

Zpravodaj

SBD
CHOMUTOV

Zpravodaj Stavebního bytového družstva Chomutov

číslo: 1/2003

Neplatiči podruhé

Víte, jak skončí neplatičí družstevník?

Jestliže jste se rozhodli, že přestanete platit nájemné, a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, očekávejte následovně:

Pokud nezaplatíte nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu za tři měsíce, dostanete upomínku s upozorněním na možnost vyloučení ve smyslu ustanovení čl. 20. odst. 1, písmeno c Stanov SBD. Jestliže nebudete na upomínku reagovat, budete rozhodnutím představenstva SBD vyloučeni z SBD. Tímto krokem je zrušeno vaše užívací právo k bytu, přestáváte být členem SBD a nemůžete jakýmkoliv způsobem manipulovat s bytem, tj. převádět členská práva a povinnosti („prodat byt“), přenechávat užívací právo za úplatu, pronajímat, či měnit byt.

Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu následuje ze strany SBD dle stanov SBD čl. 47, odst. 8 odpojení dodávky teplé vody, odebrání kuchyňské linky, vany, sporáku, radiátorů po předchozím zaslepení ÚT, apod.

Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu a jste vyloučen z SBD, jedná se z vaší strany o neoprávněné obohacování.

Pokud platíte zálohy na el. energii a zálohy na plyn, neplatíte však nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, jedná se o trestný čin zvyhodňování věřitele a může na Vás být podáno trestní oznámení.

Pokud i nadále neplatíte nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, jste předáni detektivní agentuře RENEGADE, která se zabývá vymáháním pohledávek pro SBD Chomutov.

Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, je Vám zaslána výzva na vyklizení bytu.

Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, následuje žaloba k soudu na vyklizení bytu. Soud rozhodne o vyklizení bytu bez náhrady nebo s náhradou. Náhrada může být náhradní byt nebo náhradní ubytování. Náhradní byt, připravujeme pro Vás byty čtvrté kategorie a těšíme se na první klienty, bohužel však i zde budete muset platit nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, pochopitelně však ve výši odpovídající luxusu bydlení. Náhradní ubytování, rádi Vám zajistíme ubytování v hotelu nebo ubytovně ovšem zde záleží na Vaší finanční hotovosti.



Nejen pro neplatiče, ale samozřejmě i pro všechny ostatní družstevníky je správa SBD Chomutov otevřena vždy v Pondělí a ve středu od 7:00 do 16:30 hodin.

Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, rádi Vás na naší straně. Následuje výkon rozhodnutí (exekuce), na plat, na pátého dne přibývá k vašemu dluhu majetek movitý i nemovitý apod.

Pokud i nadále neuhodíte 2,5 promile z dlužné částky za každý den, což představuje ročně více jak 90% dlužné částky, nebo jinak řečeno budeme Vám poskytovat úvěr s ročním úrokem více jak 90%. Celá částka včetně penále bude zažalována u soudu. Soud rozhodne o termínu ke kterému má být dlužná částka zaplacená.

Pokud i nadále neuhradíte dlužné nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, na které již byl vydán rozsudek soudu, požádáme opět ke spokojenosti naší a zajistíme i vaší soud o výkon rozhodnutí.

Po rozhodnutí soudu o výkonu rozhodnutí, bude spokojenost asi jen na naší straně. Následuje výkon rozhodnutí (exekuce), na plat, na majetek movitý i nemovitý apod. **Pokud i nadále neuhodíte platit nebo se zrovna rozhodujete, že přestanete, musíme vám však s politováním oznámit, že rychlost činnosti soudu v našem okrese se stále zlepšuje. Konkrétně pro výkony rozhodnutí, bude naše družstvo využívat i služeb exekutora, který se již těší na první klienty. Naše SBD Chomutov je schopno p. EXEKUTORA slušně zásobovat našimi spokojenými neplatiči ku prospěchu SBD a p. Exekutora, jak bude spokojen p. Neplatič nevíme.**

Pokračování na straně 7

Regulace ústředního vytápění

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií v § 6 odst. 7 ukládá vlastníku budovy nebo společenství vlastníků jednotek vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům. Tato povinnost musí být dle § 14 odst. 1 téhož zákona splněna do 31.12.2004. Zákon zároveň ukládá konečnému spotřebiteli povinnost umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto zařízení (§ 6 odst. 7). Ke konci roku 2002 byla regulace provedena na 63 domech. V roce 2003 plánujeme provést regulaci na 67 domech. Z uvedeného vyplývá, že v roce 2004 zbývá dokončit regulaci na 96 domech.

A co si lze představit pod pojmem vyregulování otápěcí soustavy? Úkolem každé otápěcí soustavy je přivést ke každému otopnému tělesu ve správný čas právě tolik tepelné energie v topné vodě, aby ve vytápěném prostoru byla dosažena optimální tepelná pohoda. Soustava, která toto splní v průběhu celé topné sezóny, je správně vyregulována.

A co je optimální tepelná pohoda? Obecně ji lze definovat rozložením teploty vzduchu v místnosti tak, že se většina zdravých lidí cítí příjemně. Nezebou nohy, hlava není horká, od oken a dveří netáhne chlad, není citelný průvan a při přiměřeném oblečení se při běžné činnosti v bytě lidé nepotí. K technickým ukazatelům pak patří zejména vnitřní teplota vzduchu měřená metr nad nášlapnou vrstvou podlahy v geometrickém středu obytné místnosti bez vlivu oslunění a dalších tepelných zisků. Tyto veličiny jsou definovány ve vyhlášce Ministerstva průmyslu a obchodu č. 152/2001 Sb., kde v § 3 odst. 6 se uvádí, že v průběhu otopného období jsou byty v době od 6.00 do 22.00 hodin vytápěny tak, aby dosažené průměrné teploty vnitřního vzduchu zajišťovaly výpočtové teploty vnitřního vzduchu stanovené projektem. V průběhu vytápění se výpočtová teplota dle projektu (tj. 20°C) zvyšuje:

- o 1°C v místnosti s jednou venkovní stěnou
 - o 1,5°C v místnosti s dvěma venkovními stěnami
 - o 2°C v místnosti s třemi nebo více venkovními stěnami
 - navíc o 1°C v místnosti s nadměrným zasklením.
- Nepřekročitelné limity průměrných teplot vnitřního vzduchu pro byty a nebytové prostory jsou dány zvýšením průměrných teplot (20°C +1°C, resp. +1,5°C; + 2°C) o hodnotu 2°C. Z uvedeného vyplývá, že při vyšších vnitřních teplotách než 23°C (resp. 23,5°C; 24°C - podle počtu venkovních stěn) se jedná o nepřípustné přetápění.

Energetické audity budov

- Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií v § 9 ukládá vlastníku budovy a energetických zařízení povinnost zpracovat energetické audity budov. Účelem energetických auditů by především měl být návrh konkrétních a technicky i ekonomicky zdůvodnitelných opatření, jejichž realizací se dosáhne příslušných energetických úspor. V auditech navržena opatření proto musí být vždy doplněna takovým vyhodnocením, ze kterého vyplývá návratnost investičních prostředků potřebných na jejich provedení.

Právnícké a fyzické osoby, které jsou povinny zajistit u svých budov energetické audity, (viz vyhláška č. 213/2001 Sb.), musí tuto povinnost splnit v termínech daných v § 14 odst. 3 zákona č. 406/2000 Sb. U našeho družstva to konkrétně znamená provést energetické audity do 1.1.2006.

V případě typových domů, které jsou:

- umístěny v jedné lokalitě
- mají shodný (srovnatelný) způsob provedení (materiály, konstrukční uspořádání)
- mají shodný způsob vytápění
- mají srovnatelné střešní
- mají srovnatelný způsob využívání

Lze zajistit energetický audit pouze u jednoho typického představitele a závěry auditu uplatnit u dalších uvedených domů. Cena za vypracování energetického auditu není stanovena žádným ceníkem, je tedy vždy předmětem dohody mezi auditorem a vlastníkem domu.

K vyhlášce číslo 372/2001 Sb.

Od 1.1.2001 nabyla účinnosti vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Pro uživatele bytů, tj. konečné spotřebitele je důležité vědět, že:

neumožní-li instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, hrozí mu sankce podle § 4 odst. 7 výše uvedené vyhlášky,

neumožní-li instalaci vodoměrů, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, hrozí mu sankce podle § 5 odst. 7 výše uvedené vyhlášky.

Informace o dotacích

Na základě dotazů několika domovních samospráv přinášíme informace o možnosti poskytování státních dotací na opravy bytového fondu.

