

7. shromáždění delegátů

Dne 9. listopadu 2002 se konalo 7. shromáždění delegátů Krušnohor družstva, jehož hlavním obsahem byla kontrola plnění úkolů daných předchozím shromážděním a informace a schválení dalších nezbytných opatření podle stanov družstva. Z 30 řádně zvolených delegátů bylo 5 omluveno, 25 přítomných zajišťovalo schopnost usnášení.

Delegáti zvolili mandátovou a návrhovou komisi, zapisovatelku a ověřovatele- zápisu. Po zprávě předsedy družstva následovala informace o právním stavu družstva, zpráva správce majetku a závěry kontrolní komise k práci družstva za uplynulé období. K prvnímu hlasování došlo ve věci opravy střechy budovy Duchcovská 2398 – 2402. Protože rozpočtované náklady této akce převyšují limitní částku 1 milion Kč, bylo třeba získat souhlas shromáždění delegátů na celkovou výši 1,25 milionu Kč. Je to zatím největší akce roku 2003, kterou delegáti schválili.

Ze zprávy správce majetku o finanční situaci vyplynulo, že družstvo očekává koncem roku 2002 vyšší finanční přebytek než je obsahem finančního plánu. To samozřejmě předpokládá dobrou platební morálku a finanční kázeň i nájemníků.

Jednomyslným souhlasem delegátů bylo schváleno doplnění představenstva o p. Lubomíra Pojera, promováného matematika. Tímto aktem došlo k dalšímu pokroku v rozdělení funkcí na jedné straně členů představenstva a kontrolní komise a na druhé straně delegátů domovních úseků. Dosud dochází k duplicitě funkcí již pouze u jednoho člena představenstva a jednoho člena kontrolní komise. Na řešení tohoto úkolu se dále pracuje.

V následující diskusi zaznělo 21 příspěvků delegátů, které se většinou týkaly konkrétních problémů toho kterého domovního úseku. Málo příspěvků se týkalo obecných otázek družstva a žádný nereagoval na nutnost budoucího řešení rezervních fondů bytového hospodářství jednotlivých objektů. Pokud to bylo možné, na diskusní příspěvky okamžitě odpovídali funkcionáři družstva.

Přijaté připomínky a návrhy byly zapracovány do usnesení shromáždění a tvoří část pracovní náplně orgánů a pracovníků družstva v příštích měsících.

Shromáždění ukázalo, že zodpovědná práce delegátů, jejich pravidelné kontakty jak se členy jejich úseků, tak s představenstvem a správou družstva jsou podmínkou úspěšné činnosti družstva. Bohužel se ještě vyskytují dílčí nedostatky v komunikaci, na jejichž odstranění se cílevědomě pracuje.

Právní stav družstva

Podrobná zpráva právního zástupce družstva o všech otevřených kauzách, která byla na shromáždění přednesena, byla předána v plném rozsahu delegátům a každý člen družstva do ní může nahlédnout u svého delegáta domovního úseku. Podstatná pozitivní změna nastala po ukončení shromáždění, kdy s datem 11.11.2002 došel právnímu zástupci družstva dopis Krajského státního zastupitelství, jehož relevantní obsah citujeme:

„k č.j. 522864/16

Věc: **obv. Václav Mareček a spol. – vyrozumění poškozeného o podání obžaloby**

Jako zmocněnci poškozeného Krušnohor družstva se sídlem v Teplicích, Ruská 1086/16, Vám sděluji, že na obviněné Václava Marečka a Zdeňku Šťovíčkovou byla dne 11.11.2002 podána u Krajského soudu v Ústí nad Labem obžaloba pro trestný čin zneužívání informací v obchodním styku podle § 128 odst. 2 trestního zákona, jehož se měli dopustit v souvislosti s uzavřením smlouvy o správě majetku ze dne 1.7.1998 mezi Krušnohor družstvem a SM – Domino s.r.o.

Přezkoumáním spisového materiálu jsem navíc zjistil, že policejní orgán dosud nerozhodl o dalších bodech uváděných v trestních oznámeních Krušnohor družstva i ve Vaší žádosti o přezkoumání postupu vyšetřovatele. Proto po podání obžaloby policejnímu orgánu ukládám rozhodnout rovněž o dalších skutcích, o kterých dosud rozhodnuto nebylo.

Státní zástupce:

JUDr. Jiří Bednář“

Přetisk této informace ponecháváme bez komentáře.

Jaké je naše družstvo

V současnosti má družstvo 1.372 členů. Od vydání posledního zpravodaje se tedy členská základna rozšířila o plných 216 členů. A je to jenom dobře, protože pouze družstevník se může plnohodnotně podílet na řízení činnosti družstva a prostřednictvím svého voleného zástupce (delegáta domovního úseku) tak rozhodovat o základních otázkách dalšího vývoje družstva. Pouze družstevník má právo na informace o činnosti družstva, pouze družstevník má právo účastnit se schůzí domovního úseku. V neposlední řadě ale také platí, že pouze družstevník má právo přímo ovlivnit, s kým bude uzavřena nájemní smlouva, a to formou převodu členských práv a povinností. Vzhledem k tomu, že český právní řád nezná převod nájemního vztahu, je to výhoda velmi významná.

Co je potřeba vědět...

V minulém Zpravodaji byla uvedena rubrika „Co je potřeba vědět...“. Na základě dobrého ohlasu mezi nájemci bytů jsme se rozhodli v tomto a podle potřeby i v dalších zpravodajích v této rubrice pokračovat a informovat Vás jednak o novinkách ve správě družstva, ale i o různých legislativních záležitostech, které se týkají nájemního vztahu, členství, nákladů na dodávku energií a služeb a jejich rozdělování a dalším otázkám, které se ve Vašich dopisech objevují.

