nutně vyplynuly z novelizace Obchodního zákoníku. Dále byl schválen rámcový finanční plán na rok 2002, který zabezpečuje další bezporuchový chod družstva včetně nutné základní údržby a oprav. Plán předpokládá aktivní zůstatek finančních prostředků k 31.12.2002 ve výši 2,8 milionu Kč.

Bohatá diskuse prokázala aktivní zájem delegátů o práci družstva a uložila představenstvu informovat družstevníky o průběhu shromáždění.

Shromáždění projednalo i úpravu čistého nájemného o minimální nutný nárůst, což je podrobně popsáno ve statí "Co je potřeba vědět".

Jaké je naše družstvo?

Družstvo spravuje cca 2200 bytů a 50 nebytových prostor situovaných v 72 objektech o 190 vchodech. Mimo jiné je v objektech 22 výtahů.

K dnešku má družstvo 1156 členů (společné členství manželů je zde uvažováno jako jeden člen). Z toho vyplývá, že dosud není přes 47 % uživatelů bytů členy družstva. Družstvo má zájem na podstatném zvýšení členské základny, což by mělo být i zájmem všech uživatelů.

Měsíční předpis nájemného včetně zálohových plateb je 5,5 milionů Kč, z toho čistého nájemného je 2,2 miliony Kč.

Správu a řízení družstva provádějí jeho orgány dosud na základě předběžných opatření soudu. Definitivní soudní rozhodnutí podle parlamentní interpelace vyřízené ministrem spravedlnosti v dubnu 2002 lze očekávat až v roce 2003.

Z dopisu ministra spravedlnosti JUDr. Jaroslava Bureše citujeme: "... je nepochybné, že k průtahům v postupu Krajského soudu v těchto řízeních dochází. Ovšem za stavu, kdy jejich příčinou je výhradně kapacitní přetíženost nedostatečně personálně obsazeného Krajského soudu v Ústí n. L. soudci, ostatně jde o situaci typickou pro celý severočeský region ..."

Z výše uvedeného je zřejmé, že do definitivního soudního rozhodnutí musí družstvo vytrvat v dosavadní aktivní činnosti na základě předběžných opatření, která jsou úředními a obchodními partnery plně uznávána. Z časového pohledu je však nepochybné, že větší kus cesty za spravedlností jsme již urazili.

Co je potřeba vědět...

Na začátku roku 2001 mělo družstvo pod novým vedením jednoho pracovníka, postupně byli přijati v rámci nejnutnějšího personálního zabezpečení: provozní technik, 2 pracovnice provozu se znalostí práce na výpočetní technice, údržbář pro montáž měřicích přístrojů na radiátory ústředního topení a pro výměny vodoměrů. To jsou síly, se kterými přicházíte běžně do styku. V tzv. zázemí spolupracují další 2 pracovníci - účetní a uklízečka. V současné době má však družstvo více než 70 pracovníků – všichni domovníci, kteří byli odměňováni slevou na nájemném, a souhlasili s tím, byli přijati do řádného pracovního poměru. Tyto pracovníky však nelze považovat za pracovníky správy družstva. Předseda představenstva, ani žádný z členů představenstva není v družstvu zaměstnán. Ti z nich, kteří nejsou v důchodu, svou práci pro družstvo vykonávají vedle svých zaměstnání! Tolik k personálnímu obsazení činností družstva, při kterém postupujeme vždy podle zásady přísné hospodárnosti.