Jedním z programů k podpoře oprav panelových domů je program vycházející z nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů. Tento program je určen pro poskytování úvěrů obcí a našeho družstva se dotýká nepřímo, a to tím, že uvedené nařízení vlády nařizuje, že minimálně 20% prostředků peněžního fondu bude použito na opravy nebo modernizaci bytů jiných fyzických nebo právnických osob. Dále stanoví, že pro použití prostředků fondu obec vydá pravidla, což činí zpravidla obecně závaznou vyhláškou obce. Stanovená lhůta splatnosti úvěru nesmí přesáhnout 10 let a úroková sazba z úvěru činí 3% ročně. V loňském roce jsme možnost této podpory využili a požádali o poskytnutí půjčky z fondu rozvoje města. Město Chomutov ve výběrovém řízení schválilo půjčku ve výši 200.000,- Kč na výměny plastových oken HS 471 Kostnická 4166-68, Chomutov (DS 47). Akce se bude realizovat v letošním roce. Také v letošním roce uvažujeme s podáním žádosti o půjčku z rozvoje města, a to: v Jirkově - na dvě akce, v Chomutově - na tři až čtyři akce. V Kadani zatím pravidla pro použití prostředků fondu vyhlášena nebyla, sledujeme tisk a informace na INTERNETU na pokusíme se i zde požádat o poskytnutí půjčky.

Druhým je dlouhodobý program k zajištění komplexního odstranění vad a poruch panelových domů vycházející z nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů

poskytovaných bankami právníckým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů. Tento program spočívá v tom, že pokud vlastník sjedná s bankou úvěr na financování oprav, modernizace nebo regenerace panelových domů, stát mu bude přispívat na úrok z tohoto úvěru (v našem okrese ve výši 5%). Postup vyřizování žádostí je velice složitý a časově náročný s ohledem na předepsanou dokumentaci a doklady požadované nařízením vlády. Žádost o poskytnutí podpory dále musí být doložena kladným stanoviskem osoby uvedené v seznamu Ministerstva průmyslu a obchodu, který se zveřejňuje v Obchodním věstníku. Předmětem opravy, modernizace nebo regenerace panelového domu musí být vždy nejméně oprava statických poruch, rekonstrukce rozvodů (zdravotní instalace, plyn, topení, elektroinstalace) a zlepení tepelně technických vlastností. Závazně podmíněná komplexnost oprav je sice technicky žádoucí, ale naráží na finanční možnosti uživatelů či vlastníků bytů. Půjčky 200-300 tis. Kč na jeden byt představují pro uživatele bytů zátěž okolo 2.000 Kč měsíčně po dobu 15 let, což je pro mnohé domácnosti nepřijatelné. Z těchto důvodů dosud nebyl tento program naším družstvem využit.

Dalším programem Ministerstva pro místní rozvoj je možnost přímé finanční podpory na opravy bytového fondu. Podmínky jsou ministerstvem vyhlášeny na každý kalendářní rok, výše dotace je závislá na přidělu ze státního rozpočtu. Pro letošní rok 2003 se dotace poskytuje do výše 40% rozpočtových nákladů, maximálně však 45 tis. Kč na 1 b.j. Dotaci lze poskytnout na akce, kde jsou rozpočtové náklady vyšší než 160 tis. Kč. Předmětem opravy může být vada či závažná

statická porucha nosných konstrukcí: základů, nosných stěn, schodišť, balkonů, lodžii, teras, stropních a střešních konstrukcí, dále závažná konstrukční nebo funkční vada částí konstrukce domu, která bezprostředně ohrožuje stabilitu domu nebo jeho částí nebo bezpečnost a zdraví osob. Dotace se neposkytuje na práce, které mají investiční charakter (zhodnocení stavby), na opravy či výměny výplní otvorů, vnitřních nenosných konstrukcí a technických zařízení budov, opravy konstrukcí, které netvoří celek se stavbou bytového domu. Jednou z předepsaných náležitostí žádosti o dotaci je nařízení příslušného stavebního úřadu k provedení nezbytných oprav nebo zabezpečovacích prací podle § 87 nebo § 94 zákona č. 50/1976 Sb.- stavební zákon. V našem regionu stavební úřady toto nařízení vydávají pouze v případě havarijního stavu takového rozsahu, že je ohrožena bezpečnost osob, příp. hrozí škody na okolním majetku. Navíc v případě, že stavební úřad takové nařízení vydá, je pro majitele domu závazné a nařízené opravy a zabezpečovací práce provést musí i v případě, že požadovaná dotace na ně poskytnuta nebude.

Ještě krátce k možnosti dotace poskytnuté prostřednictvím České energetické agentury (ČEA), na snížení energetické náročnosti domů. Také tento program je vyhlášen pro každý kalendářní rok. Žadatel může získat dotaci ve výši maximálně 15% celkových investičních nákladů na úsporná opatření, max. však 3 mil. Kč na jednu akci. Z téhož programu lze dále získat dotaci na zpracování energetického auditu, jež může činit až 30% celkových nákladů, max. 500 tis. Kč na jednu akci. Příjemce dotace je povinen do 3 let od zpracování auditu zahájit realizaci auditem doporučené varianty úsporných opatření. Vlasta Richterová

Všeobecná směrnice číslo VS -6/2002/00

Představenstvo na své schůzi dne 29.10.2002 schválilo výše uvedenou směrnici o zadávání prací externím dodavatelům při opravách, údržbě a technickém zhodnocení budov. Protože tato směrnice předpokládá spolupráci provozně technického úseku družstva (PTÚ) s domovními samo-správy, považují za nutné podat poskytnout k ní několik informací. Zadávání prací je podle této směrnice rozděleno do tří skupin:

Zakázky do výše 20.000 Kč - na základě vnitropodnikové objednávky (VPO) DS vystaví odborný pracovník PTÚ objednávku na provedení prací.

Zakázky od 20.000 do 200.000 Kč - nezbytnými náležitostmi pro zadání zakázky je VPO vystavená DS a zápis z členské schůze tuto opravu schvalující. PTÚ vyzve min. tři dodavatele v příslušném oboru ke zpracování nabídek, vedoucí PTÚ po projednání s DS rozhodne o výběru dodavatele. Následně bude s dodavatelem sepsána smlouva o dílo.

Zakázky přesahující 200.000 Kč - také zde je nutná VPO a zápis z členské schůze práce schvalující. PTÚ vyhlásí výběrové řízení v jehož zadání uvede požadavky na zakázku. Pro otevření a posouzení nabídek představenstvo určí komisi ze zástupců SBD, představenstva a příslušné DS. Výběrová komise sepiše o posouzení a hodnocení nabídek zprávu, kterou předá předsedovi představenstva. Předseda představenstva po projednání v představenstvu a schválení představenstvem rozhodne o výběru nejvhodnější nabídky.

Samostatnou skupinou jsou zakázky, u nichž byla poskytnuta nebo se předpokládá poskytnutí státní dotace. U těchto zakázek je SBD povinno postupovat podle zákona č. 199/1994 Sb., zákona o zadávání veřejných zakázek ve znění pozdějších předpisů.

Nezapomeňte

Daň z bytů je třeba zaplatit do konce května

Majitelé, kteří své byty získali do vlastnictví při privatizaci státních, obecních a družstevních bytů, musí letos zaplatit poprvé daň z nemovitosti. K 31.12.2002 jim totiž skončila doba hájení. Daň několik desítek či stovek korun je potřeba zaplatit do konce května.

Byty získané privatizací státních, obecních a družstevních bytů byly osvobozeny od daně z nemovitosti do konce roku 2002, pokud nedošlo k jejich dalšímu převodu nebo přechodu na jiné osoby než blízké. Pokud ale zprivatizovaný byt její majitel prodal cizí osobě, platit daň musel už dříve. Majitelé bytů, kterým končí osvobození od daně, a tudíž v minulosti již daňové přiznání podali, nebudou muset toto přiznání znovu podávat.

Daň se dále nebude platit z nově postavených bytů, od daně jsou osvobozeny na dobu 15 let od kolaudace, pokud slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých.

Výše daně z bytu se odvíjí od velikosti bytu a místa, kde se nachází. Základem daně je podlahová plocha všech místností (včetně příslušenství) vynásobená koeficientem 1,2. Ten vyjadřuje skutečnost, že majitel bytu je rovněž spoluvlastníkem společných prostor v domě, např. vlastník bytu o ploše 75 m² zaplatí daň z 90 m². Sazba daně je 1 Kč za m², ale tato sazba se ještě násobí koeficientem 0,3 až 3,5, které jsou přiřazeny obcím podle počtu obyvatel. Navíc obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient pro jednotlivé části obce zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. (viz. tabulka)

Ministerstvo financí k ulehčení situace daňovým subjektům, kterým způsobila povodeň škodu, upozorňuje na procesní možné úpravy daňových platebních povinností:

1. V rámci platného zák. č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění změn a doplnků, (dále jen „ZSDP“) je možné využít ustanovení § 55a ZSDP.

