

I N F O R M A C E

pro členy

O b s a h :

- 1. Modernizujeme dům – výměna oken**
- 2. Program modernizace bytového fondu SBD Hlubina**
- 3. Ekonomické řešení revitalizace panelových domů v BD Orlová**
- 4. Možnosti úvěrů výpomocí od peněžních ústavů pro SBD Hlubina**
- 5. Projednání stížností, podnětů a reklamací**
- 6. Provozování termoregulačních ventilů v bytech**
- 7. Ceny médií k 1. lednu 2005**
- 8. Informace o převádění bytů SBD Hlubina do vlastnictví členů**
- 9. Domovní řád SBD Hlubina**
- 10. Směrnice č. 2/96 o zabezpečení úklidu a pořádku v družstevních domech**
- 11. Postup v zájmu požární bezpečnosti a průchodnosti únikových cest v domech SBD Hlubina**
- 12. Stav pohledávek za užívání bytů k 31.12.2004**

Ing. Ladislav Pastušek
předseda představenstva

Stanislav Balon
místopředseda představenstva a ředitel správy

Ostrava, únor 2005

1. Modernizujeme dům – výměna oken

Před výměnou oken je dobré si trochu započítat

Jedenáctipatrový panelový dům typu VOS (48 bytů o celkové užitkové ploše bytů 2.810 m²) potřebuje po téměř čtyřiceti letech existence výměnu oken včetně náhrady meziokenních vložek, které jsou zvenku kryty tabulemi z drátového skla upevněnými v korodujících úchytech. Pro základní ekonomickou orientaci o finanční náročnosti této investice použijeme údaje projektové organizace Q-PARS z července 2003. Jde o tyto hlavní nákladové položky:

100 ks	dvojdílných plastových oken 1500/1500	(10.430,00 Kč/ks)	1.043.000,00 Kč
94 ks	trojdílných plastových oken 2550/1500	(14.000,00 Kč/ks)	1.316.000,00 Kč
198 ks	meziokenních vložek MIV REMAU	(10.700,00 Kč/ks)	2.118.600,00 Kč
44 ks	balkónových plastových dveří 750/2200 s plastovým oknem 750/1500	(13.374,00 Kč/ks)	558.456,00 Kč
		Celkem cca	5.066.000,00 Kč

Pozn.: Plastová okna jsou od fy SULKO, které jsou nejlepší z hlediska porovnání ceny, užitných vlastností a záruk. Při vyzdívce meziokenních vložek YTONGem bude tento náklad cca o 20% nižší, ale tento způsob je pracnější, a tím i pro obyvatele bytu nepřijemnější.

Vezmeme-li v úvahu další očekávané náklady (oplechování, zařízení staveniště, vlivy pracovního prostředí, zábor prostranství, stavební dozor, 5 % DPH), dostaneme se na částku **5.500.000,00 Kč** a zdůrazněme, že v této částce **nejsou obsaženy prostředky na zateplení obvodových zdí**.

Je možno tuto částku získat aniž zásadně změníme způsob financování takto náročných oprav? Zkusme to:

Nyní vytvářejí uživatelé bytů tzv. „zálohu na opravu a investice“ ve výši 48.251,00 Kč/měsíc, tj. 579.012,00 Kč/rok, což v přepočtu představuje 17,17 Kč/m²/měsíc neboli 206,00Kč/m²/rok

Kdyby vzhledem k dané situaci bylo nakonec předepsáno představenstvem uživatelům bytů zvýšení příspěvku na tvorbu zálohy na opravu a investice o 30 %, posunula by se tvorba zálohy na 22,32 Kč/m²/měsíc a v rámci celého domu na hodnotu 752.664,00 Kč/rok.

Počítá-li se s 15%ním čerpáním této částky na ostatní menší opravy a údržbu domu, pak při současném téměř nulovém úročení shromažďovaných prostředků si dům na výměnu oken, balkónových dveří a meziokenních vložek za rok uspoří cca 640.000,00 Kč a cílovou částku by měl pohromadě za 8 — 9 let.

Jaká však bude reálná hodnota této částky za 9 let uvážíme-li, že:

- ✓ stávající okna bude třeba ještě 1 — 2 x natřít, tj. náklad 350 — 700 tis. Kč
- ✓ i současná nízká inflace 2 — 3 % představuje úbytek 1.040 — 1.550 tis. Kč
- ✓ do devíti let dojde k avizovanému nárůstu DPH o cca 10 % tj. 550 tis. Kč
- ✓ co neustálý nárůst cen stavebních prací?

Střídmě odhadnuto bude z očekávaných 5,5 mil. Kč za devět let něco přes 3 mil. Kč a za tuto hodnotu nelze investici ufinancovat.