Vyúčtování záloh roku 2001

Jak již bylo v minulém zpravodaji uvedeno, nové vedení družstva neobdrželo od odvolaného vedení žádné podklady potřebné pro činnost. Jejich opětovné pořízení za Vaší významné pomoci potřebovalo více času, než bylo původně předpokládáno. Ovšem trpělivost přinesla příslovečné růže. Vyúčtování záloh roku 2000 bylo dokončeno, protokoly o vyúčtování, přeplatkové a nedoplatkové složenky rozeslány. Poslední zásilka opouštěla naše kanceláře ke konci května letošního roku.

Ale již v září, tedy necelé čtyři měsíce poté, je již připraveno a distribuuje se vyúčtování dalšího roku! V současné době vyřizujeme poslední reklamace (zbývá vyřídit cca 30 složitých případů). Jakmile bude poslední reklamace vyřízena, vyplatíme

vyčíslené přeplatky a vytiskneme a rozešleme složenky na úhradu nedoplatků. Pravidla pro distribuci byla již uvedena na protokolech o vyúčtování, takže jen stručně: přeplatek vyšší než 100,- Kč bude odeslán na adresu bytu, nebyla-li nám uvedena adresa jiná, na tutéž adresu bude vytisknuta a odeslána složenka na nedoplatek, pokud překročil 50,- Kč. Tyto hodnoty byly zvoleny záměrně; s výplatou přeplatků i inkasem nedoplatků jsou spojeny nemalé poplatky, které nese družstvo. I zde se tedy snažíme šetřit náklady. Přeplatek do 100,- Kč můžete vyzvednout v úředních hodinách v kanceláři družstva, tamtéž můžete zaplatit nedoplatek.

V souvislosti s výplatou přeplatků Vás žádáme, abyste (pokud jste již tak neučinili v minulosti) zkontrolovali své osobní údaje v evidenčním listu. Ty jsou totiž závazné pro našeho obchodního partnera Českou poštu, s. p., která distribuci a výplatu přeplatků zajišťuje. Pouze správně uvedené osobní údaje na složence, zejména rodné číslo, zajišťují, že bude také proplacena. V uplynulých měsících se nám několik složenek vrátilo proto, že jméno a rodné číslo na složence neodpovídaly záznamu v občanském průkazu nebo některý z těchto údajů byl nesprávný. Je především ve Vašem zájmu, aby osobní údaje byly v souladu se skutečností. Rodné číslo, které nespĺňuje daná pravidla, je v nových evidenčních listech zakončeno vykřičníkem.

Opět připomínáme, že přeplatek můžeme vyplatit pouze oprávněné osobě. Takovou osobou je pouze nájemce bytu, u manželů – společných nájemců pak kterýkoli z nich. Osoby v bytě bydlící na výplatu přeplatku nemají nárok, obdobně přeplatek nemůže být vyplacen např. případným podnájemníkem. V případě skončeného dědického řízení jsou dědicové uvedeni v rozhodnutí soudu. I takový doklad je nám třeba při prokazování nároku na výplatu předložit.

Přeplatky z vyúčtování roku 2001 budeme rozesílat poté, co vyřídíme poslední reklamaci, což je podle očekávání začátek prosince. Ve stejnou dobu rozešleme složenky na úhradu nedoplatků.

Změny nájemného

Jak již bylo v minulém zpravodaji uvedeno, rozhodnutím shromáždění delegátů dojde v příštích dnech k přepočtu započitatelné plochy pro výpočet nájemného. Po distribuci přeplatkových a nedoplatkových složenek provedeme tuto evidenční změnu a vytiskneme a rozešleme nové evidenční listy. V žádném případě se nejedná o změnu sazby nájemného. Tato změna se týká všech nájmu stanovených na jeden čtvereční metr, ať smluvních nebo regulovaných, a nedotkne se tedy nájmu sjednaných za byt jako celek bez ohledu na jeho plochu. Na tuto změnu nemá vliv ani kategorie bytu. Tato změna byla podrobně rozepsána v minulém zpravodaji, zde tedy jen stručně nejnútnejší údaje. Některé místnosti byly do plochy pro výpočet celkového nájemného započítávány pouze jednou polovinou. Od poloviny letošního roku se vychází z toho, že všechny místnosti užívané výhradně jedním nájemcem, ať už jsou součástí bytu, nebo jsou umístěny i mimo byt, se zahrnují do celkové plochy bez redukčních koeficientů. Vždy se však vychází z toho, aby se jednalo o místnost a aby šlo o užívání výhradně jedním nájemcem. Místnost je prostor ohraničený plnými zdmi – tuto podmínku tedy nespĺňují některé sklepní prostory, kdy je jedna velká místnost rozdělena laťováním na několik kójí pro jednotlivé nájemce. Naopak – splňují ji i případné spíže, sklepy nebo komory mimo byt, pokud jsou pod samostatným uzavřením jednoho nájemce, a to bez ohledu na to, zda je k nim například přístup společným vchodem.