Daňový subjekt může požádat o prominutí příslušenství daně z důvodu tvrdosti. Poškození v důsledku povodní lze zřejmě považovat za dostatečně odůvodnění žádosti. Příslušenstvím se ve smyslu § 58 ZSDP rozumí penále, zvýšení daně, náklady daňového řízení, úroky a pokuty vzniklé nebo uložené podle daňového zákona.

O žádostech o prominutí příslušenství, kde požadované prominutí dosáhne maximálně částky do 300 000 Kč v běžném kalendářním roce u jednoho daňového subjektu a jednoho druhu daňové povinnosti, rozhoduje podle vyhl. Č. 299/1993 Sb., kterou se zmocňují územní finanční orgány k promíjení příslušenství daně, finanční úřad.

O částkách, které přesahují toto zmocnění, tedy částku nad 300 000 Kč, rozhoduje MF; tyto žádosti se rovněž podávají u místně příslušného správce daně finančního úřadu. Obdobně se postupuje při promíjení odvodů stanovených

podle rozpočtových pravidel. O prominutí těchto odvodů rozhoduje MF.

2. Nastane-li již splatnost daně, zálohy či jiné daňové povinnosti, může daňový subjekt požádat správce daně podle § 60 (posečkáni) ZSDP, aby posunul datum splatnosti nebo splatnost celé povinné částky rozložil na splátky. Takto změněný termín splatnosti zaručí daňovému subjektu:

- že nebude penalizován, bude hradit pouze úrok ve výši 140 % diskontu a

- současně se tímto posunem zaručuje, že pokud bude platit rozhodnutí o posečkání, tzn. daňový subjekt plní podmínky, za kterých bylo posečkání povoleno, nelze vést pro posečkání nedoplatek exekuci na majetek daňového subjektu.

3. K ulehčení situace po povodni lze použít i prominutí daňového nedoplatku podle § 65 ZSDP, jak z moci úřední, tak i na žádost daňového subjektu. Podmínkou tohoto postupu je ohrožení výživy daňového subjektu fyzické osoby nebo osob na jeho výživu odkázaných. U právnických osob je podmínkou, že vymáhání daňového nedoplatku by vedlo k hospodářskému zániku dlužníka a výtěžek z likvidace by byl nižší než předpokládaný výnos příštích zdaňovacích období. Toto prominutí nedoplatku však není trvalé, pouze po dobu jeho trvání nevzniká penále a rovněž nelze nedoplatek exektovat.

Pokud jsou splněny podmínky stanovené vyhl. MF č. 270/1998 Sb., o osvobození od správního poplatku, tak nevzniká při postupu podle bodů 1 až 3 poplatková povinnost. Uvedená rozhodnutí správce daně podléhají kritériím zák. č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře, v platném znění.

Daň z nemovitosti - novinka

MF ČR v souladu s §40 odst. 2 zák. č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků ve znění pozdějších předpisů, připravilo pro všechny poplatníky možnost podávat daňové přiznání k dani z nemovitosti na technickém nosiči dat (na disketě), doplněné o stanovený zkrácený tvar daňového přiznání.

Přejato z magazínu BYT 1/03

Počet obyvatel obce	Koeficient
do 300	0,3
300 až 600	0,6
301 až 1000	1
1001 až 6000	1,4
6001 až 10 000	1,6
10 001 a 25 000	2
25 001 až 50 000	2,5
nad 50 001 a některé lázně	3,5

Elektroinstalace v panelových domech

Z důvodu úspory nákladů na výstavbu panelových domů se rozvody elektrické energie v domech prováděly hliníkovými vodiči. Počet zásuvkových obvodů byl dán požadavkem na elektroinstalaci podle období v jakém roce byl dům postaven. V té době nikdo nevěděl, že bude tolik spotřebičů co máme dnes, jako je pračka, myčka, mikrovlnná trouba, fritovací hmeč, rychlovarná konvice, elektrická trouba a různé topinkovače a toasty. Pokud se podíváme na jednotlivé štiťkové příkony spotřebičů, tak zjistíme, že se jejich hodnota pohybuje mezi jedním kilowatem až dvěma a půl kilowaty. Při zapojení dvou a více spotřebičů na jeden zásuvkový obvod dojde lehce k přetížení obvodu, což má za následek zvýšené oteplení vedení, a tím uvolňování hliníkových spojů a pak dále následnou poruch na instalaci.

Elektroinstalace ve společných prostorách domu podléhá pravidelným revizím, které jsou předepsány podle prostředí, ve kterém se instalace nachází. Bohužel toto se nevztahuje na instalaci v bytech, zde nemá povinnost provádět pravidelné revize elektroinstalace ani majitel nemovitosti a ani uživatel bytu. A tak se nezdá stává, že elektroinstalaci poprvé a naposledy zkontroluje revizní technik při nastěhování nájemníka.

Dále je pak na nájemníkovi, jak se o elektroinstalaci stará, a to přesto, že je to vyhrazené technické zařízení. Takže dochází velmi často v bytech k neodborným zásahům do instalace a k různým úpravám rozvodů. Nejčastějším místem úprav bývá bohužel hořlavé bytové jádro. Často odborník žasne, co dokáže lidová tvořivost v takovém případě vytvořit. Vydlabaná díra v jádře osazená zásuvkou nebo vypínačem nebo propíchnuté jádro šroubovákem a protažená dvojlinka není v mnoha případech nic nenormálního. Copak by asi dostal takový nájemník od pojišťovny v případě požáru způsobeného neodbornou elektroinstalací?

Dokonce vynechávání ochrany před úrazem elektrickým proudem je velmi časté, hlavně u digestoří, kam si nájemník doplní osvětlení. Zde si určitě spousta z nich neuvědomuje riziko, kterému sebe a celou rodinu vystavuje. Stačí porucha na zařízení a malér je hned, raději dále nedomyšlet co by se všechno mohlo stát.

Každý by si měl sám zhodnotit, zda se mu vyplatí ušetřit na úkor bezpečnosti a zdraví. Každý má dělat to, čemu rozumí a co umí a odborné věci nechat odborníkům, a to přesto, že zapojí dva dráty je tak jednoduché.

Petr Sieber
revizní technik elektrických zařízení

Informace AMS Blatenská

Představenstvo družstva svým usnesením č. 168/2001 dne 25.9.2001 rozhodlo o odpojení TUV všem dlužníkům s dluhem nad 10.000 Kč při každé prováděné opravě, výměně či rekonstrukci v bytě (výměna stoupaček, osazení termostatických ventilů na otopná tělesa, výměna vodoměrů, oprava rozvodů či odpadů, apod.). Opětovné připojení TUV je možné po uhrazení veškerých dluhů.

Chtěl bych připomenout některé povinnosti vyplývající z vnitropodnikové směrnice č. 2/99 v souvislosti s měřicí teplé užitkové vody (TUV) a studené vody (SV):

uživatel bytu je povinen umožnit instalaci a kontrolu měřidla, umožnit odečet stavu měřidla i v případě své nepřítomnosti v bytě, uživatel bytu je povinen 1x měsíčně vizuálně kontrolovat činnost měřidla a při zjištění závady tuto skutečnost nahlásit funkcionáři DS a AMS SBD, uživatel bytu nesmí provádět jakoukoli manipulaci s měřidly nebo jejich plombami a musí jednat tak, aby nezpůsobil jejich poškození.

Odečty měřidel včetně prádelen, apod. provádí AMS Blatenská nebo odečítatelé určení domovní samosprávou minimálně 4x ročně, tato povinnost vyplývá též z usnesení představenstva č. 235/1995.

Neprováděním čtvrtletních odečtů měřidel může docházet k:

- nepřesným údajům uváděným v evidenci vodoměrů při poruše, příp. zastavení vodoměru
- zkreslování údajů na stavech vodoměrů.

Při úpravách a rekonstrukcích bytových jader může jakékoliv úprava rozvodů SV a TUV, při kterých dochází k manipulaci s měřidly SV a TUV provádět pouze odborná firma, která je registrovaná u ČMI (Český metrologický institut).

Jiří Čížek
vedoucí střediska AMS

Stavební úpravy v bytech

Již několikrát jsme se zmiňovali, že není možné samovolně bourat příčky v bytě nebo se zbavovat stávajícího umakartového jádra.

Obecně platí, že uživatel bytu nesmí provádět žádné stavební úpravy bez souhlasu družstva!

V praxi to znamená, že pokud uvažujete o jakémkoliv stavební úpravě v bytě (např. vybourání příček, dveřních otvorů, šatny, zasklení lodžie, přestavbě bytového jádra) je vždy nutné písemně požádat družstvo (vlastníka objektu o souhlas), dále doložit vyjádření příslušné domovní samosprávy, v případě OHLAŠENÍ stavebních úprav postačí doložit jednoduchý technický popis a schématický náčrtek.