Naše jednoduchá úvaha jednoznačně ukazuje, že dnešní způsob tvorby zdrojů pro naléhavé opravy a investice do chátrajících domů je naivní a dále neudržitelný. Je nejvyšší čas jednat o podmínkách poskytnutí dlouhodobých (až 15 let) nízko úročených hypotečních úvěrů s bankami, usilovat o 4 - 5 % snížení úroku využitím programu „Panel“ opřeno o Nařízení vlády Č. 299/2001 a prostředky Fondu bydlení a využít k tomu výhodné nabídky bezúplatné odborné pomoci SČMBD v programu „Náš dům - naše pýcha“. Přitom se zvýšení příspěvku jednotlivých bytů do fondu oprav nelze vyhnout, neboť musíme dosáhnout úrovně stanovené bankou pro splácení hypotéky. Podle dostupných informací však nutné zvýšení příspěvků nepřesahuje hranice sociální únosnosti.

Není pochyb, že propočty podmínek podmiňujících získání dlouhodobého hypotečního úvěru ještě celé problémy neřeší a je jen prvním krokem ekonomického postupu. Vlastní získání hypotéky je totiž vázáno na splnění řady podmínek - u nás bude mj. rozhodující přístup vlastníků bytových jednotek, kteří mohou díky nepromyšleným zákonům celé úsilí lehce zhatit.

Je však nejvyšší čas se hypotečními úvěry seriózně zabývat. Jejich výhodnost totiž nemusí trvat věčně.

Na příští poradě předsedů samospráv a samozřejmě v dalším „Informátoru“ budeme v kapitole „Modernizace domu“ pokračovat na téma „Zateplení“. Opět použijeme modelový případ jednoho domu, zvolíme opět výškový dům, protože ten musí být zateplován kvůli své výšce dvěma systémy. Tím bude naše informace o tom, jak modernizovat obvodový plášť domu, úplná a záleží na samosprávách, které se pro modernizaci rozhodnou, jestli akci „Okna“ nespojí s akcí „Zateplení“, aby ušetřily náklady na stavbě lešení, zařízení staveniště, oplechování a dalších nákladech.

Po tématu „Zateplení“ budeme pokračovat v informacích o dalších nutných opravách domu, které nám zlepší bydlení (střecha, rozvody v domě atd.), a kterým se dnes z legislativního hlediska nevyhneme (modernizace výtahů, rekonstrukce plynových rozvodů atd.).

2. Program modernizace bytového fondu SBD Hlubina

1. Úvod

Bytový fond SBD Hlubina neustále stárne. Vzhledem k nízké tvorbě příspěvků do fondu oprav se domy modernizují pouze nárazově, dílčím způsobem v rámci finančních prostředků daného hospodářského střediska. Tím se neustále zvyšuje vybydlenost bytů i domů a následné náklady do nutných oprav rostou. Zejména starší panelové výškové domy, ale nejen ty, potřebují zásadní

modernizace, které by vedly jednak ke zvýšení komfortu bydlení, úsporám na vytápění, ale i ke zvýšení bezpečnosti provozu různých zařízení v těchto domech. Nedávné příklady havárií v r. 2004 mimo náš region, ale i špatný stav rozvodů plynu v některých našich výškových domech, kdy se musel rozvod během několika dní odstavit a vyměnit, svědčí o tom, že je nejvyšší čas začít tuto problematiku řešit zásadním způsobem. Proto TÚ SBD Hlubina ve spolupráci s TK představenstva SBD navrhuje realizovat níže uvedený program modernizací, který bude dále dle potřeby postupem času doplňován.

2. Výchozí podmínky

- a) TÚ byl zmapován stav domů a zpracován plán oprav a modernizací na domech do r. 2015. S tímto plánem, který obsahuje jak věcné, tak i finanční plnění, byly výbory samospráv seznámeny na dílčích schůzkách, nebo jim byl k posouzení zaslán. Tento plán není dogma, ale návod k zamyšlení, co opravovat a jak přistoupit k modernizaci.
- b) V zásadě jsou možné dva přístupy.
 - V prvním případě zvýšit si fond oprav a modernizovat postupně s využitím i vnitrodružstevních půjček a postupně během cca 10 let si dům dát do pořádku. Tento způsob je pomalejší a nákladnější (postupující inflace, zvyšující se ceny oprav).
 - Ve druhém případě si půjčit na dlouhodobý úvěr u banky a modernizaci provést najednou. Tento způsob je z hlediska péče o dům, zvýšení komfortu bydlení i úspor v nákladech na modernizaci výhodnější. Výhodnější proto, že od 1.1. 2008 se má zvýšit odpočet DPH v naší kategorii oprav z 5 % na 19%, dále proto, že s nárůstem vlastníků bytů narůstá schvalovací agenda, která je s modernizací spojená (stavební řízení – souhlas všech vlastníků) a dnes disponují banky přebytkem peněz, jsou nízké úroky a banky považují tyto investice z hlediska rizik za nejméně problematické. Samozřejmě, je to ale z hlediska samospráv i pracovníků SBD při vysvětlování a projednávání s lidmi i při vlastní realizaci, způsob náročnější.
 - Existuje ještě třetí způsob, do kterého je nyní představenstvo zákonnými předpisy tohoto státu tlačeno – postupné zvyšování fondu oprav a realizace oprav – prakticky odstraňování havarijních stavů. Tento způsob je analogický prvnímu případu, pouze ho však časově prodlužuje, protože hospodářské středisko získává finanční prostředky ještě pomaleji.
- c) je na každém družstevníkovi, na každé samosprávě, aby se nad tímto zamyslela a zvolila si budoucnost svého bydlení.