Vyúčtování záloh roku 2000

Novému vedení družstva nebyla předána ani řádka z podkladů, které byly zapotřebí. Všechno jsme si museli obstarat sami, a to za Vaší významné pomoci. Požádali jsme Vás o možnost okopírování Vašich evidenčních listů předpisu nájemného. Akce se setkala s velmi dobrou odezvou u 86 % uživatelů bytů. Bohužel ne všichni nám všechny evidenční listy zapůjčili. Dohledání všemožných změn na zařizovacích předmětech v bytech, při přeměňování velikosti bytů a změn v osobách a následných změnách záloh zabralo podstatně více času, než bylo původně plánováno. V polovině dubna letošního roku jsme mohli ohlásit splnění tohoto nejdůležitějšího úkolu. Evidenční listy však ne vždy obsahovaly správné údaje, potřebné pro další činnost. Například rodná čísla v evidenčních listech nebyla vždy v pořádku. Vzhledem k nutné jednoznačné identifikaci příjemce platby pro Českou poštu, která pro nás zajišťuje výplatu přeplateků, jsme nuceni trvat na jeho doplnění. Nikdo z družstva si nemůže vzít odpovědnost za neprávem vyplacené částky neoprávněným příjemcům na základě nejednoznačné identifikace příjemce. Vyzýváme tedy Vás všechny, kteří na svých evidenčních listech máte nesprávné rodné číslo, abyste se s kanceláří družstva dohodli na způsobu doručení správného údaje. V nově vydávaných evidenčních listech, které nalézáte s tímto zpravodajem v obálce, je v takovém případě vedle rodného čísla uveden vykřičník. Kontakt na kancelář správy družstva naleznete v závěru tohoto zpravodaje.

V souvislosti s vyúčtováním záloh vyšla najevo další nemilá skutečnost. V případě úmrtí mezi koncem roku 2000 a okamžikem výplaty přeplatku vzniká potíže s jeho vyplacením. Na přeplatek má právo nájemce; jeho dědicové tohoto práva nabudou teprve pravomocným rozhodnutím soudu, který dědictví vyřizuje. A právě zde docházelo a ještě dochází k tomu, že přeplatek z vyúčtování záloh není v soudním rozhodnutí uveden. Podle pokynů našeho právního zástupce je na dědicích, aby s notářem resp. soudem projednali znovuootevření dědictvého řízení za účelem určení, komu má přeplatek připadnout. V některých případech však již dědicové přeplatek do aktiv dědictví uvedli, bylo o něm tedy jednáno a byl někomu přisouzen. Pak byl také bez odkladu oprávněnému dědici vyplacen. Prosíme Vás tedy, pokud se Vás předcházející řádky týkaly, pochopte, že Vám nemůžeme vyjít vstříc. Máme dány jasné pokyny a pravidla. Pokud bychom se jimi neřídili, museli bychom nést důsledky takového jednání. Pokud se dědicům v průběhu projednávání dědictví nedostává finančních prostředků a z vyúčtování je jasné, že čekají na výplatu přeplatku, je možné požádat notáře, aby povolil jeho výplatu. Toto jeho potvrzení nám doručte a přeplatek bude vyplacen.

K vlastní výplatě přeplatků a inkasu nedoplateků z vyúčtování záloh je třeba uvést několik základních pravidel. Především přeplatky se vyplácejí výhradně poštovní poukázkou typu „B“. Výjimkou jsou pouze přeplatky menší než 100,- Kč. Tyto přeplatky jsou vypláceny pouze v hotovosti v kanceláři družstva. Důvodem je srovnatelný poplatek za poštovní poukázku a poukazovaná částka. Stejně tak nedoplatek. Je vybírán především na základě námi předtištěných zelených složenek Československé obchodní banky VKLAD vzor 70. Pokud je nedoplatek nižší než 50,- Kč, není složenkou vydávána, a to ze stejných důvodů jako u přeplatků. Nedoplatek v jakékoli výši přijme kancelář družstva. Nevybraný přeplatek a neuhrazený nedoplatek zůstává na kontě nájemného do dalšího vyúčtování. Pokud to byl nedoplatek ve shora uváděné výši, nebude penalizován. Za „zelené“ složenkou pošta poplatek nevybírání, hradí jej družstvo.

Jestliže jste na vyúčtování našli jakékoli nedostatky, prosím dejte nám to na vědomí, pokud jste tak již neučinili. Neúplná vyúčtování byla doplněna předtištěným formulářem s vyznačenou závadou. Teprve po odstranění závady bude možné vyplatit případný přeplatek. Zpravidla se jednalo o nedoložené hotovostní platby nebo nesrovnalosti mezi vygenerovaným předpisem a Vaší úhradou prostřednictvím SIPO, pro kterou nebylo možné nalézt relevantní příčinu.

