Zpravodaj SBD Chomutov

Válka o vodu...
ceny rostou do nebe

Řekli byste, že boj o vodu zuří snad jen v zemích sužovaných suchem? V Česku stačí sledovat faktury za vodné a stočné. V této válce nejde o vyschlá hrdla lidí, ale o zisky z prodeje vody.

... 4. strana

Září je pro prvňáčky první školní měsíc! Našim nejmenším přejeme v novém světě samé krásné zážitky. :-) I my se pustíme do nových projektů, držte nám palce!

Bezpečná země
prevence kriminality

Země je bezpečná, pokud se sami cítíme bezpečně. Autorem tohoto projektu je Cech Mechanických Zámkových Systémů ČR, pod záštitou Ministerstva vnitra.

Cílem je vysvětlit a ukázat nám, jak bychom měli správně a účinně zabezpečit svůj byt, dům a další majetek. Víte, jaké bezpečnostní prvky byste si měli pořídit, kde je koupit, kým nechat nainstalovat?

... 10. strana

Dlužníci převlečení za piráty mohou potopit jinak stabilní loď

Začátkem léta se vedení družstva jako každý rok setkalo s delegáty na tradičním shromáždění. Společně jsme zhodnotili dosažené výsledky. Díky úsilí vynaloženému v uplynulých letech se teď nemusíme bát o budoucnost.

V roce 2002 jsem se stal předsedou družstva. Tehdy nás ohrožovala neuvážená rozhodnutí mých předchůdců a velmi špatné hospodářské výsledky. Díky okamžitému a striktnímu řešení pohledávek se podařilo družstvo stabilizovat. Přesto pohledávky, chcete-li dluhy, zůstávají také nadále hlavním tématem.

Během letošního shromáždění delegátů byl vznesen požadavek na jednorázové prominutí dluhů, který musel být kategoricky zamítnut. Přestože důvody vedoucí k žádosti o prominutí jsou z lidského pohledu pochopitelné, a i já jim rozumím, nelze činit výjimky. Jen díky tomuto přístupu se od roku 2002 radikálně snížil stav pohledávek z původních 54 milionů korun na současných 10,6 milionu.

Je nutné si uvědomit, že díky pozitivním výsledkům hospodaření profitujeme všichni, například tím, že nám banky poskytují levné úvěry na zateplení a že můžeme investovat do svého bydlení a zlepšovat jej.

Příští rok bude reformní. V platnost by měl vstoupit nový občanský zákon a zákon o obchodních korporacích. Již teď se musíme připravit na náročné shromáždění delegátů, kde dojde ke komplexnímu přepracování stanov podle nových zákonů. Sice se s jejich zněním neztotožňuji, ale je nutné je přijmout a respektovat. Čas pro přizpůsobení je pouhých šest měsíců.

Při zachování stávajících pravidel vidím budoucnost pozitivně jako naši sousedé v Mostě. *„Stavební bytové družstvo Krušnohor je ve výtečné kondici a může pokračovat v plavbě v rozbouřených vodách plných nástrah nalíčených hospodářskou recesí a politickou krizí. Ale nesmí polevit v boji s dlužníky, kteří působí na jeho palubě jako piráti snažící se ho potopit. Buďme ostražití, avšak klidní. Loď je postavena z dobrého materiálu."*

Josef Tvrdý, předseda představenstva

Útulné bydlení, příjemnou atmosféru a rodinnou pohodu si přeje každý z nás. Někdo je k ní blíž, někomu se občas vlivem životních okolností někam vytratí. Jak vypadá ztráta lidskosti a pád do hlubin se můžete podívat na straně 2. Reportáž od sousedů ukazuje realitu ze života neplatičů v našich bytech. Skutečně je chceme omlouvat?

Život za zavřenými dveřmi u sousedů

Když se rozhlédnete kolem sebe, jistě budete schopni vyjmenovat různé příklady problémů ze společného života v bytových domech, kde žije pod jednou střechou řada různých lidí. Jedni spolu žijí v harmonii, jiní jsou k sobě lhostejní a nevidí dál, než za dveře vlastního bytu. První se starají, druzí si nevšímají. Stmelit je dokáže až třetí skupina. Nepřizpůsobivá a problematická.

Nemluvíme tu o hlučných sousedech, kteří mají dospívající děti milující hlasitou hudbu. Nebavíme se o sousedech, kteří rádi vaří jídla prazvláštních vůní. Ani o sousedech, co klepou popel z otevřeného okna. Tentokrát vynecháme vtipálky, kteří kreslí na schránky, vandaly se sprejem v ruce i nenechavé děti. Chceme vám ukázat sousedy, kteří zřejmě zapomněli, že jsou lidé. Nemají žádné hygienické návyky nebo přinejmenším hodně zvláštní, neplatí složenky, neuklízí společné prostory, o vlastních ani nemluvě. Nestarají se o blaho druhých, naopak způsobují ostatním celou řadu problémů.

Nezavírejte oči a dobře se podívejte, jak žijí někteří naši sousedé. Tyto fotografie pořizují pracovníci družstva nejčastěji během soudních vyklizení družstevních bytů. Snímky nejsou z druhého konce republiky, jsou z našeho okolí.

Vítejte u nás... Nestůjte tak mezi dveřmi, prosím, posaďte se!

Dáte si kávu ? Vydržte, najdu něco na zub...

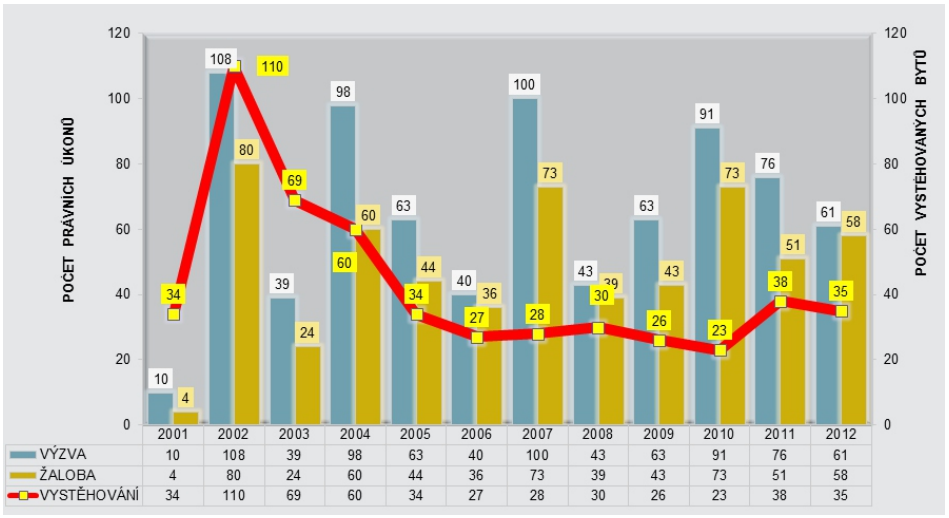
Klidně si zapalte, popel nevadí, jen pozor na ubrus. A buďte tu jako doma!

První pohled někdy nebývá až tak zlý. Zdánlivý pořádek vlevo se však na dalším obrázku mění k nepoznání. Úklid ve stylu - zameteno pod koberec...

Byt po dlužnících není pro slabé žaludky...

Vydržte, opláchnu nádobí a připravím večeři...

Přehled právních úkonů k vyklizení bytu v letech 2001 až 2012



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
VÝZVA	10	108	39	98	63	40	100	43	63	91	76	61
ŽALOBA	4	80	24	60	44	36	73	39	43	73	51	58
VYSTĚHOVÁNÍ	34	110	69	60	34	27	28	30	26	23	38	35

Některé byty vrátí jejich uživatelé dobrovolně, jiné se musí vystěhovat. Počty bývají různé.

Klidně zůstaňte na noc, místa je tu dost.

Do vany a na záchod, jak vám přijde vhod...

Válka o vodu aneb proč je voda čím dál dražší

Radnice evropských měst se zbavují soukromých firem, které prodávají vodu zákazníkům. Rozloučila se s nimi Paříž či Budapešť. U nás totéž udělaly Strakonice. Teď mají z vody dvojnásobek peněz než dříve. Cílem je, aby zisky z prodeje vody neodtékaly do soukromých rukou, obvykle do ciziny.

Do boje o vodu se pouští i Praha. Pražské vodovody a kanalizace teď ovládá francouzská firma Veolia. Jen loni vydělala v hlavním městě 437 milionů korun. Od roku 2002, kdy Veolia vodovody získala, měla zisk více než pět miliard korun, které teoreticky mohly jít na opravu zanedbané vodovodní sítě. Velmi by se hodily, protože z potrubí cestou k zákazníkům uniká pětina vody a rok od roku stoupá i počet havárií.

Zkušenosti s jiných měst však ukazují, že důslednost se vyplácí. Hodonín se svých vodovodů nikdy nevzdal a dnes má nejlevnější vodu v republice. Strakonice vypověděly smlouvu s nadnárodní společností už před sedmi lety a ukázalo se, že na opravu vodovodní sítě teď mají dvojnásobek peněz v porovnání s dobou, kdy vodovody pronajímaly rakouské firmě.