Změny záloh na topení

Mnozí z Vás očekávali automatickou změnu zálohy na teplo a teplou vodu. Abychom Vám odlehčili v nastávajícím předvánočním shonu, využijeme svého práva a změníme zálohy na topení tak, aby odpovídaly skutečnosti. V současné době jednáme s dodavatelem tepla o dodávkách pro rok 2003. Dodávky se sjednávají pro každé odběrné místo samostatně. Sjednané množství tepla pro ten který dům oceníme cenou tepla pro rok 2003 a rozdělíme na jednotlivé byty podle posledních známých skutečností. Chceme tím zabránit zbytečně velkým nedoplatkům, ale i zbytečně velkým přeplatkům. Největší položkou podle našich zkušeností je právě topení. Pokud by se Vám takto stanovená záloha nezdála být odpovídající, můžete si sjednat jinou, nicméně přiměřenou. Její přiměřenost však bude nutné prokázat. V souladu s možným vývojem cen v průběhu roku a s postupem prací nad vyúčtováním roku letošního nevyklučujeme další změny v zálohách, které by zálohy ještě více zpřesnily.

Zálohy na studenou a teplou vodu případně na další služby budou měněny individuálně pouze v případě, že z posledního vyúčtování je patrný značný rozdíl. V souvislosti s tím Vás žádáme o dodržování ohlašovací povinnosti, kdy nájemce je povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli sdělit a případně i doložit změnu veškerých skutečností, které mají vliv na stanovení záloh respektive rozdělení nákladů. Takovou změnou je bezesporu změna v počtu osob v bytě.

Opravy v bytech

Opět si Vás dovoluujeme požádat o pochopení při sjednávání oprav v bytě nebo v domě. Pro nás i pro dodavatelské firmy je nepřijemné, když přijedou na místo a zjistí, že závada je již odstraněna. Prosíme tedy ty, kteří potřebu opravy hlásili, aby nám dali vědět v případě, že závada pomine nebo že ji někdo jiný odstraní. Ten, kdo opravu hlásil, je zpravidla kontaktován odbornou firmou, aby mu mohl být předložen k podpisu montážní list nebo jiný podobný doklad. Ve vlastním zájmu zkontrolujte provedenou opravu a podepište jen úplně vyplněný doklad. Montážní firmy jsou poučeny o tom, že pod poslední řádkou je třeba doklad proškrtnout tak, aby nebylo možné později nic vpisovat. Je nanejvýš vhodné, aby v dokladu nebylo přepisováno nebo škrtnuto. Pokud k tomu přece jen dojde, opatřete škrtnutí nebo změnu svým podpisem, aby bylo patrné, že nebyla provedena dodatečně.

Neustále platí, že část nákladů na opravy a údržbu hradí nájemce. Podrobný rozsah stanovila vláda svým nařízením číslo 258/1995 Sb., jehož plné znění je na rubu každé hlášenky opravy. Prostudujte si je podrobně. V případě potřeby Vám provozní technik nebo osoba, která s Vámi hlášenku sepisovala, podá podrobné informace o tom, které náklady jsou v režii družstva a které nese nájemce. Výklad nařízení vlády máme taktéž k dispozici a na požádání jej předložíme.

Výsledky měření a regulace topných soustav

Abychom Vás před koncem roku také něčím potěšili, musíme se pochlubit výsledky regulace topných soustav v domech. Dosavadní výsledky spotřeby tepla pro ústřední topení za letošní rok za celé družstvo ukazují, že dochází k významným úsporám ve spotřebě tepla pro ústřední topení. V roce 2001 činila celková spotřeba 67 tisíc GJ, pro letošní rok očekáváme pouze 55 tisíc GJ, tedy o více než 17 % méně. A to je údaj za celé družstvo! Pochopitelně – jistý podíl na této nižší spotřebě má příznivější počasí, nicméně vliv regulace je velmi patrný. Z hlediska úspor lze tedy předpokládat, že očekávané snížení energetické náročnosti se dostavilo. Výsledky za jednotlivé domy budou známy až po skončení roku. Družstvo investovalo – ale šetří nájemce. Jak snadné je nyní vyvrátit tvrzení některých škarohlídů o tom, že družstvo pro nájemníky nic nedělá!

Plán oprav pro rok 2003

V současné době vybrané firmy dokončují opravy některých plochých a šikmých střech. Plochým střechám byla dána přednost před šikmými, jak již bylo minule uvedeno. Do roku příštího je přesunuta oprava ploché střechy na domě Duchovská 2398 až 2402, neboť finančním rozsahem podléhala schválení shromáždění delegátů. Jakmile to povětrnostní podmínky zjara dovolí, začne se i tam. V průběhu roku příštího se očekává i pokračování oprav dalších plochých střech, které ještě opraveny nebyly, protože to jejich stav tak výrazně nepotřeboval. Podle finančních možností se bude plynule pokračovat i na střechách šikmých.

Vedle těchto prací na plášti domu se počítá i s opravami vnitřního vybavení. Dojde k výměně rozvodů studené a teplé vody v několika domech, naplánována je i montáž vodoměrů v domech, kde dosud montovány nejsou. Opět pouze finanční možnosti rozhodnou, co všechno bude realizováno.

Samozřejmě se bude pokračovat i s výměnou zařizovacích předmětů tam, kde to bude nutné.

Nezávisle na naplánovaných větších akcích je nutné, abychom byli připraveni i na případné havárie a neplánované výdaje. Není proto možné finanční prostředky plánovat jak se říká „na doraz“. Jistá rezerva je nutná.