Změny ve výši nájemného, o kterých hovoří přiložený evidenční list

Jedinou důležitou změnou je změna sazby nájemného, kdy pro byty 1. kategorie činí 18,24 Kč/m², pro byty 2. kategorie pak 13,64 Kč/m². Změna se týká pouze bytů s regulovaným nájemným, dříve ve smyslu vyhlášky 176/1993 Sb., nyní podle cenových výměrů Ministerstva financí ČR č. 1/2002 a 2/2002. Cenové výměry ještě umožňují další nepřímé zvýšení, kdy se pro plochu, započítatelnou pro výpočet nájemného, u některých místností použijí jiné koeficienty. Ve smyslu tohoto cenového výměru se ruší koeficienty 0,5 pro některé místnosti, jako například koupelny a WC. Plochy všech místností, které užívá pouze jeden nájemce, mají koeficient 1, a to bez ohledu, jsou-li v bytě nebo mimo byt. Rozhodující je jen a jen užívání výhradně jedním nájemcem. K přepočtu podle nových koeficientů jsme prozatím nepřistoupili, a to především z důvodu vyššího finančního dopadu na Vás, nájemce. V průběhu druhé poloviny letošního roku bude využita i tato část cenového výměru a budou Vám zaslány nové evidenční listy, kde již výměra bude počítána podle nových pravidel. Věříme, že toto rozhodnutí představenstva budete kvitovat s porozuměním.

Evidenční listy jsou tištěny v nové podobě, doufáme, že přehlednější; obsahují jen ty údaje, které jsou pro výpočet nájemného a úhrad za užívání bytu zapotřebí. Jak již bylo výše uvedeno, pokud vedle rodného čísla nájemce bytu je vytištěn vykřičník, prosím napravte to a pomozte nám uvést evidenci do souladu se skutečností. Spojte se s kanceláří a dohodněte způsob předání tohoto významného údaje. Nové evidenční listy si prosím dobře prostudujte, zda obsahují správné údaje. Do budoucna budeme vycházet právě z těchto informací. Pro porovnání si vezměte k ruce původní evidenční listy. Pokud byste našli nesrovnalost, neváhejte a kontaktujte odborné pracovníky. Je naším společným zájmem mít tuto důležitou evidenci v nejlepším pořádku. Překontrolujte, prosím, počty, jména a osobní údaje přihlášených osob, vybavení bytu, porovnejte zálohy na dodávky a výměry místností. Důležitou kontrolou je kontrola na předpis SIPO. Pokud by se i přes naši kontrolu našla chyba, rádi ji opravíme. Není však možné již opravit platbu SIPO pro měsíc červenec 2002. Data jsme museli odevzdat již 18. června. I v případě chyby jistě nalezneme řešení schůdné pro obě strany. V žádném případě není naším záměrem Vás jakkoli zdržovat, pouze si dovoluujeme Vás požádat o spolupráci. Údaje, které předkládáme, vycházejí z Vámi dodaných nebo námi obstaraných podkladů. Všechny chyby, které jsme při zpracování našli, byly odstraněny. To ovšem neznamená, že se nemůže objevit chyba, kterou jsme nebyli schopni ani při nejlepší vůli odhalit, a která pramení z neúplnosti podkladů. Již nyní Vám mnohokrát děkujeme za spolupráci. Je pro nás a naši práci nesmírně cenná a velmi si vážíme každé Vaší podnětné připomínky. Mottem naší práce je to, v uvozovkách řečeno, abyste ani nevěděli, že bydlíte.