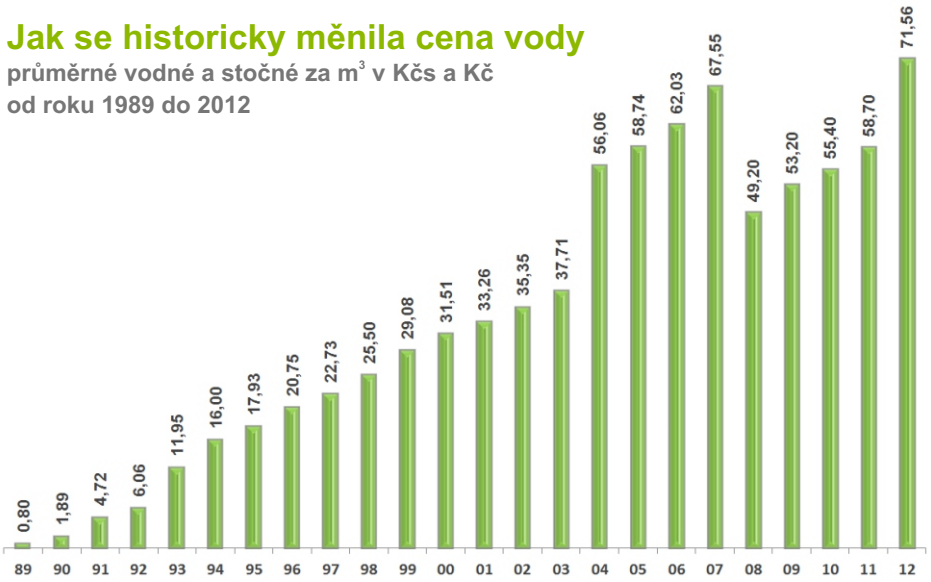
Přístup Strakonic je v Česku stále spíše výjimečný, byť se podobnou cestou vydaly také Svitavy. Tato menší města se stala součástí trendu, který hýbe evropskou komunální politikou. Skutečnými vítězi války o vodu se však z dnešního pohledu jeví města, která nedbala vábení nadnárodních gigantů. I takových je v Česku dost, nejvíce na Vysočině a na jižní Moravě. Třeba Hodonín, jehož vodárny prodávají zákazníkům nejlevnější vodu v Česku. Peníze z plateb za vodné a stočné radnice znovu investuje do infrastruktury a obcím připojeným k jejich vodovodu dokonce vyplácí dividendy.

Zdroj: časopis Týden č. 31/2013

Denní spotřeba vody v Česku neustále klesá. Například v roce 1965 činila až 300 litrů na osobu a den, zatímco v roce 1990 to už bylo jen 180 litrů. Po sametové revoluci začaly ceny vody prudce stoupat a domácnosti na to reagovaly dalším šetřením a větším využíváním úspornějších spotřebičů. Za posledních dvacet let klesla spotřeba vody o více než třetinu a v loňském roce činila necelých 134 litrů na osobu denně. Obyvatelé Prahy spotřebovávají stále zhruba o čtvrtinu vody více, než činí celorepublikový průměr.

Jak se historicky měnila cena vody

průměrné vodné a stočné za m³ v Kčs a Kč od roku 1989 do 2012



Rok 2013 - srovnání ceny vodného a stočného napříč regiony

Hodonín - Vodovody a kanalizace Hodonín
cena vodného a stočného: **60,70 Kč**

Praha - Pražská vodohospodářská společnost, Pražské vodovody a kanalizace
cena vodného a stočného: **74,35 Kč**

Chomutov - Severočeská vodárenská společnost, Severočeské vodovody a kanalizace
cena vodného a stočného: **88,99 Kč**

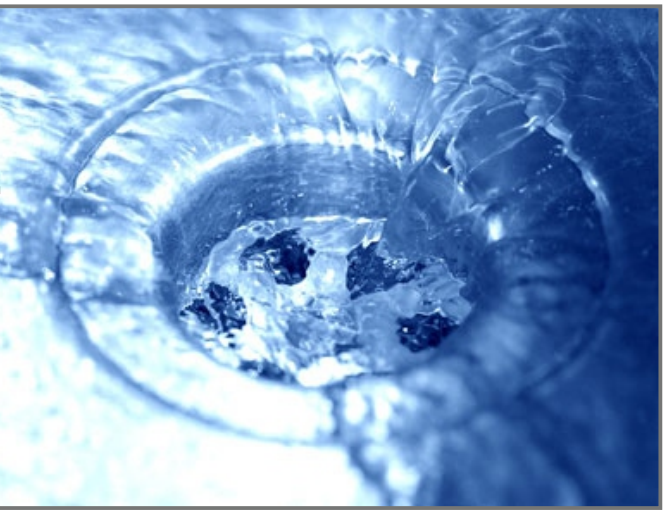
Brno - Brněnské vodárny a kanalizace
cena vodného a stočného: **67,71 Kč**

Olomouc - Moravská vodárenská
cena vodného a stočného: **78,53 Kč**

Rokycany
cena vodného a stočného: **90,98 Kč**

BOHUSLAV KRATOCHVÍL
ČIŠTĚNÍ KANALIZACE
smluvní partner SBD Chomutov

HAVARIJNÍ SLUŽBA
nonstop 602 446 520



Letem světem - technickým úsekem

Jak by řekl Jára da Cimrman, je tomu na den přesně tři roky a několik dnů, co jsem nastoupil na technický úsek našeho družstva a bez sentimentality, mentorování i hodnocení bych se s vámi rád podělil o několik úvah.

Především, bez jakéhokoliv pochlebování, je třeba si uvědomovat to, co mnozí nevidí. A to, že bez odvedené práce předsedy představenstva a jeho členů, by dnes družstvo nebylo tam, kde je. Výsledky předkládané na shromážděních, rok co rok přesvědčují, že nejde o náhodné údaje, ale o dlouhodobě pozitivní trend. Nejmarkantněji je to vidět, když máte možnost srovnávat výsledky jiných družstev, bytových společností a společenství vlastníků jednotek.

I pracovníci technického úseku, přestože jste (členové i funkcionáři domovních samospráv) proti nám ve velké přesile, se snaží přijít se svou troškou do mlýna. Ale jak jsem se zařekl v první větě tohoto článku, nechci hodnotit již udělané, spíš bych se chtěl věnovat oblastem, kde **by naše spolupráce mohla být lepší** a přispět k efektivnějšímu využití našich skromných kapacit.

Pro připomenutí o více než 90 samospráv, 160 středisek a 7 000 bytů se stará 5 pracovníků technického úseku v oblastech drobných oprav, revizí, dodávek energií, pozemků, investičních akcí, sledování technické legislativy, kontrol úprav bytů, reklamací, kontrol providerů, údržby bývalých krytů CO, zajišťování dotačních titulů, řešení havarijních a mimořádných stavů, a tak bych mohl pokračovat...

V čem bych viděl perspektivy pro lepší využití našich kapacit...

Funkcionáři DS

Na jednom z prvních míst bych chtěl apelovat na využívání vámi **zvolených funkcionářů** DS. Ti jsou jediní, kteří vám mohou s vašimi problémy pomoci, neboť mají v ruce nástroj (Zakázkový list), bez kterého pracovníci technického úseku nemohou žádnou opravu, ani jiný váš požadavek, zrealizovat.

Zároveň jsou to naše **„prodloužené ruce“**, které nejlépe posoudí prioritu a nutnost zásahu. A to ať už jde o únik vody z radiátoru, netěsnosti oken, hlodavce v suterénech, kondenzaci vodní páry, zatékání pod okny, a další podobné obtíže. Nezřídka se stává, že vaše připomínky přímo na pracovníky TÚ jsou zpětně přenášeny na funkcionáře DS a ti následně řeší to, co mohlo být při správném postupu již dávno vyřešeno.

Příprava investičních akcí

Dalším nešvarem, který je založen převážně na **nesprávné komunikaci**, je příprava investičních akcí, a to především v objektech (hospodářských střediscích), kde je smíšené vlastnictví družstevníků a vlastníků bytových jednotek.

Nelze realizovat žádnou větší akci v těchto dvou případech.

A) Pokud tato není schválena na Členské schůzi družstevníků a Shromáždění společenství vlastníku příslušného objektu.

B) Pokud není finančně zajištěna.

Ideálním stavem by v tomto případě bylo, aby družstevníci (funkcionáři DS) průběžně komunikovali s vlastníky bytových jednotek ve svých objektech o tom, co je v objektu za problémy, co se dá vylepšit, kdy a jak to realizovat.

Pokud by se takto shodli na společném postupu ohledně oprav a investičních akcích, již by nedocházelo, pro mne z nepochopitelné rivality, k **blokování rekonstrukcí**, které mají vždy jediný cíl - zlepšení užitných vlastností objektu.