V požadavcích na opravy, které dostáváme od Vás nájemníků, se často setkáváme i s položkami v současné době relativně zbytnými. Malování chodby, různá lakování zábradlí a podobné žádosti musíme v současnosti odkládat. Důvodem jsou již zmíněné finance. Převážná většina nájemníků platí regulované nájemné. Z tohoto nájemného musíme uhradit různé povinné výdaje jako například nemalou daň z nemovitosti a pojištění domů. Dalšími povinnostmi se předpisy jen hemží. Namátkou: regulace topných soustav (naštěstí již za námi), revize, nové podmínky kladené na bezpečnost výtahů atd. Významnou část příjmů z regulovaného nájemného tedy odčerpají více nebo méně povinné výdaje. Ze zbytku musíme domy opravovat a udržovat. Prozatím tedy nezbyvá na opravy nebo výměny různých zařizovacích předmětů, o které nás často žádáte. Věříme však, že i na ty dojde.

V této souvislosti není od věci uvést, že se nájemné od roku 1990 zvýšilo o cca 300 %, ceny stavebních prací však rostly podstatně více. Je tedy zřejmé, v současnosti vybírané nájemné nepostačuje na stejný rozsah prací, na který by stačilo před lety.

Nové kanceláře

V průběhu prázdnin a v závěru měsíce září byly postupně kolaudovány nové prostory kanceláří, přestavené z bývalé prodejny potravin. Ti z Vás, kteří nás již navštívili, si mohli všimnout většího pohodlí při čekání v prostorné čekárně, a nikoli venku na chodníku, jak tomu bylo minulou zimu. Na připravené nástěnky pro Vás v nejbližších dnech vyvěsíme důležité informace, abyste si mohli zkrátit případné čekání. V levé části čekárny naleznete kolegyně, které se starají o předpis nájemného a související záležitosti. Zde je možné na pokladně uhradit jakoukoli platbu nebo případně vyzvednout přeplatek do 100,- Kč. Tyto kolegyně s Vámi zároveň vyřídí případné otázky spojené se členstvím. Přímo proti hlavnímu vchodu má kancelář provozní technik. Na něj se obraťte s požadavky na opravy a dalšími technickými záležitostmi. Část po pravé straně čekárny patří správě družstva. Kanceláře předpisu nájemného a provozního technika jsou Vám k dispozici v úředních hodinách družstva; pro jednání se správou družstva je nutné se předem objednat, stačí telefonicky. Zde prosíme o pochopení – pracovníci správy mohou mít nutná jednání i mimo družstvo, např. s dodavateli nebo na různých státních orgánech.

Stavební úpravy v bytech

Často se setkáváme s iniciativou nájemce v oblasti úprav v bytě, mnohdy stavebních. Některé úpravy je možné provést, aniž by bylo nutné je někomu hlásit nebo si je nechat povolit. Jimi jsou zejména běžné opravy. Jiné úpravy je třeba například ohlásit stavebnímu úřadu, u složitějších je dokonce zapotřebí získat jeho souhlas. V každém případě, kdy je úpravu zapotřebí hlásit nebo nechat schvalovat státním úřadem, je nutné přiložit stanovisko pronajímatele, v tomto případě tedy družstva. Důrazně Vás tímto upozorňujeme, že není možné v bytech činit stavební úpravy bez souhlasu družstva a stavebního úřadu. V této souvislosti si Vás dovolujeme požádat, abyste své záměry raději v předstihu konzultovali s pracovníky družstva, aby nedošlo k pozdějším zbytečným nedorozuměním. Vždy je zapotřebí vycházet z platných předpisů. Není úmyslem ani družstva a ani stavebního úřadu nebo jiných státních úřadů být na překážku zvelebování bytů. Jsou však jistá pravidla, která je nutné dodržovat. V poslední době se nám několikrát stalo, že nájemce zaplatil zálohu na zamýšlené stavební úpravy a teprve poté byl postaven před nemilou skutečností, kdy družstvo jeho záměr z různých důvodů neschválilo. Dokonce jsme několik tzv. „černých staveb“ nahlásili stavebnímu úřadu a požádali o zahájení řízení o odstranění stavby a podle závažnosti i o zavedení přestupkového řízení, které by mohlo pro nájemce skončit i velmi nepříjemně – citelnou pokutou. Naopak – dalo by se najít množství spokojených nájemců, kteří svůj záměr konzultovali před započatím prací, kdy jim byly například i doporučeny spolehlivé řemeslné firmy, nebo třeba i byli upozorněni na některá úskalí zvoleného řešení a podobně. Je i naší snahou, abyste měli bezproblémové bydlení, obraťte se na nás s důvěrou, jistě vždy společně najdeme řešení Vašich záměrů.

Internet až do bytu

Na základě nabídky několika firem touto cestou oznamujeme případným zájemcům, že je možné zřídit pevnou přípojku k celosvětové počítačové síti Internet. Podmínkou je existence několika zájemců v domě. Svůj případný zájem oznamte kanceláři družstva na běžná telefonní čísla podle závěru tohoto zpravodaje. O realizaci by zájemci byli individuálně informováni.

Vážení družstevníci, vážení nájemníci,

rok 2002 již pomalu ale jistě končí a začíná klasický předvánoční shon. Do toho všeho Vás ještě navštíví pracovníci firmy RONICA, aby odečetli údaje měřidel, abychom s Vámi mohli vyúčtovat zaplacené zálohy podle pravidel, které jsme v tomto zpravodaji zčásti i uvedli. Přestože vánoční přípravy budou vrcholit, umožněte odečítačům splnit jejich povinnost pokud možno v ohlášeném termínu. Je jisté i Vaším zájmem mít vyúčtování letošního roku co nejdříve na stole a co neobjektivnější. Zbytečně opakované návštěvy jistě nepotěší nikoho. V případě, že nebude odečet umožněn, bude firma RONICA nucena spotřebu určit tzv. kvalifikovaným odhadem, který ovšem naměřený údaj beze zbytku nenahradí – i v tom nejlepším případě se skutečné spotřebě jen blíží.