3. Další postup – krátkodobý horizont

- a) Projednání tohoto programu na představenstvu a následná informace pro naše družstevníky v informátoru.
Termín: 31.1. 2005 a do 28.2.2005
- b) Informace o zkušenostech SBD Orlová s modernizací svého bytového fondu, kterou zpracuje TK opět do informátoru našeho SBD.
Termín: informátor, do 28.2.2005
- c) Vyvolat jednání zástupce banky (ČSOB) s vedením družstva (ředitel, ekonom, ekonomická komise, technická komise, kontrolní komise) o podmínkách získání státních dotací.
Termín: 18. 2. 2005
- d) Posoudit na TK připomínky samospráv k modernizaci bydlení, zmapovat zvolený přístup samospráv a jejich preferenci jednotlivých výše uvedených přístupů.
Termín: 15.5.2005
- e) Předložit představenstvu informaci o tomto záměru a přístupu samospráv a dále podat i informaci na jarním shromáždění delegátů SBD Hlubina.
Termín: 15.6.2005 a termín konání SD SBD

4. Další postup – dlouhodobý horizont

- a) Návrh plánu realizace pro r. 2005 - např. ČS samospráv a vlastníků, vyřizování povolení, vyřizování fin. krytí.
Termín: 30.6. 2005
- b) Návrh plánu realizace modernizací pro r.2006. Termín listopad 2005.
- c) Doplnění plánu realizace na další období Termín průběžně, nejpozději do 11. měsíce příslušného kalendářního roku.
- d) Informovat 2x ročně představenstvo o stavu modernizací a vždy shromáždění delegátů SBD Hlubina.
Termín: v posledním měsíci pololetí
a v termínu konání SD SBD.

5. Závěr

Tento postup byl projednán a doporučen představenstvu k projednání na zasedání TK dne 20. ledna 2005.

3. Ekonomické řešení revitalizace panelových domů v BD Orlová

V nedávné minulosti bylo bytové družstvo Orlová jedním z těch, s nimiž SBD Hlubina udržovalo velmi časté styky a zejména na úrovni vedoucích pracovníků správy docházelo pravidelně k otevřené výměně názorů a zkušeností. Dnes zaznamenáváme, že BD Orlová dosahuje nevedných výsledků v základní oblasti činnosti bytových družstev, tj. v oblasti péče o úroveň bydlení.

Od roku 2001 se toto družstvo vehementně pustilo do revitalizace svého bytového fondu a cílevědomě za podpory svých členů řeší nemalou finanční náročnost prováděných stavebních úprav převážně tím, že využívá nízkourokové hypoteční bankovní úvěry dotované státním fondem bydlení.

BD Orlová sídlící ve městě s jedním z nejvyšších procent nezaměstnanosti v ČR vlastní 3 303 bytů a ke konci roku 2004 mělo ve 2 241 z nich dokončenou revitalizaci.

Obecně je „revitalizace“ obsahem široký pojem, ujasněme proto, co je technickým obsahem revitalizace v pojetí BD Orlová. Zásadně a vždy jde především o zateplení budov, která vycházejí z individuálních energetických auditů. Přitom nejde jen o zateplení obvodového pláště domu vhodnou technologií (většinou 100 – 120 mm vrstva tepelného izolantu s venkovní fasádou) a výměnu oken za plastová, ale také o zateplení společných prostor, tj. výměnu vstupních dveří s ohledem na zateplení zádveří a výměnu event. zmenšení sklepních oken a oken na chodbách.

Pozornosti je věnováno i zasklívání lodžii, neboť toto přispívá k tepelným úsporám, zamezuje poškozování podlah lodžii mrazem a významně zlepšuje komfort bydlení. Samozřejmostí je i zateplování střech a jejich vyspádování klíny z polystyrénu, příp. použití gumových membrán.

Součástí každé revitalizace domu je i výměna dožívajících rozvodů plynu, teplé a studené vody a odpadního potrubí a modernizace výtahů, u nichž se mění elektrovybavení včetně moderních řídicích a signalizačních jednotek a montují se kabiny s vázícím systémem a busovými dveřmi. Podle požadavků jednotlivých domů byla do revitalizace pojmuta i další technická zlepšení, např. rozvody internetu a digitální televize, digitální zvonková tabla, elektromagnetické ovládání vstupních dveří pomocí „Dallas“ čipů, montáž bezzdrojových větráků do šachtic, úsporného ovládání osvětlení chodeb, apod.