Bez souhlasu Členské schůze družstevníků a všech vlastníků, nelze akci realizovat, stejně jako když některý z vlastníků nemá ve fondu dlouhodobých záloh na opravy dostatek finančních prostředků a odmítá potřebnou částku doplatit.

Tady kromě apelu na správnou komunikaci mezi družstevníky a vlastníky při plánování investiční akcí apeluji na vlastníky k uváženým platbám do DZO, aby předcházeli výše uvedeným situacím. Není zrovna efektivní, když na technickém úseku připravíme investiční akci do finále až k výběrovému řízení (projekty, slepé rozpočty, zadávací podmínky, návrh smlouvy o dílo), a některý z vlastníků odmítne zaplatit - akce se ruší.

Záliba ve stížnostech

Další oblastí, která vede k neefektivitě jak naší práce, tak snižuje i kredit některých funkcionářů a členů domovních samospráv je záliba ve stěžování. Máme případy, kdy nezměněná stížnost (přes opakované projednání, vysvětlování a přijetí oboustranně odsouhlasených opatření) směřovala na technický úsek, po odpovědi na předsedu představenstva, po odpovědi na Kontrolní komisi, po odpovědi na Představenstvo a po odpovědi byla snaha projednávat tyto zamítané stížnosti na shromáždění delegátů.

Rád bych, aby členové DS takovéto nekonstruktivní jednání kontrolovali a netolerovali ho. Daleko efektivnější je pozvat konkrétní zástupce družstva na Členskou schůzi, nechat si situaci vysvětlit, přijmout nápravná opatření a jejich dodržování vzájemně kontrolovat. Čas pracovníků, kteří se mají věnovat provozním záležitostem, strávený nad shromažďováním podkladů a přípravou odpovědí na již několikrát zodpovězené, není ten nejlépe využitý.

Tímto v žádném případě neodmítám právo každého na vlastní názor a možnost jeho vyjádření, ale preferoval bych **osobní kontakt**, prodiskutování daného problému a až poté, pokud nedojde k vysvětlení, nebo ke změně, přistoupit k tomuto krajnímu řešení.

Údržba SBD

Na závěr bych chtěl připomenout a vysvětlit můj postoj k údržbě SBD. Je pravdou, že jde o drobné činnosti a především o službu vám, uživatelům bytů. Nemuselo by mi tolik záležet na tom, zda bude mít údržba vyrovnaný rozpočet, zda vytvoří nějaký třeba malý hospodářský výsledek anebo, zda má plně využitou kapacitu. Tento pohled je však zavádějící a je třeba si stále uvědomovat, že každá ztráta ať už sebemenší se někde a někdy promítne. V případě **realizací drobných oprav dražšími externími firmami**, nebo nevyužitím a přesto placením vlastní údržby, se tyto ztráty mohou časem projevit v potřebě zvýšení plateb do fondu DZO vašeho HS, nebo to může být krůček ke zvýšení platby na správu bytů.

Proto bych přivítal u funkcionářů a členů družstva, kteří preferují externí firmy, takovou změnu postoje, která povede k využívání naší údržby ve větší míře. Zároveň se nebráním tomu, aby ji podrobili větší kontrole, která v důsledku může vést jen k jejímu zkvalitnění.

I Jára da Cimrman zjistil, že spouštěním do dolů čtyř horníků v jedné kabině, aby tato vytáhla druhou kabinu se třemi horníky, není ta správná cesta k efektivitě. Nakonec došel k závěru, že správné je spouštět čtyři najedené horníky, kteří vytáhnou čtyři jiné horníky, zhublé intenzivní prací.

Doufám, že jsem se svým článkem nikoho, konstruktivně uvažujícího, nedotkl a že je z něj patrná snaha o všestranné zkvalitňování služeb a fungování technického úseku pro všechny uživatele bytů, ať už vlastníky či členy Stavebního bytového družstva Chomutov.

Ing. Rostislav Písařík
vedoucí technického úseku

Graffiti: od čmáranin po umělecké výtvory

Graffiti dnes už není cizí slovo. Od čmáranin na zdech po sofistikované a řemeslně dokonalé (někdy by se dalo říci i umělecké) výtvory se tyhle malůvky na zdech staly běžnou součástí našeho okolí.

Asi běžnější než by bylo zdrávo. A zatímco jedni obhajují svobodu uměleckého vyjadřování, druzí mluví o nesmyslném vandalství. Ti druzí mají nesporně pravdu, protože (až na výjimky) bývá vytvoření graffiti spojeno s poškozením cizí věci, což je trestný čin.

Graffiti už není jen věcí velkých měst, kde lidé sázejí na svoji anonymitu. Problém graffiti už řeší i městečka s několika málo tisíci obyvateli, ba i vesnice. Pomalované autobusové či vlakové zastávky hovoří za vše. Už to není jen o penězích, ale také o systému, jak se s graffiti vypořádat. Pod tlakem jiných povinností vůči svým nemovitostem jde někdy vzhled fasády stranou a majitelé problém výskytu čmáranin zrovna na té své vůbec neřeší.

Odstranění graffiti

Za použití obvykle dostupných prostředků je odstranění graffiti z povrchu zdi prakticky nemožné - nebo rozhodně ne bez poškození podkladového materiálu. Řešením pak může být celou fasádu přemalovat, pokud je to vůbec možné, nebo si pozvat na pomoc specializovanou firmu, která ví, jak na to, a má potřebné vybavení.

Lákají je zakázané, často nebezpečné plochy...

Je lepší nepokoušet se ještě před příchodem firmy odstraňovat graffiti vlastními silami. Mohlo by to napáchat více škody než užitku. Je logické, že z hladkých povrchů a tvrdých materiálů půjde graffiti snadněji odstranit bez následků, než z porézních materiálů, v jejichž případě dochází k hlubokému průsaku barvy do podkladu. Určitou výhodou je, že škála produktů, které ti, co vytvářejí graffiti, používají, se v zásadě omezuje na barvy ve spreji a fixy.

Někde problém graffiti řeší osvětovými a výchovnými přednáškami ve školách, někde častějšími pochůzkami hlídek městské policie nebo rozšiřováním monitoringu prostřednictvím bezpečnostního kamerového systému. Úspěchy nebývají valné, protože mnohé „tvůrce" láká na vytváření graffiti právě to vzrušení z páchání zakázaného.

Antigraffiti nátěr

Odstranit graffiti není jednoduchou ani levnou záležitostí a bylo by jen škoda čekat, kdy se na stejném místě objeví graffiti nové. Řešením mohou být antigraffiti nátěry. Nové nebo nově očištěné fasády jsou opatřeny transparentní vrstvou nátěru, který je na pohled neviditelný, ale zabraňuje pronikání tekutin směrem do fasády a zároveň propouští páry ven. Fasáda tak dýchá, větrá, nehromadí se v ní vlhkost, ale graffiti ulpí jen na povrchu a nepronikne do podkladu. Nejenže na takto ošetřených plochách graffiti „nedrží", ale dá se snadno odstranit běžnými tlakovými myčkami vodou nebo párou.

Na první pohled bezduché kresby mívají někdy hlubší kontext a hlásají různé společenské názory. Bohužel na špatných místech...

Na kvalitní antigraffiti nátěr je kladeno velmi mnoho požadavků a to vede k levným, ale bohužel nefunkčním řešením, která někteří dodavatelé nabízejí a podporují tak nedůvěru k antigraffiti nátěrům vůbec. Odborné firmy proto pro podporu důvěryhodnosti nabízí záruku nejen na antigraffiti nátěry, ale i jejich odstranění po určitou dobu zdarma.

Antigraffiti výrazně snižují náklady na údržbu fasád, schodišť, kamenných portálů či soch, ale také městského mobiliáře, dopravních značek nebo dopravních prostředků. Tam všude se mohou nátěry aplikovat, aby nás chránily před útoky „graffiťáků".

Zdroj: Zpravodaj SBD Krušnohor

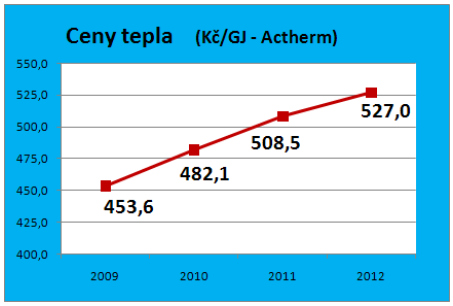
Graffiti má jako pouliční umění i své zastánce. Po celém světě tak vznikají neuvěřitelná díla, na něž mohou být jejich majitelé právem hrdí. Pro jedny vandalismus, pro jiné současná kultura, reakce na svět a architekturu.