Ing. Petr Schneider, správce majetku

Podrobné informace o měření rozúčtování nákladů na vytápění, teplou a studenou vodu

Náklady na vytápění

Velká většina bytů je osazena elektronickým rozdělovačem topných nákladů (RTN). Ve zbytku bytů, jež mají ještě odpařovací indikátory, budou tyto indikátory v nejbližší době nahrazeny přesnějšími elektronickými.

RTN je vlastně počítač napájený baterií s životností 10 let. Velmi citlivý systém dvou snímačů měří současně dvě teploty: okamžitou teplotu radiátoru a okamžitou teplotu okolního prostoru. Tyto hodnoty přepočítává a vyhodnocuje. Pokud dojde k nežádoucímu ovlivňování přístroje (např. jeho zakrytím), přepne se automaticky do jednočidlového režimu a počítá s pevně zadanou teplotou místnosti, která je pro ovlivňovatele nevýhodná. Kromě toho rozlišuje přístroj letní a zimní provoz. Od září do května začíná měřit již při teplotě otopného tělesa 28 °C, v horkých letních měsících začíná měřit při teplotě otopného tělesa 35 °C.

Na displeji přístroje RTN se zobrazují: (1) aktuální datum (2) aktuální hodnota náměru právě měřeného období (3) hodnota minulého období spolu s nápisem SM (4) a (5) identifikační číslo přístroje. Uvnitř přístroje jsou uchovávány ještě další hodnoty, které lze pomocí přípravku odečíst: datum odečtu, teplotu radiátoru a teplotu okolí. Naměřené hodnoty jsou přístrojem archivovány po dobu dvou let. Přístrojem se říká rozdělovače nebo také indikátory, neboť ony neměří teplo, ale sledují povrchovou teplotu jednotlivých otopných těles a lze podle nich určit podíl otopného tělesa na celkovém množství předávaného tepla v celé zúčtovací jednotce. Teplo měří tzv. objektové fakturační měřiče na vstupu topných rozvodů do domu a ty nejsou majetkem družstva, nýbrž firmy prodávající teplo družstvu. Náklady na teplo se fakturují pro celou fakturační jednotku (dům nebo blok domů) a následně se rozdělují mezi jednotlivé nájemníky. Vyhláška ministerstva průmyslu a obchodu číslo 245/95 Sb. a vyhláška téhož ministerstva číslo 85/98 Sb. stanovila pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné spotřebitele a stanovila poměry základních a spotřebních nákladů a způsob jejich rozúčtování. Celkové náklady na vytápění daného domu se rozdělí na základní (dle plochy) a spotřební (dle dílků RTN a s korekcí na polohu místnosti a výkon radiátoru). Tento poměr je určen vyhláškou a má se pohybovat v rozmezí 30 až 50 % celkových nákladů jako základní složka, zbytek pak jako spotřební složka. Ve smlouvě o rozúčtování tepla s firmou RONICA je pro minulé roky uvedeno 30% základní a 70% spotřební složky. Základní složka nákladů je na jednotlivé byty rozdělena podle plochy (celková plocha bytu bez balkonů a komor, je-li komora mimo byt) jednotlivých bytů a spotřební složka podle naměřených hodnot na RTN, upravených koeficienty polohy místnosti. Pro rozúčtování nákladů letošního roku a dalších let je stanoven poměr 40 % základní a 60 % spotřební složky. Vychází se z nové vyhlášky 372/2001 Sb.

Základní složka nákladů na vytápění je z důvodu toho, že teplo se šíří nejen vodou v topném systému, ale i vzduchem a konstrukcí budovy, skrze bytové příčky i přes stropní konstrukce. Těmto přestupům tepla nelze zabránit a jejich velikost je dána především tepelně technickými vlastnostmi použitých stavebních materiálů, stavebním řešením a rozdíly teplot v jednotlivých prostorách. Dále je určena pro vytápění společných prostor domu (chodeb, kočárkoven apod.). Spotřební náklady se pak rozdělí na jednotlivá topná tělesa a součtem získáme podíl bytu na spotřebovaném teple. Aby bylo rozdělení nákladů spravedlivé, jsou naměřené hodnoty vztaženy k místu, kde jsou měřeny (krajní místnost má jiné korekční koeficienty než místnost, která je ze všech stran obklopena jinými místnostmi). Z naměřených hodnot nemůžete zjistit skutečné topné náklady. Až součet všech bytů vztažený k celkovým nákladům na topení umožňuje výpočet nákladů připadajících na Váš byt.

Vyhláška 245/1995 Sb. byla zrušena a s platností od roku 2002 byly vydány nové vyhlášky pro oblast energetiky. Nájemníků se dotýká především vyhláška 152/2001 Sb. a vyhláška 372/2001 Sb. První z uvedených předpisů řeší mimo jiné teploty vzduchu ve vytápěných prostorách. Pro obvyklé obytné místnosti je stanovena průměrná denní teplota vzduchu na 20 °C. Na první vnější stěnu dovoluje zvýšení této hodnoty o jeden stupeň Celsia, na druhou o další polovinu stupně Celsia a na tři a více venkovních stěn o dva stupně Celsia. Nejvyšší přípustná průměrná denní teplota v obytné místnosti tedy činí 21 až 22,5 °C. Abychom mohli zodpovědně posoudit případné stížnosti na vytápění, pořídilo družstvo zapisovací digitální teploměr. Z naměřených hodnot se stanoví průměrná denní teplota a po jejím porovnání s parametry podle vyhlášky lze rozhodnout, zda je místnost vytápěna dostatečně. Po provedené regulaci topných soustav však lze očekávat, že k nedotápění by již nemělo docházet.