Místně příslušný stavební úřad může stanovit, že ohlášenou stavbu lze provést jen na základě stavebního povolení. V tomto případě žadatel předloží technickému úseku družstva navíc projektovou dokumentaci od autorizovaného projektanta, která musí obsahovat jak stav současný, tak i navrhovaný včetně statického posouzení.

Upozorňujeme všechny nájemce, že v případě provedení stavebních úprav bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním, stavební úřad uloží stavebníkovi ve správním řízení pokutu od 10 000 do 25 000 Kč.

Bližší informace k této problematice zodpoví na technickém úseku SBD Chomutov pí. Burešová tel. 474 629 673



Koupelny bývají v bytech nejčastěji přestavované prostory. Ovšem i jejich drobné stavební úpravy musí odsouhlasit družstvo.

Více informací připravujeme na:
www.sbdcv.cz

Výhled do přístích let

Hospodářská a finanční situace SBD minulá, současná, budoucí

Na základě usnesení shromáždění delegátů z 20. června minulého roku bylo uloženo představenstvu zajistit zpracování předpokladu dalšího vývoje našeho družstva a to zejména v ekonomické oblasti tak, aby bylo srozumitelné širšímu okruhu našich členů.

Pro odpovědnou analýzu předpokladu vývoje ekonomiky družstva v dalších letech je na úvod nezbytné se zmínit o výsledcích předchozích let a aspektech, které tyto výsledky zásadním způsobem ovlivňovaly a korigovaly.

V následující tabulce je uveden vývoj hospodaření za roky 1998-2001 včetně některých dalších ukazatelů (opravné položky, odpis pohledávek pohledávky z nájemného a stavy financí).

rok	HV - správa	HV - SBH	HV - celkem	Op + odpis	HV bez OP	pohledávky	finance
1998	3 369	1 678	5 047	0	5 047	37 883	108 675
1999	-7 254	1 745	- 5 509	7 930	2 421	40 361	90 625
2000	- 13 283	2 537	- 10 746	15 156	4 810	45 995	95 993
2001	- 5 956	2 250	- 3 436	10 209	6 773	51 773	107 089

Legenda: HV - hospodářský výsledek po zdanění
OP - opravné položky k pohledávkám
pohledávky - výše pohl. na nájemném k 31.12.

SBH - střediska bytového hospodářství
odpis - odpis nebotních pohledávek
finance - výše k 31.12.

Jak je patrné z výše uvedeného tabulkového přehledu, podstatným a rozhodujícím atributem vykazovaného hospodářského výsledku za předchozí období byla jednoznačně tvorba opravných položek k pohledávkám po lhůtě splatnosti, resp. jejich následný odpis. Dopad těchto opatření do hospodářských výsledků jednak nastartoval v ekonomice družstva cestu za reálním pohledu na hospodářskou stabilitu družstva a dále výrazně upozornil na nedostatky a nedůslednost předchozích vedení družstva při řešení nepopulárních opatření.

Na vysvětlenou malý „exkurs“ k opravným položkám ve vztahu k pohledávkám a tím proč se o nich tolik v posledních letech hovoří.

V této souvislosti je nutné upozornit zejména na to, že institut pohledávek jako takových, v ekonomice družstva představují stejnou hodnotu majetku, jako každý jiný majetek, tj. peníze, hmotný majetek, zásoby. Stejně tak, jako zastaralý a nepotřebný hmotný majetek nebo zásoby, nemají po určitých letech v podstatě žádnou finanční hodnotu a jsou neprodejné, stejně tak i po určité době lze oprávněně předpokládat, že pohledávky po lhůtě splatnosti se stávají víceméně nedobytné a „ztracené“ hodnotu. Ke zrealizování pohledu na hodnotu majetku = aktiva, se využívá v účetnictví institutu tzv. opravných položek, které ve své absolutní „odnoži“ vyjadřují výši „znehodnocení“ těchto pohledávek.

Opravné položky a odpisy jsou v podstatě „účetní nástroje“, kterými lze dosáhnout zrealizování vykazovaného majetku v účetnictví bilanci.

Práce s opravnými položkami, resp. s odpisy pohledávek je bezpodmínečně nutná v každém období, tak aby nevznikaly výrazné dopady do hospodaření družstva nárazově, ale byly eliminovány průběžně ve spojení s dalšími nezbytnými kroky.

Tyto účetní nástroje nebyly v předchozích letech (až do roku 1999) uplatňovány, bez ohledu na fakt, že již ke konci roku 1998 byla výše pohledávek na nájemném téměř 38 mil.Kč a již tehdy dozrály okolnosti k jejich radikálnímu řešení ve spojitosti s dalšími opatřeními na důslednější vymáhání pohledávek a přijímání opatření vůči dlouhodobým neplatičům. Zde se naplno projevila zjevná „nechut“ tehdejšího vedení družstva a statutárního orgánu k tvorbě opravných položek a snad i obava ze schopnosti před členskou základnou vysvětlit záporný HV.

Tento fakt se o to výrazněji projevil negativně do HV let následujících, kdy na rostoucí výši

pohledávek bylo nutné tvořit OP ve výši, která znamenala, že hospodaření v letech následujících se dostalo do záporných čísel. Vzniklou ztrátu bylo možné za roky 1999 a 2000 zučtovat s družstevními fondy vytvořenými v předchozích letech, na ztrátu roku 2001 ve fondech již potřebná výše nebyla a část ztráty byla zučtována na neuhrazenou ztrátu minulých let.

Z výsledků minulých let dále vyplývá, že dalším a neméně významným atributem s dopadem na hospodaření družstva byly dosahované hospodářské výsledky ztráty, hospodaření provozních středisek družstva údržeb a MTZ. Tato střediska v jednotlivých letech ovlivnila nepříznivě hospodaření družstva následovně rok 1999 ztrátou 1.437 tis.Kč, rok 2000 ztrátou 1.113 tis.Kč a rok 2001 ztrátou 1.143 tis.Kč ! Podle předběžných výsledků jsou ve ztrátě tato hospodářská střediska i za rok 2002.

Nepříznivý vývoj pohledávek po lhůtě splatnosti na nájemném v uplynulých letech se vedle dopadů do hospodaření přes tvorbu OP a odpis pohledávek, dotýká i stavu finančních prostředků na účtu družstva, nikoliv však ve výši absolutního nárůstu dluhu, poněvadž finanční ztráta je v posledních dvou letech částečně kompenzována finančním přebytkem hospodaření správy.

Z výše uvedeného vyplývá, že rozhodující podíl na hospodaření a finančních družstva má a i nadále bude mít, vývoj výše pohledávek z) v současné době velice lákavé sousto pro nájemného. Můžeme konstatovat, že díky přístupu představenstva k řešení pohledávek s využitím veškerých možných nástrojů, soudních i mimosoudních, se podařilo v průběhu II. pololetí roku 2002 poprvé změnit meziroční trend vývoje pohledávek po lhůtě splatnosti na nájemném. Zatímco v dřívějších letech docházelo pravidelně k meziročnímu nárůstu pohledávek o 3 7 mil. Kč. došlo u meziročního porovnání stavu pohledávek ke konci roku 2001 a 2002 k poklesu ve výši cca 4,7 mil. Kč. (vyjádřeno v procentech pokles o 8,97%) s konečným stavem na konci roku 2002 ve výši cca 47,1 mil. Kč. Nejvyšší výše pohledávek byla dosažena v květnu 2002, kdy výše pohledávek dosáhla částky cca. 54 mil. Kč. Vzhledem k majetku družstva a finančním prostředkům, kterými naše družstvo aktuálně disponuje, tyto neuhrazené pohledávky v současné době nemohou ohrozit hospodářskou stabilitu družstva a rozkolísat hospodaření družstva.

Můžeme konstatovat, že se družstvo vždy nacházelo, nachází ve stavu, že bez problémů plní finanční závazky vůči veškerým

dodavatelům a v souladu s úvěrovým plánem splácí ve stanovených lhůtách své finanční závazky vůči bance, které plynou z úvěrů. Stejně tak nenastává prodloužení v platbách vůči státu, při plnění finančních povinností v oblasti daňové, sociálního a zdravotního pojištění. V tomto směru jsme stále považováni ze strany dodavatelů za solventního a důvěryhodného partnera. Postupným včasným splácením úvěrů dochází ke zlepšení poměru vlastních a cizích zdrojů a ke snižování podílu cizích zdrojů na krytí aktiv družstva.