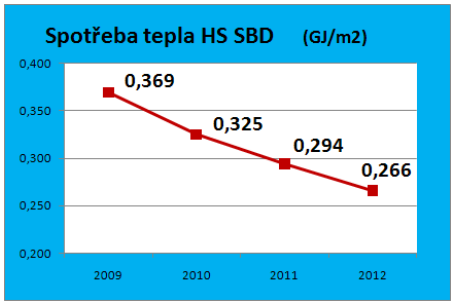
Zateplováním k nižším platbám za vytápění m² obytné plochy

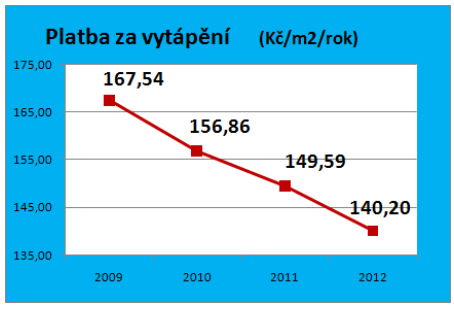
Z nadpisu a níže uvedených grafů je patrné, o čem bude následující informace.

Víceméně celoplošné akce na vyregulování otopných soustav a výměn oken za plastová, vytvořily pro naše družstevní objekty dobrou startovní čáru pro efektivní šetření tepelné energie. Stačilo udělat ten poslední krok, a to zásadní úsporné opatření v podobě zateplení jednotlivých stavebních objektů (v naší terminologii hospodářských středisek).

Nastoupená cesta nebyla jednoduchá, ale jak je patrné, začala přinášet své ovoce i přes nárůst ceny tepla. Z grafů je patrný nárůst cen tepla od našeho největšího dodavatele společnosti Actherm, dále pokles průměrné spotřeby tepla ve všech bytových domech (i včetně těch, které doposud zateplením neprošly) a v posledním grafu je výsledný postupný pokles plateb za roční vytápění jednoho m² obytné plochy.







Postupně bylo zatepleno více než 80% domů a v průměru na všech našich objektech došlo za posledních 10 let k poklesu spotřeby tepla o téměř 60%. Přes tyto nesporné pozitivní výsledky zateplování nám stále zbývá 20 objektů, kde uživatelé bytů pouze doplácí na stále rostoucí ceny tepla.

Vývoj cen tepelné energie od roku 2010 do 2013

ceny jsou včetně DPH

dodavatel	2010	2011	2012	2013
Actherm	484,33 Kč/GJ	508,53 Kč/GJ	527,02 Kč/GJ	531,65 Kč/GJ
IZ-Real - Jirkov	483,00 Kč/GJ			
ČEZ-Teplárenská		439,99 Kč/GJ	483,35 Kč/GJ	507,09 Kč/GJ
Teplo - Kadaň	463,19 Kč/GJ	518,72 Kč/GJ	551,34 Kč/GJ	566,92 Kč/GJ
M+S Mašťov	472,06 Kč/GJ	486,85 Kč/GJ	529,91 Kč/GJ	554,37 Kč/GJ
OÚ - Vilémov	448,00 Kč/GJ	448,00 Kč/GJ	490,00 Kč/GJ	650,00 Kč/GJ

Následující tabulka ukazuje zbylé objekty, které by bylo vhodné zateplit a završit tak jednu z významných etap v historii našeho družstva. Je na jednotlivých samosprávách, aby s pracovníky hospodářské správy začaly intenzivněji hledat cesty k realizaci.

Někde to bude o komunikaci s vlastníky za účelem nalezení společného postoje, někde o rozhodnutí jít do úvěru i za cenu změny konzervativního postoje k půjčkám, jinde bude třeba se vypořádat s neplatiči, popřípadě půjde o to stanovit si postupné kroky vedoucí k realizaci samotné akce.

Vždy však bude výsledek stát za to, v podobě nového vzhledu objektu, dosahováním úspor za vytápění, ochranou samotného objektu novou obálkou před povětrnostními vlivy a v neposlední řadě se zvýší hodnota nemovitosti a také úroveň bydlení uživatelů příslušných objektů.

DS	HS	adresa			potřeba zateplení	odhad ceny	bytů celkem	počet vlastníků	% vlastníků
4	547	Čechova	3823	Chomutov	celý	500 000 Kč	6	5	83
19	192	Podlesí	1431-32	Kadaň	2 x průčelí	1 800 000 Kč	34	22	65
20	201	Golovinova	1354-57	Kadaň	1 x průčelí	2 800 000 Kč	92	47	51
4	545	Gorkého	3821	Chomutov	celý	500 000 Kč	6	3	50
19	193	Podlesí	1433-34	Kadaň	2 x průčelí	1 800 000 Kč	34	17	50
20	202	Golovinova	1358-60	Kadaň	1 x průčelí	2 100 000 Kč	69	31	45
17	177	Husova	1307-09	Kadaň	celý	3 000 000 Kč	24	7	29
4	501	Čechova	3908-09	Chomutov	2 x průčelí	1 200 000 Kč	17	4	24
4	546	Gorkého	3822	Chomutov	celý	500 000 Kč	6	1	17
4	542	Spořická	3796-98	Chomutov	celý	1 800 000 Kč	27	4	15
17	176	Husova	1302-1306	Kadaň	celý	5 000 000 Kč	40	3	8
105	301	Kamenný vrch	5271-72	Chomutov	celý	3 500 000 Kč	40	3	8
5	502	Purkyňova	3910-12	Chomutov	celý	2 000 000 Kč	24	1	4
103	305	Kamenný vrch	5279	Chomutov	celý	2 100 000 Kč	24	0	0
103	306	Kamenný vrch	5280	Chomutov	celý	1 400 000 Kč	24	0	0
49	492	Mašťov	230-231	Mašťov	celý	1 500 000 Kč	16	0	0
91	220	Černovická	4382-83	Chomutov	1 x průčelí	600 000 Kč	12	0	0
106	221	Černovická	4465-66	Chomutov	celý	1 100 000 Kč	12	0	0
67	672	M. Šulce	3874	Chomutov	celý	700 000 Kč	9	0	0
49	491	Mašťov	229	Mašťov	celý	600 000 Kč	8	0	0

Ing. Rostislav Písařík
vedoucí technického úseku

Do Česka se vrací družstevní výstavba

Pokud se realitní odborníci na něčem shodnou, pak na tom, že krize zásadně změnila poměry na českém trhu nemovitostí.

Diktát developerů vzal (doufejme, že nenávratně) za své a na trhu získali navrch kupující. Sice jich ubylo, ale ti, co zůstali, začali nejen detailně zkoumat a porovnávat kvalitu nabízených nemovitostí, ale především aktivně vyjednávat o ceně a jejím snížení. A byli úspěšní.

Banky prodávat nechtějí

Důvodů je víc. U nás proti anglosaskému systému neexistuje zákon o propadnutí majetku bance. Developer dluží bance peníze a ručí svou nemovitostí, ale banka musí svoji zástavu nejprve nějakým způsobem zobchodovat.

V anglosaském systému bankovnictví propadne nemovitost přímo do majetku banky a ta ji se ziskem nebo se ztrátou prodá. U nás tomu tak není a nemovitost může prodat buď dobrovolně (se souhlasem banky) vlastník, anebo ji prodá v dražbě exekutor, ale až na základě soudního rozhodnutí. V praxi tak trvá dva tři roky, než banka zástavu zobchoduje a po celou tu dobu na ni musí vytvářet opravné položky.

Skulina na trhu

Přes ztížené podmínky hledají developeři neúnavně další cesty, jak oslovit nové potenciální zájemce o moderní bydlení. A zdá se, že je našli. Jsou to především živnostníci, kteří se „optimalizací“ svých daní nekvalifikují pro udělení hypotéky, protože nemohou bance prokázat dostatečný příjem.

Další kategorii „postižených“ tvoří lidé s nepravidelnými příjmy, zástupci svobodných povolání, ale i ti, kdo v minulosti nestihli včas zaplatit nějakou splátku na poskytnutý úvěr anebo se z jiných důvodů dostali na černou listinu „hříšníků“ a kterým banka odmítá půjčit peníze. To ale neznamená, že by tito lidé neměli dostatek disponibilních finančních prostředků na nákup bytu.

Především je má oslovit nabídka opětovného návratu družstevního bydlení. Družstevní bydlení, které má v České republice dlouholetou tradici, je vhodnou alternativou pro ty, kdo z různých důvodů nedosáhnou na hypotéku. Řada lidí v důsledku nepravidelných příjmů ze svých profesí neplní parametry pro poskytnutí hypotéky. Tito lidé ale přitom disponují dostatkem peněz, aby mohli zaplatit anuitu do družstva a dále pravidelně spláceli.

O úvěr žádá družstvo

Výhodou koupě bytu do družstevního vlastnictví je to, že klientem banky a žadatelem o úvěr není nájemník bytu, ale bytové družstvo. Družstevník tak nemusí prokazovat příjem, složí jen třetinu ceny bytu a zbytek uhradí formou měsíčních splátek družstvu.

Na českém realitním trhu existuje již několik příkladů obnovené družstevní výstavby. Největší české bytové družstvo SBD Pokrok se pustilo ve spolupráci s developerskou společností Trigema do výstavby bytového projektu Písková v pražských Modřanech.