Náklady na dodávku teplé užitkové vody

U teplé užitkové vody je situace nepoměrně složitější, než u vytápění. Jak bylo výše uvedeno, náklady na vytápění se dělí do dvou složek. U teplé užitkové vody (dále jen TUV) jsou to dokonce složky čtyři. TUV je totiž fakturována jako voda studená a její následný ohřev. Náklady na dodávku studené vody pro její následný ohřev se rozdělí na základní a spotřební složku v poměru 5:95, 5 % je základní složka, která se stejně jako v případě vytápění rozdělí poměrem ploch jednotlivých bytů, 95 % je spotřební složka, která se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrem hodnot naměřených na vodoměrech. Náklady na ohřev vody se rozdělí v poměru 30:70, kdy 30 % celkových nákladů na ohřev je základní složkou a 70 % pak spotřební složkou. Základní složka se opět rozúčtuje podle ploch bytů, spotřební složka podle naměřených hodnot na vodoměrech. Toto vše platilo pro rozdělení nákladů roku 2001, tedy za platnosti vyhlášky 245/1995 Sb. Pro rok 2002 a následující platí nová vyhláška 372/2001 Sb., která situaci poněkud zjednodušuje, když ze čtyř složek nákladů se přešlo na tři. U ohřevu vody je situace stejná, jako v minulých letech. Zjednodušení se týká rozdělení nákladů na dodávku studené vody pro její ohřev, kdy vyhláška již nepřipouští rozdělení na základní a spotřební složku, ale veškeré náklady na dodávku studené vody pro TUV se rozdělují výhradně podle náměrů na vodoměrech. Jak již bylo uvedeno, takto se budou rozúčtovávat až náklady roku letošního.

Náklady na dodávku studené vody

U studené vody je v podstatě situace nejjednodušší. Celkové náklady na dodávku se rozdělí v poměru spotřeby vykázané na vodoměrech.

Výjimky z výše uvedených případů

V případě, že nejsou v převážné většině odběrných míst daného zúčtovacího místa (rozumějte: v převážné většině bytů v domě) instalovány vodoměry, pak nelze podle náměrů na vodoměrech postupovat. Zde se pro rozdělení nákladů použije průměrný počet osob v bytě v průběhu roku vypočtený na základě ohlašovací povinnosti nájemce, nebo prokazatelně zjištěný i jinak. Naštěstí se toto v našem družstvu týká „pouze“ studené vody, a to dokonce již menšiny bytů. Není namontováno cca 500 vodoměrů, tedy méně než jedna čtvrtina.

Bohužel se mezi převážnou většinou slušných a poctivých nájemníků tu a tam objeví nepoctivec, který chce získat alespoň něco málo na úkor ostatních. I na tento případ metodika pamatuje. Jestliže se součet spotřeb ve všech bytech významně odchýlí od údaje fakturačního měřidla, nelze postupovat podle údajů vodoměrů, ale k rozdělení nákladů se použije stejný způsob, jako by

montovány nebyly, tedy průměrný počet osob v bytě za daný rok. Pokud by však byl nepoctivec přistižen, může mu být hodnota naměřená měřidlem zvýšena až trojnásobně! A k tomu není třeba chodit moc daleko: každý vodoměr musí jednou za danou dobu do zkušebny. Vodoměry na studenou vodu toto putování čeká každých šest let, teplovodní vodoměry jednou za čtyři roky. Zkušebna vodoměr celý rozebere, vyčistí a po sestavení ověří jeho přesnost. Jestliže je zjištěna neoprávněná manipulace s měřidlem, je toto zkušebnou ihned družstvu hlášeno. Každý vodoměr má své výrobní číslo, podle kterého lze identifikovat, od kdy, do kdy a kde byl namontován a podle závažnosti zjištění autorizované zkušebny pak případně nepoctivce postihnout. Pochopitelně je takovému nájemníkovi účtována kompletní oprava poškozeného vodoměru.

Stejná situace je i u rozdělovačů topných nákladů na radiátorech – i zde se objevují různé „zaručené fámy“, jak měřidlo ovlivnit. Opařovací indikátory mají velkou nevýhodu v tom, že indikují pouze okamžitý stav; ze své podstaty si nejsou schopny zapamatovat průběh spotřeby nebo jiné významné údaje. Toto všechno odstraňují nové elektronické indikátory. Jejich paměť má uložené hodnoty po dva roky zpět. Počet dílků minulého roku dokonce ukazuje na displeji pro možnost srovnání, ovšem za pomoci přípravku a připojeného počítače lze odečíst nepoměrně více údajů s dostatečně vysokou přesností. Lze tedy i odhalit případné pokusy o ovlivnění. Jak již bylo výše uvedeno, citlivost elektronického přístroje je značná a pokud se průběh teplot neshoduje s předpokládaným vývojem, přístroj se přepne do tzv. jednočidlového režimu, který je pro ovlivňovatele značně nevýhodný. Při běžném používání k tomu však nemůže dojít.