Hospodářský a finanční vývoj družstva v dalších letech bude odvislý jak od interního způsobu hospodaření družstva tak od vnějších makroekonomických podmínek. Udržení, resp. zlepšení hospodářské a finanční situace nemusí být vždy jednoduché a určitě tak tomu nebude ani v dalších letech. Lze předpokládat, že bude nutné čelit nepříznivým ekonomickým vlivům např.: zdražování přímých nákladů souvisejících s provozem družstva, dopady vstupu ČR do Evropské unie, ekonomická situace našeho regionu a zejména další vývoj zaměstnanosti, úroveň právního prostředí a rychlost práce soudů při řešení soudních sporů apod.. Stejně tak budeme i v budoucnu muset čelit tendencím napadání principu družstevnictví v oblasti bydlení, tak jak jsme toho byli svědky v předchozích letech. Bude nutné zvýšit „ostrahu“ a pozornost vůči těmto tendencím, jelikož družstevní majetek představuje (a zejména byly různé „privatizátory“, kterým však jde, a vždy, jen o vlastní prospěch. Družstevní bytový majetek by bylo velice zajímavé „sousto“. Důsledky však raději nechťáme domýšlet.

To vše jsou momenty, které mohou činit složitější zajištění našeho hlavního úkolu pro udržení stability družstva v dalším období, kterým je práce na úseku pohledávek z nájemného a jejich postupné snižování. Při pozitivním vývoji pohledávek lze očekávat v dalších letech dosažení kladného výsledku hospodaření včetně možnosti plného uhrazení neuhrazené ztráty minulých let.

Plně v naší kompetenci je řešení dalšího faktoru, který má nepříznivý dopad na hospodaření a to jsou ztrátová provozní střediska. Ke konci minulého roku představenstvo rozhodlo o postupném ukončení MTZ v roce 2003 včetně prodeje materiálových zásob. Podnikají se kroky k odstranění ztrátovosti střediska údržby. Pokud i přes veškerou snahu bude údržba i nadále ztrátová bude rozhodnuto o jejím zrušení.

Pokračování na straně 7

Situace okolo neplatičů se začíná otáčet k lepšímu

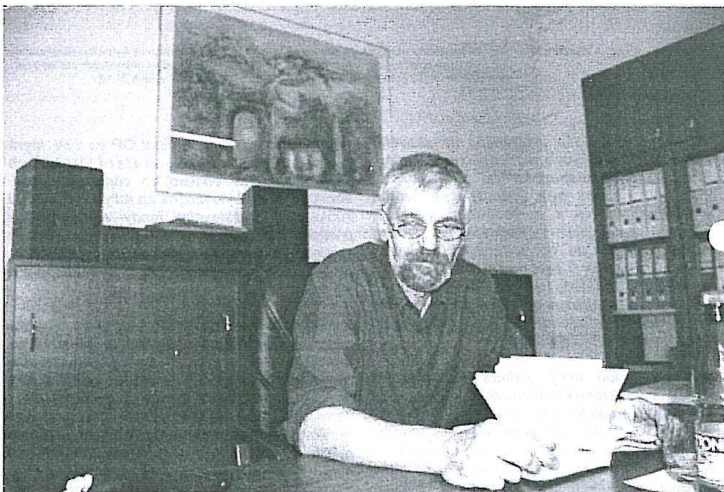
Josef Tvrdý je za čtyřicet let existence Stavebního a bytového družstva Chomutov čtrnáctým mužem v jeho čele. Jako předseda představenstva nemá jednoduchou pozici. Se svou funkcí totiž zdědil i nemálo starostí. Jednou z nich jsou i dlužníci. Jak se s tímto problémem v současné době vypořádávají v Chomutově, prozradil v krátkém rozhovoru.

Prozradte na začátek něco z historie vašeho bytového družstva...

Původně to bylo Stavební bytové družstvo horníků SHR v Chomutově, které vzniklo v roce 1963, kdy byla zahájena výstavba prvních 88 bytů. Později došlo v Chomutově ke sloučení dalších bytových družstev a v roce 1975 naše družstvo spravovalo přes 1200 bytů a jeho majetek dosáhl 118 milionů korun. Na konci sedmdesátých a na počátku devadesátých let byla výstavba bytů velmi progresivní a v té době družstvo nestavělo byty jen v Chomutově, ale například i v okolních obcích. Postupně se k nám navíc připojovala i další menší družstva. I díky tomu máme v současné době ve správě přes osm tisíc bytů a navíc i tři desítky podzemních garáží.

Vývoj doby však není jen o rozkvětu družstva. Vy máte v současné době poměrně velké problémy s dlužníky, je to pravda?

To se zase musím vrátit trochu do historie. Rada bytů v Chomutově vznikla jako takzvané stabilizační. Byly připraveny pro ty, kteří sem přicházeli za prací. Pak ale firmy a organizace, kterým byty patřily, zanikaly a ty byty byly obsazeny doslova kýmkoliv. Stává se nám, že se sem stěhují například neplatiči z Prahy. Proti tomu jsme zcela bezbranní. Takovým lidem se vyplatí prodat byt v Praze a přestěhovat se do Chomutova, kde si pořídí bydlení za mnohem nižší cenu. My bohužel převod členských práv a povinností můžeme vzít jen na vědomí. Neříkám, že všichni jsou takoví, ale výsledkem toho je, že máme osm procent družstevníků, kteří pravidelně měsíčně neplatí nájem.



Předseda představenstva Josef Tvrdý je optimistou, přesto že se i v jeho kanceláři vrší záznamy o neplatičích. Vývoj poslední doby však napovídá, že se situace zlepšuje.

To není málo, co to znamená v penězích?

Měsíčně nám chybí částka ve výši asi jeden a půl milionu korun. Celkový stav pohledávek z nájmu byl 47 milionů korun ke konci roku 2002. Kdybychom to nezačali rázně řešit, pohledávky z nájemného by mohly negativně působit na další ekonomický vývoj družstva.

Co to znamená „rázně řešit“?

Protože bylo stále více zřejmé, že jenom běžné způsoby vymáhání s ohledem na zdlouhavé konání soudních institucí nevedou k požadovanému snížení pohledávek z nájmu hledali jsme i možnost řešení pohledávek externí firmou. Z typů, které jsme pro tuto činnost získali se ukázal jako nejvhodnější typ na detektivní agenturu ze Sokolova, která se zabývá mimosoudním vymáháním pohledávek i z nájemného a s kterou mají dobré zkušenosti organizace zabývající se správou bytového fondu a to včetně bytových družstev např. SBD Klášterec. Za dobu působení agentury se ukazuje, že se nám najmutí agentury začíná vyplácet. Tady je příklad: K 1. lednu 2002 byl stav našich pohledávek 52 milionů korun, ke konci roku 2002 to bylo už jen 47 milionů korun. Agentuře se podařilo vybrat přes sedm milionů korun a 34 bytů nám vrátila mimosoudní cestou. Pokud vás zarazí rozdíl mezi vybranou částkou a výsledným poklesem celkové dlužné částky, je to dáno tím, že stále je dost těch, kteří neplatí, takže dlužná částka neklesá tak rychle. Ovšem lepším příkladem je ukázka meziročního poklesu pohledávek. Rozdíl mezi prosincem 2001 a prosincem 2002 je devět procent, tedy v loňském prosinci už byly dluhy o devět procent menší než v předchozím roce.

Jak agentura pracuje a proč tímto způsobem nevymáháme své peníze vy sami?

Vše probíhá samozřejmě v mezích zákona. Agentura má provizi z vybrané částky, jinak si neúčtuje žádné náklady a podobně. Najali jsme ji v květnu loňského roku a postupně jsme jí předali 589 dlužníků. Pracovníci agentury je oslovují, uzavřou s nimi dohodu a splátkový kalendář na dluh. Pokud to dlužník neplní, je mimosoudní cestou přesvědčen, aby vrátil byt a je vystěhován. Samozřejmě, že se s dlužníky snaží jednat i náš pracovník oddělení vymáhání pohledávek, ovšem pracovníci detektivní agentury mají s těmito záležitostmi větší zkušenosti, mají větší znalosti z oblasti práva a také mají více lidí. My bychom to svými silami nezvládli.

Pokračování na straně 7.

Výhled do přístích let

Pokračování z 5. strany

V oblasti financí dojde v roce 2003 k mimořádnému čerpání na rekonstrukci objektů na Kadaňské ve výši několika mil. Kč. Na financování této akce budou využity prostředky získané prodejem objektů SBD v loňském roce a dále se částečně použijí prostředky z vymoženého dlužného nájemného a z finančního přebytku správy. Finanční situaci a hospodářskou stabilitu družstva tato skutečnost však nemůže ovlivnit.

Rámcový odhad vývoje hospodaření družstva v letech 2002-2005.

rok	náklady	výnosy	HV - správa	HV - SBH	HV - celkem	OP + odpis	HV bez OP	pohledávky	peníze
2002	32 500	32 500	0	3 000	3 000	4 000	7 000	48 000	137 000
2003	28 300	27 100	- 1 200	0	- 1 200	1 500	300	45 000	128 000
2004	29 000	29 000	0	0	0	1 000	1 000	42 000	120 000
2005	28 500	30 000	1 500	0	1 500	0	1 500	39 000	120 000

Výše uvedené odhady v následujících letech jsou odvislé od vývoje řady faktorů, které byly již zmíněny a jejichž vývoj a dopad nelze jednoznačně předvídat.