Staronová alternativa v bydlení

Družstevní výstavba se nesporně stává zajímavou alternativou klasickému osobnímu vlastnictví nemovitosti. Přitom bezpečnost investice do bydlení prostřednictvím družstev je tradičně vysoká.

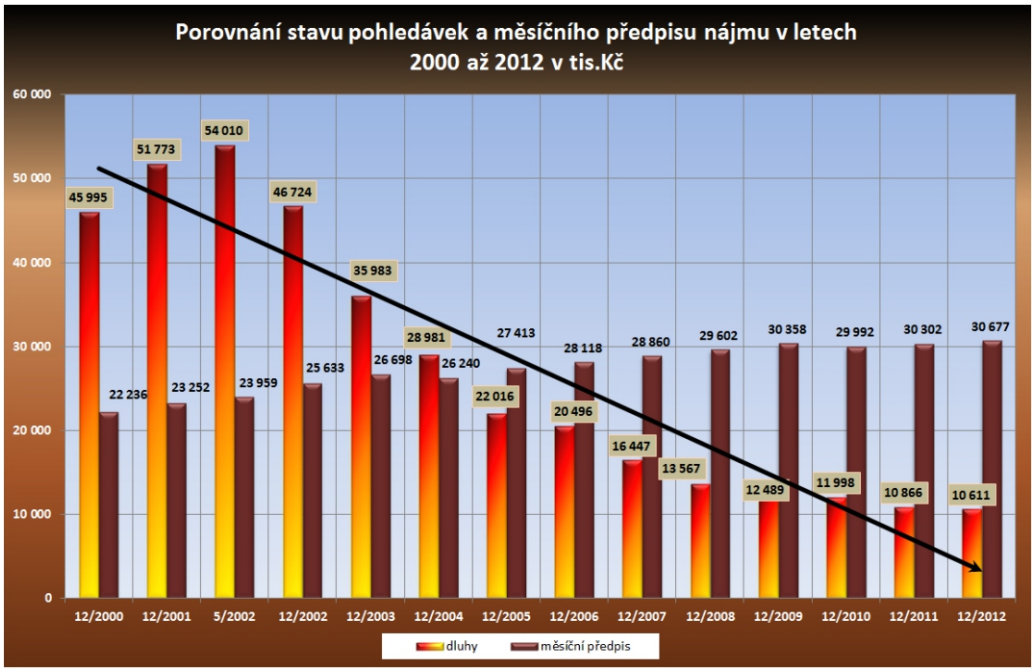
Členové představenstva za své jednání ručí svým majetkem a kontrolní činnost vykonávaná buď komisí, nebo členskou schůzí zajišťuje účinnou ochranu před nežádoucím jednáním. V případě, že družstevník přestane byt splácet, družstvo ho může vyloučit, vystěhovat a jeho podíl prodat jinému zájemci.

Zdroj: www.novinky.cz

Pohledávky, opravné položky a odpis pohledávek

V roce 2012, stejně jako v letech předchozích, počínaje rokem 2002, se dařilo dále snižovat pohledávky z nájmů. Pokračoval tak trend jejich snižování započatý v červnu 2002. Maximální výše pohledávek byla v květnu 2002 a to 54 milionů Kč.

Pohledávky z nájmů klesly k 31. 12. 2012 meziročně o 255 tisíc Kč na hodnotu 10.611 tisíc Kč. Z této částky evidujeme pohledávky ve splatnosti ve výši 767 tisíc Kč, po splatnosti pak 9.844 tisíc Kč. Údaje jsou včetně vlastníků, jejichž podíl na celkových pohledávkách činí 2 miliony Kč, tj. 18,8%!



Výsledky hospodaření za rok 2012

Hospodaření SBD jako celku se člení do dvou samostatných oblastí: na správu SBD a na střediska bytového hospodářství SBH. Středisko bytového hospodářství svůj výsledek netvoří. Výsledek hospodaření správy družstva je tak také celkovým výsledkem hospodaření za celé SBD.

výsledek hospodaření před zdaněním za SBD	2 259 324,28 Kč
daň z příjmů	0,00 Kč
výsledek hospodaření po zdanění za SBD	2 259 324,28 Kč
- při celkových nákladech	90 159 683,44 Kč
- při celkových výnosech	92 419 007,72 Kč

Vzhledem k tomu, že lze uplatnit daňový odpis bytových domů, je daňová povinnost rovna nule.

Ing. Miloslav Dostál,
vedoucí ekonomického úseku

Komentář k výsledku hospodaření za rok 2012

V roce 2012 jsme opět dosáhli kladného výsledku hospodaření ve výši 2.259.324,28 Kč. Daří se pokračovat v trendu pozitivních výsledků v oblasti hospodaření správy SBD.

Zlom nastal v roce 2002, kdy po letech ztrátového výsledku, v období 1999 až 2001, byl vykázán kladný výsledek hospodaření.

Finanční a ekonomická situace družstva je dnes stabilizovaná, družstvo včas a v plné výši hradí své závazky nejen z obchodního styku (dodavatelé energií, stavebních prací, ...), ale především vůči státu (daně, pojištění, ...) a také v neposlední řadě i vůči peněžním ústavům (splácení úvěrů).

Vývoj stavu pracovníků v letech 1999 až 2012 má klesající tendence

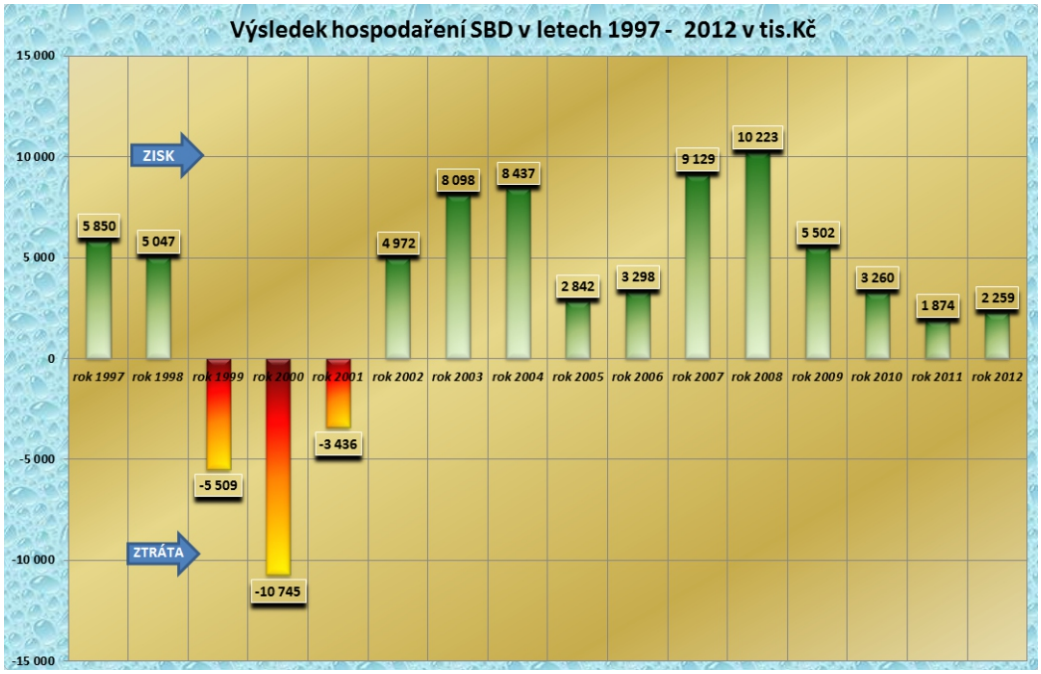
rok	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
stav k 31.12.	60	56	50	52	48	47	45
meziroční změna		-4	-6	2	-4	-1	-2
rok	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
stav k 31.12.	44	45	44	44	40	35	34
meziroční změna	-1	1	-1	0	-4	-5	-1

Troufám si tvrdit, že v případě nedůsledného vymáhání všech pohledávek včetně jejich součástí, bychom mohli jen přihlížet trendu stoupajících dluhů, což by se projevilo v záporném výsledku hospodaření. Tímto by se naše družstvo klidně mohlo dostat do finančních problémů hraničících s likvidací nebo insolvencí (konkurzem). Nehledě na stále se zhoršující stav bytových objektů, kdy bychom neměli možnost do nich investovat za pomoci úvěrů, nezvyšovali bychom komfort bydlení a nesnižovali náklady za energie. Proto je ze strany mé a představenstva důsledně přistupováno k vymáhání pohledávek. Tento přístup je v zájmu všech slušných a platících družstevníků. Vím, že žijeme v nejisté době a náš region, ve kterém žijeme, nepatří mezi nejbohatší. Ale opravdu nemůžeme řešit sociální problémy některých uživatelů bytů, to je v kompetenci jiných institucí.