I u rozdělení nákladů na topení není nutné vycházet výhradně z hodnot indikátorů. Vyhláška stanovuje přípustné rozmezí poměru spotřeb mezi místnostmi s nejvyšší a nejnižší spotřebou. Pokud je tato značná odchylka zjištěna, je následující postup stejný, jakoby indikátory montovány nebyly, tedy teplo by se rozdělilo podle poměru ploch bytů. A opět – pokud by bylo zjištěno ovlivnění indikátoru, opět je možné spotřebu pro daný radiátor stanovit náhradním způsobem dopočtem s možností jejího zvýšení, obdobně jako u teplé vody.

Zohlednění velikosti radiátoru a polohy místnosti

Jistě je Vám známo, že ne všechny radiátory jsou stejně velké – mají různý počet článků, mnohdy i jinou výšku nebo hloubku, může se jednat i o různé konstrukční typy apod., místnosti mají více ochlazovaných stěn apod. S tím vším metodika rozúčtování počítá, když hodnoty naměřené jednotlivými indikátory upravuje pomocí koeficientů, jejichž význam se zde pokusíme popsat.

Koeficient výkonu je závislý na velikosti radiátoru a jeho konstrukci. Čím větší radiátor, tím je větší tento koeficient. Indikátor naměří stejnou hodnotu na malém i na velkém radiátoru, pokud měly v průběhu topného období stejnou teplotu. Ovšem i netechnikovi je jasné, že větší radiátor místnost vyhřál více – předal tedy více tepla. Proto je zapotřebí tento koeficient uvažovat.

Koeficient přestupu je určen konstrukcí daného typu radiátoru. Je totiž prokázáno, že na různých typech radiátorů jsou indikovány různé hodnoty v závislosti na jeho konstrukci. Například je zásadní rozdíl mezi žebrovými radiátory a deskovými. Tento koeficient pro daný indikátor a typ topného tělesa určuje výrobce.

Koeficient polohy místnosti zvýhodňuje ty místnosti, které mají víc ochlazovaných stěn, než běžnou jednu stěnu. Zároveň zohledňuje, jak je ta která místnost ochlazována. Je rozdíl mezi místnostmi pod plochou střešou a pod nevytápěnou půdou. Podobně je rozdíl mezi místnostmi podsklepenou a nepodsklepenou. K tomu slouží právě tento koeficient.

Další koeficient mírně upravuje spotřebu tepla podle orientace místnosti ke světové straně. Vliv tohoto koeficientu je však velmi nízký. Jestliže koeficient polohy místnosti může být až 0,5 (tedy ve srovnání se stejnou místností ale uprostřed domu se započítává jen polovina spotřeby), pak koeficient světové strany má vliv pouze několika málo procent.

Pozorní nájemci si jistě vzpomenou, že při montáži indikátoru na radiátor byl vyplněn montážní protokol, kde byly uvedeny veškeré nutné údaje pro zjištění všech těchto koeficientů – druh a velikost radiátoru, poloha místnosti, její orientace ke světovým stranám.

Na vyúčtování nákladů roku 2002 budou veškeré tyto koeficienty uvedeny, takže budete mít možnost se s nimi konkrétně seznámit.

Důležité!

Jak rozdělovače topných nákladů, tak i vodoměry, jsou měřidly poměrovými. To znamená, že i když měří v technických jednotkách, slouží k tomu, aby podle poměru náměrů jednotlivých měřidel byl stanoven podíl na celkové spotřebě. Nejlépe je to patrné u topení. Ať už opařovací trubičky, tak i elektronické indikátory (mimořádně: existují ještě další varianty poměrových indikátorů topných nákladů, např. vycházející z teploty vratné vody z radiátoru, nebo ze změny optických vlastností chemické látky v závislosti na tepelné expozici a další) pouze indikují – proto indikátory – množství tepla, kterému byly v průběhu času vystaveny. Výsledkem je potom více či méně odpařené kapaliny z trubičky nebo vyšší či nižší hodnota elektronického indikátoru. Výsledek indikace je potom použit pro rozdělení celkových nákladů na jednotlivá místa. Stejně je to i s vodoměry. Ačkoli jsou cejchovány v technických jednotkách, je jejich náměr použit opět pouze pro stanovení podílu na celkové spotřebě. Každé měřidlo má svou přesnost s danými tolerancemi; ovšem součet tolerancí všech poměrových měřidel zapojených za fakturačním měřidlem na patě objektu se s údajem fakturačního měřidla bude rozcházet. Důvodem je např. to, že drobné úkapy nebo netěsnosti vodoměru v bytě ještě nezměří, ale fakturační měřidlo na patě domu již ano. Dále se citelného rozdílu dosáhne také tím, že se neshodují datумы odečtu vodoměrů v bytech a vodoměru fakturačního. Zde jsou tedy dva z nejpodstatnějších důvodů, proč jsou vodoměry měřidla poměrová.

Dále je zřejmé, že i když v bytě nebude naměřena žádná spotřeba, nějaká část nákladů účtována bude. Jde právě o základní složky nákladů, které se dělí podle plochy bytů.

Další důležitou a často opomíjenou skutečností je to, že topná sezóna netrvá celý rok, nýbrž pouze od září do května s maximem v lednu. Zálohy na topení však jsou hrazeny rovnoměrně, tedy i v létě. Energeticky nejnáročnější jsou měsíce leden a prosinec. Proto ti nájemci, u kterých došlo k ukončení nebo k zahájení nájmu v průběhu topné sezóny, musí počítat s výrazným nedoplatkem. Důvod je pouze ve značném rozdílu mezi rovnoměrně rozvrženou zálohou a nerovnoměrnou spotřebou, kdy nejvýraznější rozdíl je právě v lednu. Záloha činí 1/12, tedy 8,3 % předpokládané celkové roční spotřeby, ovšem podíl spotřeby měsíce ledna je průměrně 18,4 %, čili více než dvojnásobný.