Trend vývoje hospodářského výsledku je založen zejména na předpokladu, že se v příštích letech bude dařit snižovat „stáří“ pohledávek a jejich absolutní výši což se ve svých důsledcích odrazí na snížení resp. zastavení tvorby opravných položek a možného obrátu výsledku do kladných čísel. Ve výhledu je podchycena změna metodického přístupu k účtování středisek bytového hospodaření, kdy přechodem na „ohovové nájemné“ budou tato střediska tvořit hospodářský výsledek.

Budoucí finanční situace a hospodářská stabilita družstva bude odvislá, stejně jako vývoj

hospodářského výsledku, od výše pohledávek z nájemného a jejich změny, od rozsahu převodů bytů do osobního vlastnictví, kde předpokládáme obdobný vývoj jako v letech minulých. Postupné snižování disponibilních finančních prostředků se odvíjí od předpokladu zvýšení objemu prováděných oprav a rekonstrukcí v dalších letech a dalších výdějů spojených se zabezpečením vnějších požadavků ve vazbě na bytový fond jako je probíhající termoregulace otopných soustav a připravované zpracování energetických auditů bytových objektů.

K ekonomické stabilitě družstva musí přispět i průběžná kontrola hospodaření ze strany orgánů SBD - představenstva, kontrolní komise a shromáždění delegátů. Z důvodu zajištění vnější nezávislé kontroly rozhodlo představenstvo o provádění auditu účetnictví i v dalších letech i v

případech, že by povinnost auditu nevyplývala ze zákonných podmínek. Nedílnou součástí musí být také součinnost s domovními samosprávami zejména na úseku práce s dlužníky.

S plnou odpovědností prohlašujeme, že se družstvo nachází v dobré ekonomické situaci a že neexistují žádné důvody k jeho destabilizaci např. možnost prohlášení konkurzu na návrh věřitelů. Zároveň můžeme právem konstatovat, že při zajištění výše zmíněných předpokladů zejména vývoje pohledávek není důvod se obávat o další perspektivu družstva a jeho plnohodnotné fungování v příštích letech.

Josef Tvrď, Ing. Ontko,
Ing. Jelínek, Ing. Pšenička

Neplatiči podruhé

Pokračování ze strany 1

Několik případů na exekuci majetku je již soudem rozhodnuto a jsou předány p. Exekutorovi, který zazvoní, polepí a odveze, popřípadě i vaším bývalým miláčkem (autem).

Pokud se některý z vlastníků bytové jednotky již rozhodl, že nebude platit za služby „dodávka vody, tepla, apod.“ do bytu, který je v jeho osobním vlastnictví a dluh již vznikl nebo zamýšlí o možném vzniku dluhu za tyto služby, dovoluji si upozornit na skutečnost, že zájem p. Exekutora o tyto případy je vskutku velký. Je mojí povinností Vás vážený dlužník upozornit na skutečnost, že případná exekuce na váš majetek se týká i bytu v osobním vlastnictví. I v tomto případě jsme se již obrátili na soud. Vážení neplatiči, pouze vy si můžete rozhodnout o vašem dalším osudu.

Josef Tvrď

Rozhovor s předsedou představenstva

Pokračování ze strany 6

Víc už pro zlepšení situace udělat nemůžete?

S najmutím agentury na vymáhání pohledávek se celá situace začíná otáčet k lepšímu. My ale nechceme složit ruce do klína. Hledáme schopného exekutora, který by pro nás měl vykonávat exekuční činnost. Také doufám, že se postupně vylepší i vymahatelnost práva u soudu. Zkrátka zkoušíme všechno možné, abychom nárůst dluhů zastavili. Mezi další naše pokusy patří například vyloučení z členství v bytovém družstvu, odpojení teplé vody a podobně. Ovšem vše zase jen podle možností ze zákona.

Po takových zásazích se přece dlužník musí umoudřit....

Uvedu jeden krajní případ. V jednom z družstevních bytů se vyráběly drogy. Když byl majitel zatčen a vzat do vazby, byt byl zapečetěn a protože onen muž neplatil nájemné, byl vyloučen z družstva. Byt se zamkl a zapečetil. Po čase však onoho výrobce drog propustili z vazby. Přišel na družstvo a chtěl klíče od „svého“ bytu. Byl informován, že je vyloučen z družstva a klíče nedostal. Dlužník odešel a ... vloupal se do „svého“ bytu, kde bydlí a dál **možná** vyrábí drogy. S tím nemůžeme skutečně nic dělat, dokud o jeho vystěhování nerozhodne soud. Mezi tím dluh na nájemném, který už přerostl čtvrt milionu korun, roste a je jisté, že se nám ho z takového člověka nikdy nepodaří dostat zpět.

Jak to na vás působí? Nemáte chuť to v takových případech vzdát?

To bych nemohl svou práci dělat. Naopak jsem vcelku optimista. Věřím, že se postupnělepší morálka lidí i vymahatelnost práva. Také se ukazuje, že cesta, kterou jsme zvolili při vymáhání pohledávek, není právě špatná. Skutečně si myslím, že děláme vše, co je v našich silách. I když vím, že někteří družstevníci nejsou spokojeni ani s těmito postupy a stále hledají chybu hlavně v nás, orgánech SBD.

Převzato ze Zpravodaje SBD Krušnohor MOST

Odvracení hrozící škody

Nejen SBD Chomutov či většina nájemců družstevních bytů, i občanský zákoník preferuje stav, kdy jsou zachovávána všechna subjektivní občanská práva a kdy v důsledku toho nedochází ke škodám na zdraví, majetku, přírodě či životním prostředí. Leč zelený je strom života a nezlídka tedy, navzdory všem preventivním opatřením, k porušování práv a následným škodám dochází.

Je zřejmé, že nutnost soužití členů SBD coby nájemců v bytových domech dává vzniknout mnoha třecím plochám, jejichž zvládnutí vyžaduje nemalou míru tolerance. Přesto, ne vždy ohleduplnost a pochopení představuje ve vztahu k intenzitě zásahu řešení účelné a přiměřené. Již několikrát se proto někteří z dotčených nájemců obraceli na SBD Chomutov s žádostí, aby v případě takovýchto excesů do jejich práv zasáhlo. Jakkoli se tento požadavek jeví oprávněným a snad i racionálním, postavení SBD není o nic silnější než postavení jednotlivých nájemců, tj. SBD není k žádanému postupu nikterak predisponováno, není ani nadáno větší smou prav než kterýkoli jeho člen. Krom možnosti, mimochodem minimálně efektivní, vydat se cestou soudní, jsou SBD i jeho členové vybaveni stejnými nástroji ochrany.

Shora uvedené žádosti či upozornění se proto jeví zcela nadbytečnými. Cítili-li se totiž kdokoli z nájemců, resp. členů družstva, jakkoli ohrožen, či ví o tom, že komukoli hrozí škoda, je nejen oprávněn, nýbrž dle § 417 obč. zákoníku přímo povinen proti hrozící škodě zakročit! Tento druh preventivní povinnosti se vztahuje na všechny osoby, rozhodná není závažnost ani rozsah ohrožení. Nadto je zřejmé, že jsou to právě nájemci bytů, kteří jsou obeznámeni s místními podmínkami, znali poměry a kteří tedy mohou *bezprostředně* reagovat na právě vzniklou situaci. Obracet se s upozorněním na ni k SBD Chomutov tak představuje jen zbytečný krok, jenž kýžené řešení pouze oddálí.

Nelze však opomenout skutečnost, že každý člen družstva je dle čl. 13 písm. e) Stanov, krom jiného, povinen chránit družstevní majetek. Touto ochranou není míněna pouhá oznamovací povinnost o hrozícím či již faktickém vzniku škody. Povinnost chránit družstevní majetek znamená nejen počínat si tak, aby ke škodám na něm nedocházelo, ale také přímo a aktivně o odvrácení hrozící škody usilovat. Pakliže je kterýkoli člen přítomen tomu, že někdo působí na majetku družstva škodu, či je s touto situací obeznámen, je plně legitimován zasáhnout a škodlivému jednání zabránit.

Za nesplnění této povinnosti lze v krajním případě uložit sankci v podobě vyloučení z členského základny družstva dle čl. 20 Stanov. Nicméně i v tomto případě musí být zákrok směřující k odvrácení škody přiměřený, tj. vždy je nutno brát zřetel k druhu a intenzitě ohrožení, k situaci, jež ohrožením nastala i k vlastním subjektivním možnostem. Dalším měřítkem pro zásah musí být i respektování povinnosti nezpůsobit škodu, resp. způsobená škoda nesmí být stejná či vyšší než škoda odvrácená, účta k dobrým mravům i k sousedskému soužití osob. Pokud by byly tyto zákonné mantinely překročeny, jednalo by se již o jednání protiprávní, tedy o *exces*.