Josef Tvrdý, předseda představenstva

Rozdělení celkového hospodářského výsledku, nákladů a výnosů na správu SBD a střediska bytového hospodářství SBH

	náklady v Kč	výnosy v Kč	VH v Kč
správa SBD	30 924 028,73	33 183 353,01	2 259 324,28
bytová HS	59 235 654,71	59 235 654,71	0,00
celkem SBD	90 159 683,44	92 419 007,72	2 259 324,28



Audit účetní závěrky k 31. 12. 2012 provedla auditorka Ing. Blanka Vorlíčková, Louny osvědčení KA ČR č. 1911

s výrokem

„Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace družstva Stavební bytové družstvo Chomutov k 31.12.2012 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok 2012 v souladu s českými účetními předpisy.“

Louny dne 29. května 2013

Ing. Blanka Vorlíčková
auditorka
Louny, E. Filly 1942
osvědčení KA ČR č. 1911

Projekt bezpečná země

Projekt Bezpečná Země reaguje na současnou situaci v České republice, kdy se stalo zvykem poskytovat lidem mylné informace. Projekt pod záštitou Ministerstva vnitra ČR organizuje Cech mechanických zámkových systémů, který sdružuje odborné firmy vyvíjející, vyrábějící a prodávající mechanické zámkové a zábranové systémy.

Na Chomutovsku žádná taková společnost zatím není, nejblíže je mostecká firma Blesk Š&Š sídlící v přízemí správy Stavebního bytového družstva Krušnohor.

Cíle projektu

- ✓ *Vysvětlit a ukázat veřejnosti jak správně a účinně zabezpečit svůj byt, dům, majetek.*
- ✓ *Vysvětlit a ukázat, jak rozpoznat skutečné prvky tvorby bezpečnosti a jejich správné kombinace v reálném životě.*
- ✓ *Propojit teoretickou část výkladu prevence kriminality s praktickou částí a zkušenostmi členů cechu.*

Občan jako oběť

Dnešní globalizace a následné sjednocení trhu přivádějí mnoho informací a produktů v oblasti zabezpečení. Občan se může lehce stát objetí nekalých obchodních praktik. Například tehdy, kdy si v dobré víře koupí prvek zabezpečení svého majetku a posléze zjistí, že tato ochrana je neúčinná. Projekt je tak opěrným bodem, který slouží veřejnosti k získání potřebných informací v ucelené formě tak, aby již nikdo nešlápl vedle.

Prevence jako norma

Dosud zde nebyl nikdo, kdo by neutrálně a uceleně podal maximum informací v oblasti poskytování zabezpečení. Projekt chce naučit veřejnost přemýšlet tak, aby byl eliminován vznik příležitostí ke vzniku trestné činnosti. Lidé nevědomky z mnoha důvodů (mimo jiné i z mylných informací) volí míru zabezpečení majetku, bytu nebo domu neefektivně či nesmyslně. Tím naopak usnadňují vznik možností vedoucích k trestné činnosti.

Naletět na různé prodejní triky je dnes snadné. Různí obchodníci využijí ve své touze prodat maximum každé slabiny a neznalosti zákazníka, aby mu vnutili něco, co ve skutečnosti jeho problém nevyřeší.

Motto: úplné a korektní informace všem občanům! To je poslání, s nímž začal projekt Bezpečná země dýchat.

Jakákoliv prevence má smysl pouze tehdy, pokud je účinná. Hlavním cílem je tento projekt rozšířit, co nejvíce zlepšit informovanost široké veřejnosti, poskytnout všem občanům korektní služby, certifikované produkty a jejich správné kombinace s možnostmi řešení. Takto vytvářet účinnou prevenci, jak se vyvarovat omylů, vědět, co požadovat, a také proč nevěřit všemu, co se dnes nabízí. Tím napomáhat ke snižování kriminality takovým způsobem, že pachatelům zkrátka nedáte šanci, neboť jste při výběru a pořízení zabezpečení neudělali chybu.

V rámci projektu probíhají a budou se také nadále konat dílčí akce - třeba setkání občanů s Policií ČR a útvary městských policií. Dále budou akce a prezentace projektu probíhat na vybraných veletrzích, prevenčních seminářích a na krajských a městských úřadech.

Profesionální prodejce

Ptáte se na to, podle čeho poznáte prodejce, člena Cechu mechanických zábranových systémů? Odpověď je jednoduchá: podle loga Bezpečná země.

Takto označené místo provozovny nebo prodejny slouží všem občanům k rozpoznání kvalitního a profesionálního prodejce (člena cechu) bezpečnostní techniky a poskytovatelů klíčových služeb, jejichž činnost zaštiťuje ministerstvo vnitra a další veřejnoprávní složky. Pro informovanost veřejnosti vydává cech ve spolupráci s partnery propagační materiály objasňující podstatu projektu Bezpečná země.

Zdroj: Zpravodaj SBD Krušnohor

Zbavte se kovových zárubní bez náročného vybourání a prachu

Co udělat pro to, abyste měli namísto starých kovových zárubní zárubně krásné dřevěné - a to vše bez náročného vybourání, které nadělá nepořádek? Recept je jednoduchý. Stačí si nechat kovové zárubně skrýt pod dřevěné obložení!

Ve zkratce se tomuto modernímu řešení říká OKZ, neboli obklad kovových zárubní.

Proměna interiéru bez nepořádku

Obložením kovových zárubní dřevěným systémem OKZ ušetříte spoustu času a hlavně se vyhnete prachu a špíně, které byste museli ve velkém likvidovat při vybourávání původních zárubní. Toto praktické řešení umožňuje příjemnou proměnu interiéru, protože kovové zárubně rozhodně nejsou tím, co by váš domov zdobilo. Povrchovou úpravu nových zárubní si můžete vybírat stejně tak jako u nového dveřního křídla. Studenému kovu kolem dveří tak konečně odzvoní a na řadu přijdou krásné dřevěné zárubně.

Dveře pravé v levé otvíravé v posuvné

Základem pro úspěšnou montáž nových zárubní je odborné zaměření starých zárubní. Záleží totiž na každém milimetru. Kovové zárubně navíc většinou vyčnívají z roviny stěny, ale na to je systém OKZ právě po přesném zaměření připraven. Stejně tak je použitelný pro různé tloušťky zdi. Výhodou je také to, že než začnete dřevěné zárubně montovat, můžete se rozhodnout, zda zachováte původní stranu závěsů, nebo ji změníte na opačnou stranu, která by se vám aktuálně v interiéru více hodila. Z levých dveří můžete udělat pravé a naopak. Původní závěsy se stejně musí před obkladem z kovové zárubně vyříznout.

Rekonstrukce pokoje si zaslouží kromě nových dveří i zárubně OKZ, pod kterými se ty kovové snadno schovají.

Díky obkladu zárubní je dokonce možné změnit dveře otvíravé na posuvné, což v mnoha domácnostech ušetří spoustu místa.

Obklad starých kovových zárubní rázem vylepší každý panelový byt.

Dřevěné zárubně se skládají z několika dílů, které již není zapotřebí na místě upravovat, pouze se slepí dohromady. Bez nepořádku kolem tak nová dřevěná zárubeň dokonale zakryje starou kovovou. Obložením se ve finále změní průchozí šířka otvoru o tři centimetry. Pouze tam, kde jsou užší dveře o šířce 60 cm, myslete na to, aby vám po rekonstrukci zárubně nezabránily stěhování nábytku nebo například pračky. Bývá to totiž nejčastěji případ koupelen v panelákových bytech nebo ve starších rodinných domech.

Dveře měnit nemusíte

Nabídka povrchů a dekorů zárubní OKZ odpovídá šíři výběru povrchů dveří, a proto vám nic nebude bránit při jejich sladění. Pokud si zařizujete interiér ve velmi moderním stylu, můžete se pustit do odvážnější kombinace kontrastu dekoru dveří a zárubně. Například světlé dveře může rámovat zárubeň v tmavším dekoru a obojí tak sympaticky vynikne.

I když jste si dveře pořizovali nedávno nebo je vyměníte později, ani tomu nic nebrání. Do zárubní OKZ lze totiž usadit stejné dveřní křídlo, jaké bylo v původních kovových zárubních. Trik je v tom, že obklad předsune závěsy, a tedy i dveře o několik milimetrů od průchozího otvoru. U původních dveří si zkontrolujte, aby vzdálenost od užší hrany dveří po střed kliky byla nejméně 55 milimetrů, jinak by dveře kvůli umístění štítku nešly zavírat.

Obložení dřevěnými zárubněmi zabere profesionálům pouhý jeden den a celý interiér tak prokoukne k nepoznání. Výhodou také je, že takovou rekonstrukci můžete provést prakticky kdykoliv.

Zdroj: Zpravodaj SBD Krušnohor

Stále více domů projevuje zájem o instalaci čipů, lidé se cítí bezpečněji

Stavební bytové družstvo Krušnohor eviduje zvýšený zájem o čipový systém. Toto zabezpečení domu má třeba společenství 138 na třídě Budovatelů v Mostě.