Ve Vašich dopisech jsme se setkávali také s různým porovnáním různých domů. Tato porovnání ovšem nelze použít bez podrobné znalosti toho kterého domu. Je zapotřebí především znát konstrukci domu a jeho částí, jeho tepelné technické vlastnosti, způsob vytápění, chování obyvatel ve vztahu k energiím apod. Pouhé srovnání několika domů nemá absolutně žádnou vypovídací hodnotu.

Pro nás jako pro pronajímatele bytového fondu má směrodatný význam pouze jediná hodnota: údaj fakturačního měřidla. Tím je vodoměr vodárny, měřič tepla teplárny a elektroměr elektrárny. Pronajímatel v tomto nejednoduchém vztahu funguje pouze jako přenašeč peněz mezi dodavatelem (elektrárnou, vodárnou, teplárnou) a konečným uživatelem (tedy Vámi, uživateli bytů). To, co je dodavatelem účtováno, je bezezbytku rozděleno uživatelům podle daných pravidel. Zde existuje jednoduchá kontrola: součet nákladů na vstupu se musí rovnat součtu vyúčtovaných nákladů. Pronajímatel si zde nemůže ani přidávat jakékoli další náklady, nebo naopak ulehčovat uživatelům snižováním nákladů.

Možná se to bude zdát jako nepravděpodobné, ale údaje, které nám dodavatelé na fakturách poskytují, nenecháváme bez povšimnutí. Vedeme si podrobnou statistiku energetické náročnosti jednotlivých domů se sledováním meziročních výkyvů a porovnáváme je s vývojem počasí. Naměřené údaje dodavatelů tedy srovnáváme s objektivními zjištěními meteorologů. Někteří z Vás se již s nějakým podobným grafem nebo tabulkou setkali na schůzích domovních úseků, neboť jsme je delegátům, kteří o to projevíli zájem, předali.

Vážení nájemci, problematika dodávek a následné rozdělování nákladů je značně složitá, než aby byla popsána v tomto krátkém materiálu. Energetický zákon, zákon o hospodaření s energiemi, prováděcí vyhlášky a k tomu vydávané metodické pokyny a stanoviska ministerstev čítají mnoha set stran. Zde jsme se pokusili o stručný a snad i srozumitelný exkurs do problematiky, která Vás jako konečné uživatele stojí nejvíce peněz, do problematiky dodávky energií. Pokud by však byl zájem ze strany nájemců, je možné zorganizovat tématickou přednášku k nastolenému problému, na které by mohli vystoupit i osoby nejpovolnější, tedy např. rozúčtovatelé nákladů (profesionálové v dané oblasti), případně i dodavatelé.

Lubomír Pojer, p.m., člen představenstva
Ing. Petr Schneider, správce majetku

Závěrem

Krušnohor družstvo provádí správu záležitostí družstva prostřednictvím orgánů řádně zvolených dne 18.3.2000. Obecně lze konstatovat, že správa družstva probíhá plánovitě a hospodárně, což dotvrzují účetní výsledky a pozitivní finanční toky. Údržba bytového fondu je prováděna podle priorit stanovených předchozími shromážděními delegátů v souladu s finančními možnostmi družstva, tak jak vyplývají z příjmů za nájemné, které je v naprosté většině regulováno zákonem.

I přes nepředání podkladů bývalým vedením bylo za velmi obtížných podmínek dokončeno vyúčtování zálohových položek za rok 2000. U roku 2001 šlo již pouze o časový skluz a je předpoklad, že vyúčtování za rok 2002 bude zvládnuto v zákonné lhůtě. K vysokým nedoplatkům za teplo v roce 2001 stručně podotýkáme, že se jednalo o období, kdy dosud nefungovala v plném rozsahu regulace, kdy dodavatel zvýšil sazby o 10 % a současně v důsledku nemožnosti regulace přetápěl. Družstvo již delší dobu vede s dodavatelem tvrdá jednání, do kterých je dokonce zapojen i Energetický regulační úřad v Praze, takže je oprávněná naděje na podstatné zlepšení.

Každým měsícem družstvo přijímá za své členy další uživatele bytů. S radostí můžeme konstatovat, že počet členů družstva překročil počet nečlenů a tento poměr se stále zlepšuje. Přesto se obracíme touto cestou na uživatele bytů, aby (pokud bydlí v družstevním bytě alespoň 3 roky a řádně plní své povinnosti, zejména placení nájemného) podali přihlášku za člena. Budou se tak moci přímo účastnit na správě družstva a získají další výhody plynoucí z postavení družstevníka.

Blíží se Vánoce, svátky pohody. Přejeme touto cestou všem družstevníkům a nájemníkům, kteří řádně plní své povinnosti a pečují o společný majetek, aby vánoční svátky a přechod do nového roku prožili v klidu, zdraví a hojnosti. Děkujeme všem, kteří přispěli k uspokojivému chodu družstva!

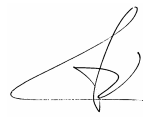
Teplíce, listopad 2002



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

Elektrina: Severočeská energetika, tel. 417 514 515

Voda: Severočeské vodovody a kanalizace, tel. 840 111 111

Topení a teplá voda: United Energy, tel. 417 810 206

Pohotovostní služba (jednotlivé havárie v bytech):

Elektro a služby Václav Pokorný: tel. 417 532 717, 777 180 431, 777 663 069, 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 do kanceláře: 417 533 743-5, fax: 417 533 746, mobil provozního technika: 777 184 119