Opravy v bytech a domech

V současné době stále platí vládní nařízení č. 258/1995 Sb., které upravuje finanční účast nájemce na nákladech na opravy a údržbu. Celé znění tohoto nařízení je k dispozici mimo jiné i v kanceláři družstva; zejména se nachází na druhé straně každé žádanky o opravu, kterou v kanceláři osobně podepisujete. Dobře si je prostudujte, občas dochází k nejasnostem, bohužel zpravidla až poté, co byla oprava provedena a vyúčtována. Osobní podpis na žádance je zapotřebí, poněvadž, jak již bylo řečeno, je možné, že Vám bude oprava vyúčtována. V okamžik jejího objednání zpravidla není možné kvalifikovaně posoudit, kdo bude opravu skutečně hradit. Důvodem je například nemožnost určení přesného místa závady nebo nepřesnost v popisu závady. Je to pochopitelné, ne každý člověk má technické znalosti. Nechme tedy každého dělat to, čemu rozumí. Zároveň Vás prosíme, abyste, pokud objednáte jakoukoli opravu, Váš požadavek stornovali, pokud oprava již zapotřebí není. Je lhostejné, zda např. závada tak rychle, jak se objevila, tak zase zmizela a Vy netrváte na nalezení příčiny a jejím odstranění, nebo proto, že závadu odstranil někdo jiný (zde je namístě uvést příklad: nahlásíte potřebu opravy zámku domovních vchodových dveří. Jiný ze sousedů však závadu odstraní sám, aniž by cokoliv komukoli hlásil. Opravář na místo vyjede zpravidla až druhý nebo třetí den, mezitím byla závada odstraněna, ale v souvislosti s původním nestornovaným požadavkem opravy vznikly náklady, které je ovšem někdo povinen zaplatit. Budou tedy vyúčtovány tomu, kdo opravu objednal a nestornoval.). Z téhož důvodu musíme trvat na osobním hlášení oprav – pochopitelně mimo havárií. V této souvislosti si již s předstihem dovolujeme oznámit, že pro Vás připravujeme zabezpečenou komunikaci, kdy návštěvy v kanceláři družstva nebude zapotřebí. S výhodou ji využijí ti z Vás, kteří jsou pracovníci zaneprázdnění nebo ti, kterým se již nesnadno chodí, nechtějí čekat ve frontě apod. Jakmile bude náš systém na tuto možnost připraven, budete o tom informováni. Věříme, že jej budete ve značné míře využívat.

Plán oprav pro rok 2002

Většina z Vás si jistě pamatuje, že v závěru loňského roku byly všechny radiátory ústředního topení v bytech osazeny poměrovými elektronickými indikátory. V závěru letošního roku předpokládáme jejich nasazení i na těch radiátorech, kde jsou dosud namontovány starší odpařovací typy. Představenstvo se rozhodlo pro pořízení těchto moderních přístrojů z několika důvodů. Především je to jejich vysoká přesnost; u odpařovacího typu indikátorů se cena jednoho přepočteného dílku pohybuje v řádu 200,- Kč, u elektronických je tomu v řádu korun. Další nespornou výhodou je to, že v letním období, kdy se netopí a v místnostech je značné teplo, tyto elektronické indikátory neměří. Odpařovací indikátory jsou plněny nad nulovou rysku, jedná se o tzv. letní odpar a muselo s ním být počítáno již při výrobě. Nespornou výhodou je možnost odečtu kdykoli v následujícím kalendářním roce, poněvadž přístroj zobrazuje loňskou naměřenou hodnotu v průběhu běžného kalendářního roku jako srovnávací údaj. Mimo to přístroj eviduje naměřené hodnoty za několik desítek měsíců zpětně. Provoz družstva je vybaven zařízením pro přečtení i těchto hodnot, takže jsme připraveni řešit i reklamace s přesností třeba jednoho měsíce. Stejně tak rozúčtování nákladů na topení bude daleko přesnější i při změně nájemce v průběhu kalendářního roku. V neposlední řadě k investici do nových přístrojů vedlo i to, že jejich odečet je nepoměrně snazší i pro laika, odečítací nemusí s sebou nosit zásobu nových trubiček apod. Jedná se o elektronické zařízení, má tedy baterii. Podle údajů výrobce je na celý přístroj záruka 8 let (!), baterie má životnost až deset let a její dosluhování je na displeji indikováno s ročním předstihem.

Jistě ještě máte v paměti osazení všech radiátorů ústředního topení termoregulačními ventily a vyregulování celé topné soustavy. Tato akce je v současné době úspěšně za námi. Konstatujeme, že ačkoli platné předpisy nařizují montáž této techniky až v budoucích letech, je tato významná úspora přinášející technika již kompletně namontována a funguje. Opíráme se o údaje z fakturace topení za uplynulý měsíc, kdy úspora za celé družstvo se pohybuje v milionech korun. Podotýkáme, že se nejedná o úsporu o úsporu, která poplyne družstvu. Jedná se o úsporu Vaší, Vás nájemců bytů. Vy jste těmi, kdo s teplem přímo hospodaří. Nyní máte možnost si v každé místnosti nastavit jinou teplotu, ztlumit vytápění v době nepřítomnosti a další možnosti. V případě zájmu Vás náš provozní technik může informovat o dalších vymoženostech takto

vyregulované topné soustavy, například o hlavících s časovým programem, kde si můžete nastavit průběh teploty v čase podle Vašeho přání, nebo o hlavících s vzdáleným čidlem v případě, že se ventil nachází za těžkým závěsem a z toho důvodu je v místnosti chladněji, nebo o ventilu se vzdáleným ovládáním pro případ nesnadno dostupného ventilu. Tato zařízení si však zájemci budou muset sami hradit, družstvo může jejich pořízení zprostředkovat.