Čipový systém si nechali nainstalovat před dvěma roky v rámci celkové rekonstrukce domu, kdy vyměnili vchodové dveře na obou stranách domu. Rozhodli se kvůli tomu, že jejich dům byl průchozí. Pokus o zamykání vchodů nic nevyřešil, protože někteří jedinci je stejně nezamykali, takže byl dům volně přístupný večer i v noci. Kromě toho, kdo chtěl, nechal si klíče bez problémů vyrobit...

Čipový systém jim přinesl řadu výhod. Čipy se totiž nedají přidělat jako klíče. Když někdo čip ztratí, vymaže se jeho kód ze systému, tak se do domu nikdo cizí nedostane. Další výhodou je menší poruchovost ve srovnání s mechanickými systémy, hlavně zámkovými vložkami, které v zimě zamrzají nebo jsou v nich zalomené klíče nebo jiné předměty.

Mostecká společnost, která spolupracuje s SBD Krušnohor a která čipy instalovala, doporučuje, že je v každém případě vhodné kombinovat mechanické a elektronické zabezpečení.

Každý vchod má v systému nahrané své rozlišovací znaky, proto čip funguje jen pro vstup do jednoho vchodu. Do jiného, byť sousedního, se už nedostanete, protože pro systém jste „cizí".

Instalace čipů tak v tomto případě ukončila éru nezvaných návštěv, bezdomovců a vykradených sklepů. Podobných systémů je dnes na trhu celá řada, pečlivě vybírejte...

Velká novela: exekuční řád, občanský soudní

Novela exekučního řádu, jakož i občanského soudního řádu byla přijata zákonem č. 396/2012 Sb. s účinností od 1. ledna 2013. Tento zákon omezuje „dvojkolejnost" výkonu rozhodnutí prováděného soudem a exekuce prováděné exekutorem, když vymezuje druhy nároků, které bude moci nadále vymáhat pouze soud, a ty, které bude vymáhat exekutor.

Soud bude mít výlučné oprávnění rozhodovat ve věcech taxativně vymezených v § 251 odst. 2 občanského soudního řádu, tedy například ve věcech, které se týkají výchovy nezletilých dětí, ve věcech výživného, ve věcech vyklizení bytu se zajištěním bytové náhrady či vykázání ze společného obydlí. *Ostatní nároky a pohledávky tak bude možné vymoci jen exekucí prostřednictvím soudního exekutora.* V této souvislosti je nutné položit si otázku, co se stane s již probíhajícími výkony rozhodnutí, které dosud vedly soudy a které již po 1. lednu 2013 nespadají do působnosti soudu. Tato řízení soud rozvrhne mezi soudní exekutory, kteří byli jmenováni do příslušného obvodu soudu s tím, že žalobce je oprávněn požadovat, aby věc byla přidělena jím vybranému soudnímu exekutorovi.

Prospěch pro dlužníky, věřitele i exekutory

Obecně lze říci, že některé přijaté změny jsou ku prospěchu dlužníků, jiné zase ve prospěch exekutorů a věřitelů. Při komplexním zhodnocení přijatých změn lze říci, že pravidla pro exekutory se zpřísňují. Exekutoři už od ledna například nemohou ukládat peníze vymožené od dlužníků na své osobní účty, ale pouze na účty vyčleněné speciálně pro tento účel, přičemž novinkou je také skutečnost, že nad takovými účty má kontrolu ministerstvo spravedlnosti.

Novinku, kterou zcela jistě ocení všichni dlužníci, je zavedení povinnosti věřitelů zaslat svým dlužníkům takzvanou předžalobní výzvu, která se má uplatňovat v předexekuční fázi. Dlužník v této výzvě dostává možnost vyrovnat se se svým věřitelem ještě předtím, než je proti němu podána žaloba, případně později zahájeno exekuční řízení.

Dosud totiž nebylo výjimkou, že dlužník o svém dluhu neměl žádné tušení, anebo alespoň tvrdil, že tomu tak je, a byl velice překvapen, když byl věřitelem zažalován. Dosud tedy v praxi fungovalo, že věřitel mohl svůj nárok vůči povinnému uplatňovat, aniž by měl povinnost o tom dlužníka informovat. Díky přijatým změnám však nyní věřitel bude muset dlužníka v každém jednotlivém případě oficiální cestou kontaktovat s výzvou o zaplacení dluhu ještě předtím, než žalobu podá.

Předžalobní výzva musí být dle zákonného ustanovení § 142 odst. 1 občanského soudního řádu zaslána dlužníkovi nejméně sedm dní před podáním návrhu na zahájení řízení, a to na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu. Zákon sice nevyžaduje, aby byla dlužníkovi výzva k plnění reálně doručena, avšak věřitelé budou muset být schopni při podání žaloby předložit důkaz, především podací lístek či dodejku, o tom, že ji skutečně odeslali. Nastane-li případ, že věřitel zákonnou povinnost zaslání předžalobní výzvy nesplní, pak to sice nebude mít vliv na jeho nárok samotný, ale ponese riziko toho, že mu nebudou přiznány náhrady nákladů řízení. Tyto zatím dosud automaticky padaly na bedra dlužníka.

Sloučení drobných exekucí

Další změnou je spojování exekucí u dlužníků, kteří mají více bagatelních pohledávek, tedy pohledávek do výše 10.000 Kč, které jsou vedeny proti jednomu dlužníkovi jedním věřitelem. Cílem této změny je, aby dlužníci, kteří mají více exekucí, ušetřili na nákladech exekutora za vedení každého samostatného řízení, neboť tyto po spojení exekucí odpadnou. Dosud bylo spojování exekucí možné, avšak přijetím novely je povinné. Díky tomuto se dlužníci vyhnou vysokým poplatkům za každé dílčí exekuční řízení, v němž samotná pohledávka není razantně vysoká a v podstatě tam platí, že čím více dluhů povinný má, tím více může ušetřit.

Manželé budou platit za chyby společně

Po této novele lze v souladu s ustanovením § 262a odst. 3 občanského soudního řádu postihovat účty a mzdu či jiný příjem manželů a manželek povinných. *Exekutor nově může zablokovat takovýto majetek manžela povinného i tehdy, když se manžel o dluhy svého může či ženy nijak nepřičinil a třeba o nich nemá ani ponětí.*

Za majetek patřící do společného jmění povinného a jeho manžela se pro účely nařízení exekuce považuje také majetek, který netvoří součást společného jmění manželů jen proto, že byl smlouvou zúžen zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů nebo že byl smlouvou vyhrazen vznik společného jmění ke dni zániku manželství. Při exekuci a výkonu rozhodnutí se rovněž nepřihlíží ke smlouvě, kterou byl zúžen stanovený rozsah společného jmění manželů o majetek, který patřil do společného jmění v době vzniku vymáhané pohledávky.

> *Manželům však nadále zbývají nezabavitelné částky, které jsou navíc od nového roku vyšší.*

> *Nelze takto zablokovat ani majetek, který má manžel povinného ve výlučném vlastnictví, tedy například nemovitosti získané darem nebo peněžní prostředky získané v dědickém řízení.*

řád, nový občanský zákoník

Zatím nejvýraznější a pro družstvo nejdůležitější změnou je možnost dražby podílů v družstvech ve smyslu § 320aa a § 320ab občanského soudního řádu.

Dosud fungoval princip vyčíslení hodnoty družstevního bytu podle vypořádacího podílu na základě právní úpravy obchodního zákoníku. Ten se však řádově pohyboval v desítkách tisíc korun a ani zdaleka tak nebývalo dosaženo tržní hodnoty. Přijetím novely se začnou členská práva a povinnosti v bytových družstvech v exekuci zpeněžovat formou dražby.

V praxi to znamená, že soudní exekutor vydá exekuční příkaz k provedení exekuce postižením jiných majetkových práv, jinak řečeno postižením účasti povinného v družstvu. Poté zkoumá, zda je podíl v družstvu neomezeně převoditelný či omezeně převoditelný. V případě, že je neomezeně převoditelný, což ve většině případů je, prodá se tento podíl po splnění zákonných podmínek v dražbě. V případě dražby mají členové družstva předkupní právo v případě, že učiní stejné nejvyšší podání jako jiný dražitel, příklep bude udělen právě jim z titulu předkupního práva. Nepodaří-li se podíl prodat ani v opakované dražbě, postihuje exekuce pohledávku z práva na vypořádací podíl.

Mezi společností velmi očekávané novely řadíme i **novelu občanského zákoníku** (zákon č. 89/2012 Sb.), která by měla být účinná od 1. ledna 2014. Tento zákon čítá více než 3000 paragrafů. Zákon klade podle předkladatelů větší důraz na osobnostní práva před majetkovými vztahy a ponechává více prostoru pro dohodu stran.

Novými pravidly se bude řídit například dědictví, bude možné si osvojit zletilou osobu. Bude také možné uzavřít dohodu o odděleném majetku, v takovém případě norma posiluje ochranu ekonomicky slabšího v manželském páru. Na kodexu pracoval tým odborníků zhruba deset let. Sněmovní ústavně-právní výbor jej projednával několik měsíců.

