



ZPRAVODAJ č. 31

pro členy a nájemníky Podkrušnohorského bytového družstva

Prosinec 2017

Úvodní slovo

Vážení družstevníci, vážení nájemníci,

je tu další konec roku a s ním držíte v rukou již 31. číslo našeho zpravodaje, který, jak bývá zvykem, přináší vybrané informace pro všechny naše nájemníky, ať již členy, tak i nečleny družstva. Ani letos tomu nebude jinak; informace o finanční situaci družstva, plánech či změnách jsou pro nájemníky jistě důležité. Část je věnována i velice diskutované a s rozpaky očekávané změně v rozúčtování nákladů, neboť letošní vyúčtování (za rok 2016) bylo to první, kterého se změny dotkly. A v některých případech i dost znatelně. Více již v článku níže.

Pokaždé, když jeden rok končí, druhý začíná. Představenstvo družstva Vám všem přeje, aby tento vstup byl co nejradostnější a štěstí Vás provázelo po celý příští rok. A co bychom byli za bytové družstvo, kdybychom Vám nepopřáli i co nejpříjemnější bydlení, co nejslušnější sousedy a víru, že my děláme vše pro to, abychom Vám toto vše dopřáli.

Vážení družstevníci, krásné prožití vánočních svátků a šťastný nový rok 2018 Vám přeje Podkrušnohorské bytové družstvo.

Shromáždění delegátů

V průběhu letošního roku se konala dvě jednání shromáždění delegátů, a to 1. června 2017 a 7. prosince 2017. Kromě standardně projednávaných záležitostí, jako je hospodaření družstva, finanční plán, zprávy orgánů družstva apod., bylo hlavním bodem změna stanov družstva a doplňovací volby do představenstva. Z důvodu neúčasti všech delegátů (či jejich náhradníků) na jednání však bylo projednání a schválení návrhu na změnu stanov přesunuto do jarního shromáždění delegátů v příštím roce. S návrhem stanov budou členové družstva seznámeni prostřednictvím delegátů.

Co se týká finančního plánu na rok 2018, tak ten plně koresponduje s hlavním cílem družstva, a to splacení úvěrů v co nejkratší době. Z tohoto důvodu byly veškeré opravy omezeny pouze na ty nejnutnější, převážně havarijní stavy. Výjimkou je rekonstrukce elektroinstalace společných prostor domů (a s tím spojené výmalby), kde se bude pořadí odvíjet dle výsledků revizních kontrol a dále stavu konkrétních domů.

Orgány družstva

Jak již bylo uvedeno výše, v průběhu jednání 43. shromáždění delegátů proběhly doplňovací volby do představenstva, přičemž bylo zapotřebí zvolit dva členy a alespoň jednoho náhradníka. Ze čtyř kandidátů dosáhli tři z nich potřebného počtu hlasů, a tak v současné době je představenstvo, stejně jako kontrolní komise, opět v plném počtu.

V současné době má naše družstvo tyto orgány:

Představenstvo družstva

Ing. Tomáš Vysloužil, Ph.D. - *předseda*

Ing. Zdeněk Gruncel - *místopředseda*

Ing. Tomáš Zenk

Mgr. Lubomír Pojer

Ing. Ivana Daitlová

Radomil Vaněček, Dis.

Kamila Kolářová

Kontrolní komise družstva

Ing. Stanislav Toth - *předseda*

Ing. Jiří Nový - *místopředseda*

Ing. Markéta Beránková

Karel Pecha

Petr Tutko

Úvěry a zadluženost SBH

Jak všichni určitě dobře víte, naše počátky se datují do roku 1998, kdy družstvo vzniklo privatizací domů města Teplice, které je coby dosavadní vlastník vložilo jako nepeněžní vklad právě našemu družstvu. Nutno dodat, že se jednalo o velice chytrý tah města, který nutnost oprav bytového fondu přenesl právě na naše „bedra“. Opravy se prováděly postupně dle pořadí určeného stavební komisí a rychlost těchto oprav se odvíjela od výše vybraného nájemného. V té době výše regulovaného nájemného zdaleka nedosahovala potřeb bytového fondu volajícího po rekonstrukci. Z tohoto důvodu v roce 2011 přistoupilo družstvo k financování potřebných rekonstrukcí (jednalo se o zateplení obvodových plášťů domů – okna, fasády, střechy) formou úvěrů od ČSOB, a.s. Celkem bylo uzavřeno 39 úvěrových smluv v souhrnné částce 232,6 mil. Kč. K financování oprav tří posledních domů družstvo využilo naprosto bezkonkurenční nabídky Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB). Po revitalizaci všech domů družstva bylo v posledních