Nájemníci, kteří bydlí pod plochou střechou, se jistě upamatují na opravu převážně většiny zatékání střechou. Z ekonomických důvodů nebylo zatím možné zrekonstruovat všechny ploché střechy, proto byla vybrána ta nejhorší – známý „desetipatrák“ v Řetenicích. Na ostatních byly opraveny zjevné závady. Stav se tedy výrazně zlepšil. V těchto opravách budeme ještě letos pokračovat, samozřejmě podle finančních možností.

Pro letošní rok je v plánu oprava několika rozvodů vody v domech. V současné době vyhodnocují odborníci požadavky jednotlivých delegátů domovních úseků a vybírají domy, ve kterých bude výměna provedena. Zároveň rozhodují o způsobu výměny. Budou pokračovat opravy plochých střech, a to zejména v místech, kde se ukázalo, že loňská oprava nebyla zcela dokonalá. Loňský podzim práce na některých střechách dokonce přerušil, bude se tedy pokračovat podle loňského nedokončeného harmonogramu. Podle možností přistoupíme i k opravě šikmých střech.

Domovní fond je z minulosti natolik zanedbaný, že jeho opravy vyžadují na penězích několikanásobek toho, co družstvo na nájemném vybere. Družstvo má pouze příjem z nájemného z bytů a nebytových prostor. Ostatní příjmy (poplatky, úrok na účtu), jsou jen nepatrným zlomkem celkových příjmů družstva. Mějte proto, prosím, pochopení, že ne všechny závady jsou opravovány ihned. Závady vyšší závažnosti mají pochopitelně přednost. A tím např. zatékání do domů střechou je. Špatně cirkulující teplá voda vlastní domovní fond neničí jako zatékající voda, proto jsme přistoupili nejdříve k opravám střech.

Nutnou položkou jsou ještě probíhající revize. Běžně byly dělány pouze revize výtahů. Plynorevize, revize hromosvodů, elektrorozvodů, to byly nejspíš neznámé pojmy. I to je však bezpečnostní a provozní nutností. Z revizí vyplynou nějaké závady, které se poté průběžně podle důležitosti odstraňují. I s tím finanční plán pro letošní rok počítá.

V souvislosti s opravami domů nelze opomenout ani opravy v bytech. Část, týkající se oprav a jejich úhrady, již byla zmíněna. Samostatnou kapitolou jsou stavební úpravy v bytě, které si nájemce hodlá provést na vlastní náklad. Zde máme na mysli především nejčastější výměny stávajících sololitových bytových jader za nová, například sádkartonová nebo i zděná. Důrazně upozorňujeme všechny zájemce o tuto a i jiné stavební úpravy v bytech, že k jejich provedení je zapotřebí souhlasu majitele domu, tedy družstva, a v mnohých případech je stavbu nutné ohlásit stavebnímu úřadu nebo dokonce získat stavební povolení. Nesplnění této povinnosti je stavebním úřadem postihováno; může být nařízeno odstranění stavby nebo ukládány značné finanční pokuty. Není úmyslem družstva překážet při zvelebování bytů na Vaše náklady. Mějte však na paměti, že nikdo z nájemců není majitelem domu nebo bytu, v němž bydlí, proto je jeho zákonnou povinností postupovat předepsaným způsobem. Provozní pracovníci kanceláře družstva jsou o postupu informováni, proto se na ně s důvěrou a hlavně dříve, než začnete své záměry realizovat, obraťte. Jestliže je dodatečně zjištěno, že někdo v bytě provedl stavební úpravy, které nebyly předem povoleny majitelem a stavebním úřadem, pak nekompromisně navrhneme stavebnímu úřadu nařízení odstranění stavby, což se již v několika případech i uskutečnilo.