Občanský zákoník má pět částí. První část se věnuje právnímu postavení člověka jako jednotlivce. Druhá část upravuje rodinné právo, například institut manželství a práva a povinnosti manželů, rodičů i dětí. Třetí část se týká absolutních majetkových práv, vymezuje držbu, vlastnictví, spoluvlastnictví, věcná práva k cizím věcem, správu cizího majetku a dědické právo. Čtvrtá část se zabývá relativními majetkovými právy a řeší vznik závazků a jejich obsah, zajištění a zánik. Poslední část občanskoprávního kodexu upravuje ustanovení společná, přechodná a závěrečná. Zejména pravidla přechodu ze současné právní úpravy na nový právní pořádek.

V současné době se spekuluje o možnosti odložení účinnosti tohoto zákona.

Mgr. Jana Mrkáčková
vedoucí právního úseku

inzerce

Broker Consulting, a.s. projednal s SBD využití finančních služeb.
Konzultace jsou pro členy (nájemníky) zcela zdarma.

Broker Consulting
Nezávislý finanční konzultant

Jste v nepříznivé finanční situaci?

Přerůstaji Vám vaše půjčky přes hlavu?

Chcete se poradit s nezávislými odborníky?

Konsolidací špatných půjček můžete ušetřit až desítky tisíc korun a výrazně si snížit měsíční splátku.

Naše OK služby:

- OK zabezpečení
  v průměru až o 50% levnější pojištění
- OK spoření
  v průměru až o 2% vyšší úrok Vašeho spoření
- OK renta
  v penzi nezávislý na státním důchodu
- OK bydlení
  v průměru o 700 Kč nižší splátka hypotéky

Kontakt:
Broker Consulting, a.s.
Kancelář Chomutov
Nerudova 18
43001 Chomutov

Spolupracujeme se 17 pojišťovnami, 9 penzijními fondy, 10 hypotečními bankami, 3 stavebními společnostmi a 25 investičními společnostmi a bankami.

S čím můžeme pomoci právě Vám?

tel.: 739 762 611, e-mail: martin.vokaty@bcas.cz

www.bcas.cz

Odečty radiových vodoměrů

Pololetní odečty vodoměrů probíhají v období od **28.6.** do **3.7.** daného roku.

Koncové odečty vodoměrů. Stav vodoměru (mechanický číselník) k 31.12. se uloží do paměti vodoměru a tento stav je následně použit pro rozúčtování vody.

Stavy, které si uživatel ve výše uvedených termínech opíše z vodoměrů, jsou použity pro výpočet spotřeb daného roku.

Každý vodoměr v bytě je zaplombován dvěma plombami. Porušení nebo odstranění plomb je bráno jako neoprávněný zásah do měřidla. Při zjištění ovlivnění vodoměrů bude postupováno dle platné směrnice SBD Chomutov.

Rychlá čísla pro případ nouze...

Havarijní služba SBD Chomutov

Voda, topení, odpady	
Faen	602 418 050
Starý	777 930 254
Selinger - Kadaň	602 274 906
Elektro instalace	
Fanak	602 453 909
	724 073 733
Špička - Kadaň	774 979 997
Totzauer - Kadaň	603 937 787
Výtahy	
Vass	602 348 152
Vaněrka	602 854 032
Fanak	474 621 001
Tepelné hosp. Kadaň	474 316 444
Plyn	1239
Ulimex	731 620 901

Zabezpečte svoji chatu nebo zahradní domek na zimu

6měs. Střežení objektu ZDARMA

zabezpečení jakéhokoliv objektu

SMS komunikace a upozornění

Připojení na pult centrální ochrany

vzdálené i lokální ovládání vytápění

ovládání elektrických spotřebičů

Cena za komplet systém již od 9.990 Kč včetně instalace (bez DPH)

Možnost sdílení jedné ústředny alarmu mezi více objekty - podělte se o náklady!

instalujeme kvalitní zabezpečení JABLOTRON CREATING ALARMS

web: www.alarmnachatu.cz telefon: 477 477 170

Úřední doba a kontakty na jednotlivé úseky

SBD Chomutov, Husova 2079/10, 430 03 Chomutov

pondělí a středa 7:00 - 11:30 a 12:00 - 16:30*

* středisko Kadaň má úřední dny pouze v pondělí

773 822 300	předseda	Josef Tvrdý	tvrdy@sbdcv.cz
773 822 321	sekretariát předsedy	Vladimíra Novotná	novotna@sbdcv.cz
773 822 322	vedoucí ekonomického úseku	Ing. Miloslav Dostál	dostal@sbdcv.cz
773 822 599	vedoucí technického úseku	Ing. Rostislav Písařík	pisarik@sbdcv.cz
773 822 320	sekretariát technického úseku	Jana Micáková	micakova@sbdcv.cz
773 822 309	správce informační soustavy	Martin Gahler	admin@sbdcv.cz
773 822 306	podatelna	Jana Ročková	rockova@sbdcv.cz
773 822 383	účetní SVJ	Marcela Očenášová	ocenasova@sbdcv.cz
737 245 375	středisko pohledávek	Miroslav Koudelka	koudelka@sbdcv.cz
733 105 674	středisko pohledávek	Jaromír Horák	horak@sbdcv.cz
773 822 307	středisko Kadaň	Irena Hyhlanová	hyhlanova@sbdcv.cz
773 822 308	ekonomický úsek - směnky, úvěry	Jana Čanecká	canecka@sbdcv.cz
773 822 314	pokladna	Karla Raušová	rausova@sbdcv.cz
773 822 317	účetní	Iveta Pondělíčková	pondelickova@sbdcv.cz
773 822 310	ekonomické informace, metodika	Šárka Heidová	heidova@sbdcv.cz
773 822 304	právní středisko	Mária Mladá	mlada@sbdcv.cz
773 822 311	právní středisko	Ing. Martin Pyško	pysko@sbdcv.cz
773 822 313	mzdová účetní	Monika Petriková	petrikova@sbdcv.cz
773 822 315	bytové hospodářství - nájmy	Růžena Antonová	antonova@sbdcv.cz
773 822 316	bytové hospodářství - členská evidence	Dana Juríčková	jurickova@sbdcv.cz
773 822 312	bytové hospodářství - nájmy, vlastníci	Ivona Wágnerová	wagnerova@sbdcv.cz
773 822 301	vedoucí investic a majetku	Jitka Burianová	burianova@sbdcv.cz
737 638 355	referent investic a majetku	Lukáš Broslavský	broslavsky@sbdcv.cz
773 822 318	referent investic a majetku	Alena Burešová	buresova@sbdcv.cz
737 245 381	vedoucí služby a energie	František Česal	cesal@sbdcv.cz
737 245 373	referent služby a energie	Martin Králíček	kralicek@sbdcv.cz
773 822 319	styk s domovními samosprávami, SVJ	Iveta Žočková	zockova@sbdcv.cz
773 822 323	vyúčtování služeb - otopy, kauce	Alena Jasenovská	jasenovska@sbdcv.cz
773 822 330	kontrolní komise	Vlastimila Bretová	kontrolka@sbdcv.cz
773 822 324	účetní SVJ	Hana Imrová	imrova@sbdcv.cz
731 620 901	Ulimex	Josef Vašek	vasek@ulimex.cz
737 245 382	údržba	Antonín Jansta	udrzba@sbdcv.cz
737 245 384	údržba	Josef Pytela	udrzba@sbdcv.cz
773 822 325	údržba	Jiří Malcovský	udrzba@sbdcv.cz
773 822 303	údržba	Petr Čermin	udrzba@sbdcv.cz

Zpravodaj číslo 1/2013 byl vydán v počtu 8.000 výtisků a zdarma dodán všem družstevníkům. Své náměty a připomínky nám můžete doručit osobně, elektronicky na email redakce@sbdcv.cz nebo poštou na adresu družstva. Ozvěte se také v případě, že jste nedostali aktuální číslo Zpravodaje.

Vydává: SBD Chomutov, Husova 2079/10, 430 03 Chomutov
Šéfredaktor: Mgr. Kateřina Hodková
Tiskne: Akord Chomutov, s.r.o.

www.sbdcv.cz

GRAPE SC, A.S.
Buďte ve spojení

VOLEJTE ZDARMA
800 911 911

INFO@GRAPESC.CZ | WWW.GRAPESC.CZ

PEKELNĚ
RYCHLÝ
INTERNET

Připojení k internetu
Rychlý Internet pro každého

Digitální televize
Televize příští generace

Telefonování
Levně a spolehlivě

VYUŽIJTE NABÍDKY VÝHODNÝCH BALÍČKŮ

65 TV kanálů
Internet
100Mbps

100 TV kanálů
Internet
100Mbps

120 TV kanálů
Internet
100Mbps

- kompletní nabídku balíčků a více informací najdete na www.grapesc.cz. Ceny včetně DPH.