letech přistoupeno k úspornému řešení, kdy vybrané peníze od nájemců jsou použity pouze na chod družstva a na nutné opravy či havárie, a zbývající finance jsou použity k mimořádným splátkám uvedených úvěrů. Dnes můžeme s radostí říci, že ke konci roku 2017 máme celkem 5 úvěrů od ČSOB, a.s. (53,6 mil. Kč) a tři úvěry od SFRB (7,5 mil. Kč). Na rok 2018 je v plánu splatit další tři úvěry formou mimořádné splátky.

Jak už však bylo řečeno dříve, nadále tu zůstává zadluženost jednotlivých středisek bytového hospodářství (SBH) vůči družstvu, která neskončí úhradou úvěru bance či fondu, ale postupným snižováním dluhu formou příspěvku do dlouhodobé zálohy středisek a splátek úvěru. Z celkových 71 SBH dojde dle odhadu k postupnému oddlužení do pěti let u 42 středisek, do deseti let u 22 středisek, do dvaceti let u 4 středisek a k oddlužení posledního střediska dojde dle odhadu do 36 let. Dvě střediska vykazují na dlouhodobé záloze kladná čísla. Jedná se o posun dle předchozího stavu, a to především díky několika krokům, které učinilo představenstvo družstva v roce 2016, vč. nepopulárního, avšak potřebného zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy počátkem tohoto roku. Na zefektivnění oddlužení středisek SBH představenstvo nadále pracuje.

Zvýšení nájmu u nečlenů družstva

Od února 2017 došlo k plošnému zvýšení nájmu všem nájemcům-nečlenům. Z celkového počtu nečlenů nebyla podepsána dohoda pouze s jedním nájemcem, a tedy mu nemohl být nájem zvýšen. Z tohoto důvodu byla v únoru 2017 podána žaloba na určení výše nájmu u tohoto nájemce, kdy Okresní soud v Teplicích dal družstvu za pravdu a určil zvýšení nájmu dokonce nad úroveň požadovanou družstvem. K dalšímu zvýšení nájmu u nečlenů dojde v únoru 2018, a jen informativně dodáváme, že částka na m²/měs. bude činit 61,- Kč. Jen pro úplnost, plošné zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy nájemců-členů družstva v současné době plánováno není.

Podnájem bytu

Podnájem družstevního bytu je možný pouze se souhlasem jeho majitele, což je v našem případě Podkrušnohorské bytové družstvo. Tato podmínka je zakotvena ve stanovách našeho družstva a vychází z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník. V roce 2012 došlo k uvolnění podmínek podnájmu, na jehož základě se navýšil počet bytů, kterých není využíváno k samotnému bydlení družstevníků, avšak k podnájmu jiným osobám. Protože však rostl trend „nákupu“ družstevních bytů za účelem podnájmu (= výdělečná činnost), družstvo bylo nuceno pravidla podnájmu upravit. V roce 2017 byla tedy správou družstva navržena a představenstvem družstva přijata směrnice o podnájmu, jejíž znění je k nahlédnutí v kancelářích správy družstva a na informační desce družstva, ať již přímo na správě či na internetových stránkách. Směrnice, platná od 1.1.2018, obsahuje několik podstatných změn oproti současnému stavu a jasně určuje, kdy podnájem povolen nebude či bude již vydaný souhlas s podnájemem odebrán. V souvislosti s touto směrnicí přijalo shromáždění delegátů na posledním jednání návrh na doplnění sazebníku úhrad za úkony prováděné z podnětu nebo ve prospěch nájemce, kdy se jedná o poplatek za dodatečnou žádost o povolení podnájmu na dobu určitou či poplatek za dodatečnou žádost o prodloužení podnájmu na dobu určitou.