Závěrem lze jen shrnout, že je prvořadým zájmem SBD, aby soužití jeho členů - nájemců bylo bezproblémové a aby nikdo nebyl ve svých právech rušen. Zachovat pokojný stav lze však jen za trvalé a hluboké součinnosti členů samých. Je tedy v jejich zájmu, aby vystoupili ze stínu lhostejnosti a sami se aktivně podíleli na ochraně práv svých i práv SBD. Je třeba, aby si uvědomili, že škoda na majetku družstva není škodou anonymní, nýbrž představuje přesně vyčíslitelnou újmu na majetku jich samých.

JUDr. Pavel Polák

Městská policie upozorňuje

Na základě výše uvedených skutečností si Vás dovoluji požádat o to, aby všichni nájemníci uvedených lokalit byli upozorněni na skutečnost, že by i oni sami měli vchody do domů řádně zamykat a pokud pouštějí někoho do domu dálkovým ovládním dveří, aby se přesvědčili, kdo do domu vůbec pouštějí. V případě jakéhokoliv ničení majetku a podobných skutečností, aby nájemníci ihned telefonicky informovali městskou policii na bezplatné lince 156 nebo na lince 474 654 179. Na místo bude ihned vyslána hlídka MěP, která učiní příslušná opatření. Není žádoucí, aby u takových oznámení vznikala časová prodávka, někdy i několik dnů, neboť čím později MěP oznámení obdrží, tím obtížnější je zjistit případné viníky a prokázat jim vinu.

ředitel MP JIRKOV

Domovní samospráva ve stavebním bytovém družstvu Chomutov

Domovní samospráva (*dále jen samospráva*) je organizační jednotkou družstva, která přebírá část odpovědnosti družstva za hospodaření svých HS a za styk se členy družstva. Samosprávy napomáhají představenstvu, jako výkonnému orgánu, plnit úkoly, které má družstvo jako celek ve vymezeném okruhu působnosti.

Z hlediska řízení je samospráva orgánem, kde se uplatňuje jedna ze zásad řízení tj. účast členů na řízení družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti. V samosprávě se projevuje osobní vztah členů ke společnému majetku, uskutečňuje se a rozvíjí interní život družstva. Pravomoc a odpovědnost orgánů samosprávy je dána stanovami družstva. Výkonným orgánem samosprávy je:

- členská schůze samosprávy (ČS)
- výbor samosprávy (VS)

ČS domovní samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové družstva realizují své právo na přímou účast na řízení družstva a projednávání záležitostí v okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem hospodaření družstva. O čem rozhoduje ČS samosprávy je dáno stanovami družstva (*čl. 84*). ČS volí členy výboru DS.

Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy, má nejméně tři členy, kteří se volí z členů samosprávy v okruhu její působnosti. Výbor tvoří předseda, technik a ekonom samosprávy, popřípadě místopředseda a další člen, pro snadnější plnění úkolů volí ČS na návrh výboru DS domovní důvěrníky jednotlivých hospodářských středisek (*HS = dům*), dále každá samospráva volí ze svého středu na ČS delegáty a náhradníky na shromáždění delegátů (*SD*) družstva, jakožto nejvyššího orgánu družstva. Pravomoc a působnost samosprávy je stanovena v čl. 86 Stanov SBD.

Družstevníci, nájemci družstevních bytů, mají za povinnost seznámit se s těmi, kdo v jejich bydlíšti tvoří výbor DS, své případné problémy řešit přes tyto funkcionáře nebo na ČS domovní samosprávy. Teprve, když neuspějí na úrovni DS mohou se obrátit se svými problémy na správu družstva.

V našem bytovém družstvu působí v současné době 96 domovních samospráv (*Chomutov 55, Jirkov 29, Kadaň 9*). Převážná část těchto samospráv (78,9%) pracuje dobře, činnost 20-ti samospráv (21,05%) je slabší nebo žádná. Nečinnost výborů těchto samospráv má negativní dopad na informovanost členů o dění v družstvu a hlavně o dění v jejich domě. Nemají přehled o finanční situaci svého hospodářského střediska (*domu*), nemohou se vyjádřit k potřebným opravám domu a k vylepšování bydlení, je problém s prováděním odečtů vodoměrů, případně indikátorů tepla. Situace v těchto samosprávách se průběžně řeší, nejvíce tomu mohou pomoci sami nájemníci neboť to byli oni, kteří si své zástupce zvolili. Mají právo členy výboru, kteří nepracují, odvolat a zvolit si výbor nový (*čl. 84 Stanov*).

Vlastníci bytů (*tzn. ti družstevníci, kteří si převedli byty do vlastnictví*) zůstávají i nadále členy družstva, řídí se především ustanovením Zákona č. 72/94 Sb., smlouvou o převodu bytu do vlastnictví a správcovskou smlouvou a také Stanovami družstva v upravené podobě pro vlastníky.

V případě, že vlastník byt prodá nebo daruje, musí si zároveň vyřešit i členství v bytovém družstvu (*pisemně požádat o zrušení členství nebo toto členství převést na nového majitele bytu*)!

Na bytovém družstvu pracuje referent pro styk s domovními samosprávami a Společností vlastníků jednotek, na kterého se mohou v případě potřeby obrátit funkcionáři výborů DS, družstevníci i vlastníci bytů se svými problémy. Spokojené bydlení všech členů je podmíněno objektivní informovaností o dění v bytovém družstvu, o finanční situaci bytového družstva a v neposlední řadě o situaci v tom, kterém hospodářském středisku. Jediné důkladnou kontrolou, která začíná na jednáních členských schůzí domovních samospráv, důsledným požadováním informací o hospodaření a končí schvalováním hospodaření družstva na shromáždění delegátů, lze předejít různým fámám, které se čas od času šíří mezi družstevníky, že družstvo krachuje, že dochází k vytunelování družstva apod. Rovněž tak jsou neopodstatněné „zaručené zprávy“ týkající se povinnosti převést si byt do vlastnictví k určitému datu. Takovéto zprávy jsou výmyslem lidí, kteří ať už z neznalosti nebo záměrně, chtějí navodit situaci nedůvěry vůči představenstvu a vedení družstva.

Erdélyi Petr
referent pro styk s DS a SVJ

Prudký rozvoj družstva byl na konci sedmdesátých let

Stavební bytové družstvo horníků SHR v Chomutově vzniklo 17. března roku 1963. Všechny práce vykonávali dobrovolní funkcionáři. Byla zahájena výstavba prvních 88 bytových jednotek, které byly dokončeny v roce 1964. Za tři roky nato bylo dáno do užívání dalších 69 bytů. Podnikové družstevní forma výstavby má své počátky v roce 1972. Tato stabilizační forma výstavby se v té době týkala výhradně stavebnictví.

K první etapě slučování bytových družstev v Chomutově dochází v roce 1974, když do té doby jich bylo v Chomutově 13. V červenci roku 1974 bylo k našemu družstvu připojeno 1. a 2. družstvo občanů Chomutova. V červnu 1975 byla uskutečněna integrace se SBD pracovníků ČSD Chomutov a SBD správy Povodí Ohře. Již 1. ledna 1975 dochází ke sloučení s 1. SBD stabilizačním při n. p. Doly V.I. Lenina Chomutov. Tím byla dovršena první integrace v Chomutově a naše družstvo v té době spravovalo již 1218 bytových jednotek a majetek družstva dosáhl 118 milionů korun.

Ve správě družstva bylo nutné přejít z funkcionářského aktivu na zaměstnaneckou formu. Byly přepracovány hospodářsko-finanční plány jednotlivých domů s cílem zabezpečit potřebné zdroje pro řízení provozu a správy družstva, zajistit dostatečnou tvorbu fondu údržby a investic. Družstvo se stává jediným investičním družstvem v Chomutově. Vznikají problémy, jak zabezpečit celou výstavbu především družstevně stabilizační, kterou družstvo zajišťovalo i v okrese Most. Dochází k disproporcii mezi růstem majetku družstva a stavem pracovníků, který se od r. 1975 do r. 1977 v podstatě nezměnil. Koncem roku 1976 však vzrostl majetek SBD na 125 milionů korun a to především zahájením další velmi rozsáhlé výstavby.

Rok 1977 se stal mezníkem v oblasti údržby družstevního a bytového fondu. Podstatně se zvýšil stav pracovníků v údržbě v kategorii D, aby bylo možné zabezpečit veškeré opravy, zejména prádeln a likvidovat havarijní stavy. V r. 1977 je po rekonstrukci zakoupeného domu v Droužkovicích dáno do provozu středisko údržby. Stav majetku koncem roku 1977 dosáhl hodnoty 157 mil. Kč. Družstvo má 7 stálých pracovníků.

Prudký rozvoj našeho družstva je zaznamenán v r. 1978, kdy dochází k předávání dokončených bytových jednotek domů na sídlišti Písečná. Je zahájena výstavba dalších 682 bytových jednotek.