Jak bylo zmíněno výše, ke krytí nákladů revitalizace svých panelových domů využívá BD Orlová převážně hypotečních úvěrů českých bank (úrok cca 6,5 % s 5%-tní dotací částí úroků a 70%-tní státní zárukou dle Naří

zení vlády č. 299/2001. Hypoteční úvěry jsou tedy poskytovány na maximální dobu 12 – 15 let při úrokové sazbě 1,6 – 1,9%. Ke konci minulého roku, kdy mělo BD Orlová dokončenu revitalizaci 67,8 % celého bytového fondu, dosáhla výše úvěrů cca 340 miliónů Kč, podíl vlastních prostředků činil 48,4 mil. Kč.

Jaký přinesla dosud dokončená revitalizace uživatelům bytů efekt?

Kromě podstatného zvýšení komfortu bydlení, a tím spokojenosti uživatelů bytů, kteří navíc nebudou v nejbližších 10 – 20 letech obtěžováni jednotlivými postupnými většími údržbářskými a opravárenskými zásahy vynucenými stavem chátrajících součástí budovy, došlo např. k prokazatelným úsporám tepla. Roční spotřeba v domech BD Orlová klesla oproti roku 1996 na polovinu, což představuje částku 21,5 mil. Kč, o kterou vzrostla roční tvorba fondu oprav, aniž by se muselo zvyšovat nájemné.

Závěrem několik číselných údajů, které poskytlo vedení BD Orlová:

**průměrné náklady na celkovou revitalizaci domu 350 000,--Kč/byt o vel. 60 m²
tj. 5 800,-- Kč/m² podlah. plochy**

**při 15-ti letech úvěru to vyžaduje tvorbu fondu oprav 2 000,-- Kč/byt/měsíc
tj. 34,-- Kč/m²/měsíc**

průměrná tvorba fondu oprav (revitalizované i nerevitalizované byty) v BD Orlová v r. 2005 je 26,-- Kč/m²/měsíc.

4. Možnost úvěrových výpomocí od peněžních ústavů pro SBD Hlubina

V současné době SBD Hlubina spolupracuje při finančních výpomocích při akcích jako je zateplení domu, revitalizace, apod. se třemi peněžními ústavu. Jsou to:

- 1) ČSOB, a.s.
- 2) Reiffeisenbank
- 3) Wüstenrott, stavební spořitelna

Ve většině případů se vedení SBD Hlubina obrací se žádostí o úvěry na svou tzv. mateřskou banku, tj. ČSOB. Podmínky pro získání úvěru jsou:

- 1) **100%-tní souhlas všech vlastníků, jsou-li na daném středisku (domě) a alespoň 67 % souhlas všech ostatních nájemníků.**
- 2) Další skutečností, která je po SBD vyžadována, je zpracovaný projekt, přesný rozpočet stavby. Vše ostatní, tj. výsledky ek. situace, daň. příznání, apod. zpracovává a předkládá správa SBD Hlubina.
- 3) Každá akce není však kryta bankou ve výši 100 %, ale banky požadují, aby požadovaná akce byla kryta z vlastních zdrojů, tj. z fondu oprav ve výši 20 %.

Současná politika bank se odvíjí od dané skutečnosti na trhu s finančními deriváty a tuto skutečnost ovlivňuje i výši úrokové sazby. Ta se v současné době pohybuje ve výši 5 – 6 % p.a. v zapůjčení částky.

Důležitou možností je, že při získání půjčky je možno získat ještě navíc od Českomoravské záruční a rozvojové banky tzv. příspěvek na úhradu úroků. Zde však musí být splněny ze strany stavební firmy, která danou práci provádí, základní podmínky, a to:

- 1) Musí být doloženo, že odborné vedení realizace stavby bude vykonáváno fyzickou osobou, která má k výkonu této činnosti oprávnění dle § 46 a zákona č. 50/1976 Sb.

2) Doklad o zavedení a certifikování systému řízení jakosti dodavatele stavby podle ČSN EN ISO 9001 nebo 9002.

Ve skutečnosti se stává, že mnohé samosprávy tuto skutečnost, např. při výběrovém řízení, nechtějí akceptovat a posléze se takto mohou připravit o značnou část státní finanční podpory.

Obdobné, níže uvedené podmínky, platí i od Reiffeisenbank.