Rozúčtování topných nákladů

Vyúčtování služeb za rok 2016 bylo pro mnohé z nás nepříjemným překvapením, a to především v nákladech dodávky centrálního dálkového vytápění. Od 1.1.2016 vstoupila v platnost nová vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu u teplé vody pro dům, která upravuje rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům, jejich rozdělení mezi příjemce služeb, hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, vymezení pojmů a některé další náležitosti, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům.

Nejdůležitější změny oproti staré vyhlášce jsou následující:

položka	372/2001 Sb.	269/2015 Sb.
základní složka nákladů na vytápění	40 - 50%	30 - 50%
horní hranice §4 odstavec 4	+40%	+100%
dolní hranice §4 odstavec 4	-40%	-20%
navýšení při neumožnění odečtu	1,6 násobek průměru	3 násobek průměru
změna algoritmu pro byty, které překročí horní nebo dolní mez		

Při překročení některé stanovené hranice provede rozúčtovatel nákladů služeb úpravu výpočtové metody způsobem uvedeným ve vyhlášce, ale pouze u těch příjemců služeb, u nichž k překročení došlo. U ostatních příjemců služeb se vychází z náměrů měřidel. U rozúčtování nákladů na teplou vodu k zásadním změnám nedochází.

Zjednodušeně řečeno se změna v legislativě dotkla hlavně nájemců, kteří mají spotřebu otopu pod spodní hranicí (nájemci, kteří netopí) a nad horní horní (nájemci, kteří přetápějí) oproti průměru v domě, a to právě zvýšením limitních hodnot, které jsou vyšší než v předchozích letech. Také nájemci, kteří neumožnili konečný odečet a nereagovali ani na písemnou výzvu k umožnění odečtu, byli zatíženi vyšší sankcí.

V reklamační době i přes tyto výrazné změny v rozúčtování, nebylo oproti předchozím letům podáno více písemných reklamací a to hlavně díky vysvětlováním této problematiky pracovníci předpisu nájemného.

Petice SČMBD

Během měsíce října tohoto roku byla na nástěnky v domech umístěna PETICE Svazu českých a moravských bytových družstev, jehož jsme členem. Jedná se o PETICI ZA POSÍLENÍ PRÁV **BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK** a je určena Vládě ČR. Na vědomí bude dána i Poslanecké sněmovně a Senátu Parlamentu ČR. Jedná se tedy o akci svazu družstev a hlavními tématy petice jsou dlužníci v bytových domech, oblast sociálních dávek a problematiční nájemci. Podpisy je možné sbírat

do 31.12.2017. Prosím, věnujte čas prostudování materiálů a podpoře této petice, která hájí zájmy nás všech. Pokud by z nástěnky materiály "zmizely", je možné družstvo požádat o nové. Podpis je možné realizovat i na podatelně družstva. Podmínkou podpisu není členství či nájem u našeho družstva; rovněž jsou možné podpisy všech členů domácnosti.

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 v tuto dobu jsou naši zaměstnanci u přepážek opravdu zaneprázdněni příchozími. 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 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 2200 bytů, přičemž náplní práce správy družstva není jen osobní jednání se stranami.

Pohotovost během svátků

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

elektro:	777 277 798 (Roubíček) 608 214 073 (Cibulka) 776 268 097 (Simandl)
voda:	602 304 768 (Remontop) 602 276 819 (Megawatt) 777 745 314 (Ronica) 776 268 097 (Simandl)
plyn:	602 304 768 (Remontop) 602 276 819 (Megawatt)
topení:	602 304 768 (Remontop) 602 276 819 (Megawatt) 777 745 314 (Ronica)
plynové kotelny:	776 584 119 (PKBD)

Provoz kanceláře družstva v období vánočních a novoročních svátků

KANCELÁŘ JE V DOBĚ

OD 19. 12. 2017 DO 2. 1. 2018

PRO VEŘEJNOST UZAVŘENA

PŘEJEME KLIDNÉ A ŠŤASTNÉ PROŽITÍ VÁNOČNÍCH SVÁTKŮ A VŠE NEJLEPŠÍ DO NOVÉHO ROKU 2018



Ing. Tomáš Zenk
člen představenstva

Ing. Tomáš Vysloužil, Ph.D.
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. 800 850 860

Topení a teplá voda – kromě plynových kotlen: ČEZ Teplárenská, tel. 602 437 217 , 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