K 1.7.1978 dochází k další integraci s SBD VTŽ (Toto SBD již dříve integrovalo SBD MěNV, VTŽ L, ZJF, část ČSD.). K datu této integrace s SBD VTŽ má družstvo již 2798 bytových jednotek a ke konci roku 1978 se tento počet zvýšil o dalších 100 bytů. Hodnota majetku dosáhla 280 mil. Kč.

Dostavují se již první pozitivní výsledky integrovaného celku. Družstvu se podařilo splnit podmínky pro získání nenávratné dotace od ČSD Praha na rozvoj údržbářské základny. Družstvu bylo poskytnuto 600 tisíc korun na vybavení údržbářského střediska v Droužkovicích. ONV v Chomutově dal nenávratnou dotaci na rekonstrukce topných systémů. V r. 1979 pak pokračuje dobudování objektů v Droužkovicích. Údržbářskou kapacitu by mělo zajišťovat celkem 30 pracovníků potřebných profesí.

Záměr nadřazených orgánů vytvořit v okrese Chomutov jedno stavební bytové družstvo se naplňuje integrací k 1.1.1979, kdy se k SBD připojilo 3D Kadaň, radnice a Chbany.

Podle předpokladu by ke konci roku 1979 mělo družstvo spravovat 4700 bytových jednotek, což představuje hodnotu 423 mil. Kč.

Výhledově by se k SBD mělo připojit i SBD Klášterec nad Ohří.

V průběhu následujícího období bude dostavěno 500 družstevně podnikových bytů a 700 bytů ve formě občanské výstavby. To znamená již nyní provádět potřebná opatření k zabezpečení správy a údržby tohoto značného počtu bytů.

Současné S SBD Radnice bylo k SBD připojeno i 24 bytových jednotek v Mašřově.

Největší výstavba v rámci SBD probíhala v letech 1979 - 1990, kdy byla zajišťována výstavba více jak 5000 bytů v Chomutově, Jirkově, Kadani, Zelené, Místě, Hradci u Kadane, Chbanech a Břežně. Výstavba na vesnicích probíhala v rámci akce „Dostavba socialistické vesnice“. Byty po dokončení byly předány obci.

Od 1.1.1985 bylo k našemu SBD připojeno jako poslední SBD Energetik X Jirkov se 48 bytovými jednotkami, 15 rodinnými domky Multi a 33 garážemi, které byly v r. 1997 prodány uživatelům.

Dne 1.6.1988 pak bylo zakoupeno od St. Stalků Chomutov 27 bytových jednotek ve Vilémově.

Poshromáždění delegátů v r. 1992 došlo od 2.3.1993 ke změně názvu SBD a to: z SBD Horníků Chomutov na SBD Chomutov.

V letech největší výstavby, tj. do roku 1990 byly stavěny tzv. stabilizační byty. To byly byty, které si nechali v rámci komplexní bytové výstavby okresu postavit různé podniky. Stabilizační organizace pro své zaměstnance. Těchto organizací bylo kolem 70 s počtem bytů 1 až 150. Bohužel došlo k tomu, že tyto organizace pak do těchto bytů neměli uživatele a museli platit úhrady za tyto byty. Aby tuto úhradu platit nemuseli byly byty postupně obsazeny kýmkoliv. Stabilizační organizace postupně zanikali, ale na SBD bylo k 1.2.1990 celkem 534 volných bytů. Tyto byty postupně problematicky obsazeny do r. 1993.

Od 90. let mělo SBD:

5 149 bytů v Chomutově
2 299 bytů v Jirkově
803 bytů v Kadani
27 bytů ve Vilémově
18 bytů v Radonicích
24 bytů v Mašřově

celkem 8 320 bytů ve 238 domech (455 vchodů) a 34 podzemních garážích v Chomutově.

...současné době k 31.12.2002 má SBD: 8 264 bytů ve 226 domech a 34 podzemních garážích, z celkového počtu je 978 vlastníků bytů.

Hodnota majetku v bytových domech je 1 095 421 713,- Kč při čemž celková hodnota majetku je 1 099 666 064,- Kč.

Z archivních materiálů a paměti zpracoval Koudelka Miroslav

1. p.Harschányi Julius

- předseda SBD -funkcionář
od 3/1963 do 9/1973

2. p.Konopásek Zdeněk - předseda funkcionář
později pracovník SBD
od 9/1973 do 11/1982

3. p.Štejnár Otakar - zastupující místopředseda
od 11/1982 do 4/1983

4. p.Dyršmid Josef - pověřený řízením správy
SBD
od 11/1982 do 4/1983

5. p.Kabát Vladimír - předseda zaměstnanec
SBD
od 4/1983 do 1/1990

6. p.Čížek Jiří - pověřený řízením správy
od 2/1990 do 5/1990

7. p.Landa Jan - předseda SBD funkcionář
od 1/1990 - předseda SBD zaměstnanec
od 5/1990 do 12/1992

8. p.Tejml Bohumil - předseda SBD funkcionář
od 1/1993 do 1/1998

9. p.Koudelka Miroslav - ředitel správy
od 1/1993 do 5/1997

10. p.Zeman Radko - ředitel správy
od 6/1997 do 2/1998

11. JUDr. Futera Stanislav - ředitel správy
od 2/1998 do 9/1998

12. p.Erdélyi Petr - předseda SBD zaměstnanec
od 10/1998 do 2/2000

13. ing. Jonáš Miroslav - předseda SBD zaměstnanec
od 3/2000 do 4/2002

14. p.Tvrđý Josef - předseda SBD zaměstnanec
od 4/2002 dosud

Fanak s.r.o.

Dukelská 5417
CHOMUTOV
430 01

TEL. + FAX: 474 643 378
474 652 443

- 1) Opravy, revize, montáže a modernizace výtahů
- 2) Rekonstrukce, modernizace, údržba jeřábů a kladkostrojů
- 3) Opravy jeřábových drah včetně jejich vyrovnání dle geodetického zaměření
- 4) Opravy svisle posuvných vrat
- 5) Preventivní prohlídky a údržba regálových zakladačů
- 6) Výroby vázacích prostředků z ocelových lan se zapletenými a lisovanými oky - různých délek a průměrů
- 7) Prodej textilních a řetězových vázacích prostředků
- 8) Výroba ocelových lan na zdvihací zařízení, lan nekonečných
- 9) Výroba svařovacích konstrukcí - sklápěcí konstrukce pro basketbalové koše, balkony, mříže atd.
- 10) Renovace - navařování jeřábových kol, hřídel, pístnic, rotorů a dalších rotačních součástí
- 11) Soustružnické práce všeho druhu
- 12) Elektropáce všeho druhu, včetně montáží dálkových ovládání
- 13) Otevřená svářečská škola za nejnižší ceny v okrese
- 14) Veškerá kovovýroba

=BM= Program spol. s r.o.

PROVÁDĚNÍ STAVEB TEPELNÉ IZOLACE PANELOVÉ VADY - spec. OCELOVÉ KONSTRUKCE

Office: 430 03 Chomutov, Kadaňská 2488
Tel.: 0420 474 680 833, mobil: 602 415 910
E-mail: beca@bmprog.cz, www.bmprog.cz

Úvěry s úrokem 4,75%. To už stojí za to.

Potřebujete si pořídít, modernizovat nebo opravit vlastní bydlení: Buřinka Vám nabízí nejvýhodnější úvěr ze stavebního spoření s roční úrokovou sazbou 4,75%.

4,75% pro všechny.

Uzavřeli jste s buřinkou smlouvu o stavebním spoření s ročním úrokem z úvěru 5,5% nebo 6% a chcete získat výhodnější úrokovou sazbu z úvěru? Můžete, 4,75% je teď pro všechny. Stačí, když se rozhodnete pro změnu podmínek Vaší smlouvy.

Navštivte nás, podrobnější informace Vám rádi poskytneme v poradenské kanceláři:

Chomutov Karel Kovářik, Školní 1742, tel.: 474 623 220, 777 790 079



I zde
mohla
být
vaše
reklama

Úřední hodiny

Po: 7:00 - 11:30 12:00 - 16:30
St: 7:00 - 11:30 12:00 - 16:30

Mimo pracovní dny po dohodě
s příslušným referentem

Telefonní čísla

Správa SBD

474624277

474688006

474628852

602569372

Kadaň

474334247

Středisko údržby

474686969

Středisko metrologie

(vodoměry)

474628540

Havarijní služba

Voda, topení, odpady

602418050

Elektro

474621001

Výtahy Elvyt Vass

800137540

Výtahy Fanak

474621001

Havárie kanalizace

602446520

www.sbdcv.cz

! Z rozhodnutí představenstva
bude všem dlužníkům nad 10 tis. Kč při
opravách v bytě odpojena teplá voda. !