Úroková sazba: PRIBOR 1,8 % p. a. – 2,5 % p. a.

celk. úrok. sazba: 5 % – 5,5 % p. a.

splatnost: 20 let

poplatek za správu úvěrů: 0,2 % - 0,3 % z částky úvěru

poplatek za správu úvěru: 200 CZK/měsíc

vlastní zdroje min.: 10 %

Podobné možnosti je i čerpání úvěrů od stavební spořitelny Wüstenrot, kde je pro stavební bytová družstva připraven tzv. systém „REVIT“. Tento systém dosud není v našem družstvu vyzkoušen. Správa SBD Hlubina v současné době řeší se stav. spořitelnou Wüstenrot přesnou strukturu výpočtu úvěru s úrokovou mírou. Podotýkáme, že ek. úsek s každou samosprávou projedná individuálně podmínky poskytnutí úvěru s výjimkou souhlasu vlastníků byt. jednotek. Tento souhlas musí zabezpečit samospráva.

5. Projednání stížností, podnětů a reklamací

Na základě podnětu kontrolní komise SBD Hlubina se zabýval ředitel správy SBD, předseda představenstva spolu s předsedou kontrolní komise činností tohoto kontrolního orgánu. Došli přitom shodně k závěru, že kontrolní komise je zahlcena nejrůznějšími požadavky, které neodpovídají poslání kontrolní komise dle Obchodního zákoníku a Stanov SBD Hlubina. Vedení SBD Hlubina spolu s kontrolní komisí proto doporučují všem členům SBD, orgánům družstva a zaměstnancům správy družstva, aby dodržovali následující postup:

V oblasti kontroly činnosti družstva (mimo případy stížností dle následujícího odstavce) se může kontrolní komise zabývat požadavky členů družstva, cizích osob nebo organizací nebo ředitele správy SBD, a to podle vlastního uvážení. Pokud se kontrolní komise rozhodne, že se věcí zabývat nebude, postoupí věc k vyřízení řediteli správy a informuje o tom toho, kdo se na kontrolní komisi obrátil.

Příklady:

- *oznámení o nevhodném chování zaměstnance SBD,*
- *požadavek na prověření pracovní doby správy SBD,*
- *návrh na zkontrolování kvality provedené opravy domu, (nejedná se o stížnosti a kontrolní komise se sama rozhodne, zda se bude věcí zabývat).*

Za stížnost se považuje pouze dopis člena SBD Hlubina, který je zaslán kontrolní komisí a z jehož obsahu vyplývá, že se člen družstva domáhá ochrany svých individuálních zájmů, které byly ohroženy nečinností nebo nesprávným jednáním SBD Hlubina. V případě, nebude-li dopis označen jako stížnost obsahovat to, co je uvedeno v předchozí větě, bude kontrolní komise postupovat podle předchozího odstavce:

Příklady stížností:

- *stížnost na nesprávné vyúčtování záloh na teplo a další služby u konkrétního člena družstva,*
- *stížnost na nadměrný hluk v bytě souseda*
- *stížnost na nehospodárné používání fondu oprav*
- *stížnost na povolení podnikatelské činnosti v domě*
- *stížnost na zanedbávání oprav domu*

(s výhradou vyplývající z následujícího odstavce se takovými a podobnými stížnostmi bude kontrolní komise zabývat).

V případě stížností, jejíž vyřízení je plně závislé na odborném ekonomickém posouzení (např. je-li vytýkána nesprávný číselný výpočet) nebo jedná-li se o prošetření vnitřní situace v domě (např. občanské soužití), se bude kontrolní komise takovou stížností zabývat za podmínky, že člen družstva požádá o vyřízení své stížnosti příslušný úsek správy SBD (technický, ekonomický) nebo domovní samosprávu v domech, v nichž vykonává SBD funkci správce. Teprve tehdy, nebude-li člen SBD s vyřízením své stížnosti (na správě SBD nebo domovní samosprávou) spokojen, bude se věcí zabývat kontrolní komise. Obdrží-li kontrolní komise takovou stížnost, aniž by ji projednal příslušný úsek správy SBD nebo domovní samospráva, postoupí ji k vyřízení na tato místa a autora stížnosti o tom uvědomí.

Příklady stížností k projednání na správě SBD či v domovní samosprávě:

- *stížnost na nesprávné vyúčtování záloh na teplo a další služby u konkrétního člena družstva,*
- *stížnost na nadměrný hluk v bytě souseda*
- *stížnost na nezajištění úklidu společných prostor.*

Vedení správy družstva spolu s kontrolní komisí žádá členy SBD i zaměstnance správy družstva, aby se řídili tímto doporučením, z něhož bude vycházet kontrolní komise při své činnosti.