V závěru této stati si Vám dovoluujeme oznámit, že v nejbližších dnech Vás budeme moci přivítat v upravených a rozšířených kancelářích hned v sousedství stávající kanceláře. Nové prostory umožní jednání s několika nájemníky najednou, čímž se významně sníží čekací doba, a v neposlední řadě samozřejmě odpadne ono neustále a zcela poprávu kritizované čekání před kanceláří venku, v zimě, v létě. Prostory stávající kanceláře nám jsou skutečně těsné a krach firmy, která měla v sousedství pronajatý nebytový prostor toto rozšíření umožnil. Jakmile to bude alespoň částečně možné, rozšíříme naši činnost i do nových prostor. Po úplném dokončení Vás očekává bezbariérový přístup a čekárna se spoustou informací o dění v družstvu. Věříme, že Vás již v průběhu července v nových prostorách přivítáme a že budete s našimi službami spokojeni.

Ing. Petr Schneider, správce majetku

O rezervním fondu bytového hospodářství

Bytová družstva již desítky let používají účelný "pracovní nástroj" při financování své činnosti – rezervní fondy bytového hospodářství. (Pro budoucnost se uvažuje s termínem "rezerva na opravu".)

Co je to rezervní fond bytového hospodářství a jakou má funkci?

Jedná se o účetní fond, na kterém se plánovitě shromažďují finanční prostředky pro budoucí použití v bytových objektech na drobnou údržbu, na opravy a na rekonstrukční investiční akce jako např. zateplení budov, úpravy balkonů, výtahů a podobně. Z fondu není financován běžný provoz obytných budov (např. náklady na úklid) a naopak ani případné pořizování nových obytných budov.

Rezervní fondy bytového hospodářství se v bytových družstvech zřizují a evidují zvlášť podle objektů, tj. pro každou obytnou budovu, což vede uživatele k hospodárnému vynakládání prostředků, které si sami vytvořili, a rovněž k šetrnému způsobu využívání veškerých zařízení budovy. Není tak dán ani prostor pro "vymýšlení kašen a vodotrysků". Na druhé straně se neosvědčilo rozdrobení fondů oprav až na jednotlivé vchody, a to především pro problémy s dělením nákladů větších akcí na opravy a úpravy střech, sklepů, přívodů energií apod.

Fondy objektů se vedou jen v účetní analytické evidenci a nemají tedy žádné své zvláštní bankovní účty.

Jak vzniká rezervní fond bytového hospodářství po finanční stránce?

Jeho hlavním zdrojem je určitý podíl vyčleněný z tzv. "čistého nájemného", jehož povinná minimální část bývala určena celostátním předpisem a který si v současnosti stanoví bytová družstva sama. Dalšími – většinou jen doplňkovými – zdroji fondu jsou případné náhrady od viníků opravovaných škod a příjmy náhrad od pojišťoven.

V případě finančně velmi náročných akcí se uživatelé podle předem stanovených pravidel usnášejí na přechodném zvýšení příspěvku do fondu, který se promítá do "čistého nájemného". Ten se jim vrací formou zvýšené kvality bydlení.

Konkrétní situace u nás

Zde popsané postupy fungují bezproblémově ve stavebních bytových družstvech, která začínala na "zelené louce" a většinou stavěla v poměrně úzkém časovém úseku.

V našem družstvu je situace složitější. Stáří budov je dosti rozdílné, což by však při existenci těchto fondů od samého počátku nebyl žádný problém. Potíž je v tom, že dřívější komunální bytový podnik s takovými fondy nepracoval a s výjimkou vážných havárií se opravy a rekonstrukce prováděly podle neprůhledných priorit a v mnoha případech tedy i neehospodárně. Zájem mnohých uživatelů bytů byla celkem přirozená touha získat ze společného hrnce co největší podíl na zlepšení vlastní budovy nebo i vyměnit části dosud funkčního vybavení bytu za nové ihned po uplynutí papírové životnosti. Tyto snahy měly případ od případu velice rozdílné výsledky. Ve stejném duchu pokračovalo ihned po svém založení i Krušnohor družstvo.

O tom, že je dosavadní způsob neehospodárný a že je tedy v zájmu všech uživatelů bytů změnit situaci, není pochyb.