6. Provozování termoregulačních ventilů v bytech

Družstvo dokončilo v závěru minulého roku montáž termoregulačních ventilů na topná tělesa v bytech ve všech našich domech, (až na jeden dům – Švédská 31 – bude dokončeno do 31. 3. 2005). Regulace domů a jednotlivých bytů byly prováděny již od roku 1997 a celá tato akce trvala 8 let. Většina nájemníků i vlastníků bytů se již naučila s teplem hospodařit, když poznali, jak se má efektivně manipulovat s termoventily. Pro ty ostatní připomínáme, že neoptimálnější je nastavit termoventily na stupeň teploty, kterou chceme v jednotlivých místnostech dosáhnout a toto nastavení ponechat. Nevhodné je manipulovat s termoventily tak, že je střídavě nastavujeme na nejnižší stupeň, případně uzavíráme, a následně nastavujeme na stupeň nejvyšší. Střídavým ochlazováním a přehříváním vzduchu se porušuje vlhkostní režim v místnostech. Vzduch v místnosti se při nárazovém zvýšení teploty radiátoru rychleji zahřívá než stavební konstrukce, a tím může docházet k vlhnutí stěn, případně i rosení oken.

Nevhodné je také dlouhodobé uzavření hlavice termoventilů v bytech, které nejsou průběžně obývány, kdy dochází k ochlazování vedlejších bytů. Tyto prostory jsou nepřímou vytápěny svými sousedy. Takového počínání má kromě negativních vlivů na mezilidské vztahy v domě také nevhodný účinek na stavební konstrukci, vlhkostní režim v bytech, tvorbu plísní a bujení zdraví škodlivých mikroorganismů.

Dále je třeba zdůraznit, že pro letní období, kdy se již netopí, je nutno ponechat termoventily otevřené na maximální hodnotu. V žádném případě není vhodné nastavovat termoregulační ventily do polohy „0“ (nula) v době mimo topnou sezónu. Při této poloze je hřídelka ventilu extrémně namáhána a ovlivňována okolním prostředím, následně pak může dojít k tzv. „zaseknutí hřídelky“, jejíž odstranění si vyžaduje zásah pracovníka údržby. Při ukončení topné sezóny je nutné uvolnit ventily na maximum, tj. na číslo 5, z důvodů zachování volného průtoku kapaliny v rozvodech ústředního topení. Kapalína, i když v letním období neslouží k vytápění, v rozvodech topení stále protéká a je pod určitým tlakem a zajišťuje těsnost armatur. Poloha nastavená na maximum taktéž zamezí případnému zavzdušňování celého systému ústředního topení v případě odstávek nebo odstraňování závad na systému ústředního topení v rámci domu nebo výměňkové stanice. Během případné opravy nebo odstávky topných systémů, o kterých býváte informováni prostřednictvím vývěsky ve společných prostorách, Vás žádáme, abyste v takovém případě v co nejkratším možném systému otočili termoventily na maximální hodnotu a ponechali je v takto otevřeném stavu minimálně po dobu odstávky. Tím neefektivněji zabráníte zavzdušnění topného systému.

7. Ceny médií k 1.1.2005

	2004	2005	koeficient
Vodné a stočné OVAk			
vodné	21,5 Kč/m ³	22,58 Kč/m ³	1,05
stočné	17,99 Kč/m ³	18,89 Kč/m ³	1,05
celkem	39,49 Kč/m ³	41,47 Kč/m ³	1,05
Teplo pro TUV			
Dalkia	195,72 Kč/Gj	197,82 Kč/Gj	1,01
	1 203,3 Kč/KWh/rok	1203,3 Kč/KWh/rok	1,0
Samotná dodávka pro přípravu TUV z HPS nebo DPS	315,63 Kč/Gj	315,63 Kč/Gj	1,0
OKD	336 Kč/Gj	351,75 Kč/Gj	1,05
Garant Kontrol	335,265 Kč/Gj	315,63 Kč/Gj	0,94
Plyn pro maloodběratele	0,99489 Kč/KWh	1,04553 Kč/KWh	1,05
Elektrická energie	4,00 Kč/KWh	4,13 Kč/KWh	1,033
Výtahy			1

Cena vč. 5 % DPH.

8. Informace o převádění bytů SBD Hlubina do vlastnictví členů

Vzhledem k tomu, že záležitosti převodů bytů a garáží do vlastnictví členů jsou stále aktuální i u našeho družstva, předkládáme Vám pro Vaši informovanost některé údaje.

V souladu se zákonem č. 72/94 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o vlastnictví bytů), jsou bytové i garážové jednotky převáděny do vlastnictví těm nájemcům jednotek – členům družstva, kteří si o převodu do vlastnictví požádali.

Převod bytů se v jednotlivých létech řídí dohodami a žádostmi uzavřenými s žadatelem na příslušný rok realizace. Dosud nejzazší termín převodu daný zákonem, je rok 2010. Již uzavřenou dohodu na základě usnesení představenstva je možné po dohodě a vůle obou stran kdykoliv změnit. Tato možnost může mít význam za situace, např. při provádění finančně náročnějších oprav domu a

převod je pak výhodnější realizovat až po splacení všech případných finančních závazků. V případě převodu členských práv se právo převedení bytu do vlastnictví převádí na nového nabyvatele.

SBD Hlubina dosud převedlo do osobního vlastnictví 1 618 bytových jednotek z původního stavu 5 588 bytů. V roce 2004 dle žádostí jsme převedli 191 bytových jednotek a 48 garážových jednotek.

Družstvo má v současné době 114 samospráv. Z toho v rámci 67 členských samospráv dosud došlo k převodu minimálně jedné bytové nebo garážové jednotky. U celkem 5 domů došlo k převodům jednotek v rozsahu větším než 75 % spoluvlastnických podílů, a proto vzniklo ze zákona společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou a družstvo zde vykonává správu na základě mandátní smlouvy. Samospráv, u nichž dosud není převedena žádná jednotka, je u družstva 46.

9. Domovní řád SBD Hlubina

Představenstvem byl schválen s účinností od 1. ledna 2005 „Domovní řád SBD Hlubina“. V průběhu měsíce března budou dodány do Vašich vchodů nové „Domovní řády“. S obsahem tohoto „Domovního řádu“ v našich „Informacích pro členy“ Vás chceme předem seznámit.

Domovní řád SBD Hlubina

Článek 1

Úvodní část

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v domech ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Hlubina (dále bytové družstvo) a v domech, ve kterých bytové družstvo vykonává funkci správce, přičemž základní úprava této oblasti vyplývá z občanského zákoníku, ze zákona o vlastnictví bytů a ze stanov bytového družstva.

Článek 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spižní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, kolárny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku a stanov družstva.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu a vlastníkovu bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. Bytové družstvo je oprávněno, po předchozím oznámení nájemci, vstoupit do bytu či nebytového prostoru a do družstevního bytu, do bytu v osobním vlastnictví a do nebytových prostor, rovněž vždy po předchozím oznámení za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, požárních prohlídek, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu a nebytových prostor policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce nebo vlastníka bytu a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni řídit se také dalšími vnitřními předpisy bytového družstva a bytové družstvo je povinno seznámit s nimi všechny uvedené uživatele.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodů havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu či nebytového prostoru oznámit u družstevních bytů domovnímu důvěrníkovi a jinak na organizační úsek bytového družstva místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné k zpřístupnění bytu.
6. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nebo z osobního vlastnictví bytu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Článek 4

Držení domácích zvířat

1. Uživatelé bytů nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (kočky, psi, morčata apod.). Jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i v okolí domu.
2. Řídí se vyhláškami příslušných městských popř. obecních úřadů o chovu psů a domácích zvířat.

Článek 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Uživatelé jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO, apod.
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Článek 6

Prádelny, sušárny, mandlovn

1. Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven stanoví vždy rozhodnutí nadpoloviční většiny uživatelů.
2. U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.
3. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny, plynu je uživatel povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovn a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

Článek 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu bytového družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod., musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu bytového družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

Článek 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni udržovat v domě a v zimním období před domem pořádek a čistotu v rozsahu dle bodu 2.
2. Rozumí se tím zajištění úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu, a to podle zásad schválených ve vchodech s nadpoloviční většinou družstevních bytů domovní samosprávy a jinak usnesením společenství vlastníků jednotek.
3. V případě, odmítne-li uživatel plnit povinnosti dle bodů 1. a 2. nebo neplní-li tuto povinnost, může být tento uživatel sankcionován dle platných směrnic bytového družstva.
4. Způsob zajišťování úklidu platný v domě k 31.12.2004 platí i pro další období, pokud nerozhodne domovní samospráva nebo usnesení společenství vlastníků, jinak dle možností vyplývajících z bodů 1. – 3. tohoto článku.
5. Vyklepávat koberce, rohožky apod., je možno jen na místech k tomu vybavených tak, aby to odpovídalo ustanovení čl. 3, bod 6.

Článek 9

Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni zamykat dům v domě od 22.00 do 06.00 hod. V případě, že výbor domovní samosprávy nebo společenství vlastníků jednotek rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, či v jiném časovém rozmezí, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy nebo společenství vlastníků jednotek uloženy na určeném místě.

Článek 10

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt nebo nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 06.00 hod. jsou všichni uživatelé povinni dodržovat v domě, v bytech a v nebytových prostorách noční klid.

Článek 11

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se rovněž vztahují na osoby v domě bydlící na základě dohody o pronájmu bytového či nebytového prostoru.
3. Tento domovní řád byl schválen představenstvem bytového družstva a nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2005.

10. Směrnice č. 2/96 o zabezpečení úklidu a pořádku v družstevních domech

V souvislosti s aktualizací Domovního řádu SBD Hlubina upozorňujeme naše členy a výbory samospráv na dosud platnou Směrnici č. 2/96 o zabezpečení úklidu a pořádku v družstevních domech (schválenou shromážděním delegátů dne 10.6.1996).