Nabízí se v podstatě **dvě možná řešení**:

1. Metoda "tlusté čáry" (tj. začít nově např. od 1.1.2003 bez ohledu na veškeré souvislosti). Tato zdánlivě snadná metoda by mohla vyvolat řadu polemik vzhledem k současným rozdílům ve stavu budov, i když jsou zčásti zmírněny v podstatě dokončeným systémem regulace tepla a provedenými opravami havarijních střeš.
2. Metoda "bodového systému" - předpokládá vypracovat a konsensuálně schválit systém, který by vyřešil jednak startovní bodové podmínky budov a jednak způsob jejich promítání do výše nájemného. Úkol kapacitně a časově velmi náročný.

Představenstvo Krušnohor družstva se obrací k družstevníkům s **výzvou**, aby zvažovali stávající nevhodnou situaci, zamýšleli se nad budoucím vývojem družstva a předkládali prostřednictvím delegátů své návrhy na řešení tohoto problému.

Jako **první krok** k zavedení systému rezervního fondu bytového hospodářství se představenstvo KD rozhodlo zavést zpětně od 1.1.2001 účetní analytickou **evidenci nákladů** na udržování, opravy a rekonstrukce **podle objektů**.

Nezapomněli jste, proč vše začalo?

Ráda bych, abyste se spolu se mnou zamysleli, zda vždy spravedlivě a nezaujatě soudíme činnost a výsledky práce druhých.

My družstevníci jsme dostali byty do užívání za malý obnos také proto, že jsou staré až půl století; pokud jsme si je nezvelebovali sami, žádné velké opravy se neprováděly, a většinou to byly pouze nutné opravy střeš a havárky. Nyní bychom ale chtěli mít vše a najednou v bezvadném stavu. Víím, že je to problém hlavně osamocených důchodců, protože musí počítat s každou korunou. Současný stav je logický důsledek předchozího hospodaření s bytovým fondem.

Všichni víte, jaké byly problémy na začátku hospodaření nynějšího vedení družstva. Přebíralo dluhy, problémy s dodavateli a hlavně mu nebyly předány žádné administrativní a technické podklady. Bylo v nás všech pouze veliké přesvědčení o nutnosti zamezit tehdejšímu nedobrému hospodaření s našimi penězi a snaha po spravedlnosti.

Všichni, kteří jsme šli do boje za družstvo, jsme to činili z toho důvodu, aby to s námi i s **Vámi** v družstvu nedopadlo tak, jak nyní často sledujeme v televizi. Předem jsme věděli, že to nebude jednoduché, nečekali jsme žádnou chválu. Věděli jsme, že to bude především tvrdá práce, často nevděk a nepochopení. Přesto jsme si říkali, že to stojí za to, aby alespoň částečně bylo spravedlnosti učiněno zadost. Bolí nás sice, když kvůli tomu, že někomu nelze vyhovět v jeho požadavcích nebo že nedostane včas vyúčtování záloh, jsme osočováni. Přesto, když už nám docházejí síly, podržíme jeden druhého (i když se někdy pohádáme) a připomeneme si, že jsme přes všechny překážky přeci už ve prospěch nás všech něco udělali a že ta naše námaha stojí za to.

Doufám, že jsem alespoň některé z Vás uklidnila a snad i přesvědčila, že konání nynějších pracovníků i volených orgánů se děje ve Váš prospěch.

Danuše Žaloudková

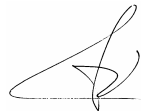
Teplíce, 26. června 2002



Norbert Mazzolini
člen představenstva



Robert Fritzen
člen představenstva



Vilém Schneider
předseda představenstva

Aktualizovaný seznam poruchových a pohotovostních služeb (porucha dodávky vždy pro celý dům):

Plyn: Severočeská plynárenská: 1239
Elektřina: Severočeská energetika, tel. 514515
Voda: Severočeské vodovody a kanalizace, tel. 0840 111 111
Topení a teplá voda: United Energy, tel. 810206

Pohotovostní služba (jednotlivé havárie v bytech):

Elektro a služby Václav Pokorný: tel. 532717, 0777/180431, 0777/663069

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: 533743-5, fax: 533746, mobil provozního technika: 0777/184119