Její obsah Vám znovu připomínáme:

Stanovy SBD Hlubina ukládají všem bydlícím členům (tj. nájemcům i vlastníkům bytů) povinnost podle pravidel schválených domovní schůzí provádět úklid společných prostor v domě a okolí domu, v opačném případě uhradit náklady na úklidové práce (čl. 11, odst. 12 – v té době platných Stanov).

1. Jestliže se členové samosprávy rozhodnou, že nemohou nebo nechtějí plnit povinnost dle čl. 11, odst. 12 Stanov a nebudou provádět úklid společných prostor a okolí domu v potřebném rozsahu, musí o tomto rozhodnutí vyhotovit výbor samosprávy písemný doklad, na kterém jednotliví členové (nájemníci i vlastníci) potvrdí svým podpisem souhlas s tím, aby úklid a pořádek v domě a jeho okolí zajistila správa družstva smluvně. Nutný je souhlas nadpolovičního počtu členů samosprávy.

Smlouva (event. dohoda o pracovní činnosti) o provádění úklidu podléhá schválení výboru samosprávy.

Kontrolu plnění smlouvy či dohody o pracovní činnosti provádí pověřený pracovník samosprávy (domovní důvěrník) a jeho podpis na měsíční faktuře či pracovním výkazu podmiňuje proplacení úhrady za úklid v běžném měsíci.

2. Pokud se členové samosprávy pravidelně střídají v úklidu společných prostor a okolí domu, stanoví výbor samosprávy písemně rozsah a termíny úkolů zahrnujících úklid.

Doporučuje se výborům samospráv vést o provádění úklidu úklidovou knihu a učinit popis rozsahu a úklidových termínů součástí této knihy. Úklidovou knihu si se změnou odpovědnosti za úklid postupně předávají jednotliví členové družstva (nájemci i vlastníci) a stvrzují do ní, že od svého předchůdce převzali společné prostory a okolí domu v uklizeném stavu.

3. Jestliže společné prostory a okolí domu nebyly v domě předání odpovědnosti za úklid uklizeny, lze proti členu družstva, který své úklidové povinnosti nesplnil a úklid neprovedl, uplatnit finanční sankci ve výši 100,-- Kč formou mimořádného příspěvku do společného fondu na provoz a opravy domu. Finanční sankce má v tomto případě **charakter vymahatelné pohledávky** a její vymáhání podléhá stejným pravidlům jako vymáhání dlužného nájemného.

4. Podmínkou uplatnění finanční sankce za neprovedení úklidu společných prostor a okolí domu je zápis o neprovedeném úklidu podepsaný členem družstva, který v provádění úklidu následuje a domovním důvěrníkem.

Zápis o neprovedení úklidu má obsahovat informaci o tom, zda jde o opakované či ojedinělé neplnění úklidových povinností a musí být do tří dnů doručen na ekonomický úsek správy SBD Hlubina, který vystaví příslušnou účetní dokumentaci a bude pohledávku vymáhat. Sankce se uplatní v případě opakovaného neplnění úklidových povinností.

5. V pravomoci výboru samosprávy je zprostit povinnosti provádět úklid společných prostor a okolí domu ty členy, kteří ze zdravotních důvodů nebo vysokého stáří nemohou vlastními silami úklid zvládnout a prokazatelně ze sociálních důvodů nemohou za tuto práci jiné osobě zaplatit.

6. Za provedení úklidu společných prostor a okolí domu má plnou odpovědnost nájemce či vlastník bytu i v případě, že tento byt pronajal podnájemníkovi.

11. Postup v zájmu požární bezpečnosti a průchodnosti únikových cest v domech SBD Hlubina

Znovu upozorňujeme všechny naše uživatele bytů na blížící se termín plnění usnesení představenstva ze dne 18. 10. 2004 ve věci postupu v zájmu požární bezpečnosti a průchodnosti únikových cest v domech SBD Hlubina:

V souladu s obecně platnými předpisy a v zájmu požární bezpečnosti a průchodnosti únikových cest nelze trpět v družstevních domech SBD Hlubina a v domech, v nichž SBD Hlubina zajišťuje správu, hromadění věcí (umísťování, skladování, odkládání, apod.) ve společných prostorách domů (schodiště, podesty, suterénní prostory a jiné). Tento požadavek není ve všech domech plněn, a proto přijalo představenstvo na své schůzi dne 18. října 2004 následující usnesení:

1. Všichni uživatelé bytů jsou povinni **do 30. dubna 2005** odstranit předměty, které umístili ve společných prostorách a neumísťovat tam v budoucnu nové předměty (kromě předmětů, ke kterým je místnost určena).

2. Předseda samosprávy je povinen zajistit odstranění (např. vyhozením do kontejneru) těchto věcí svépomocí, event. odstranění zajistit ve spolupráci se správou SBD Hlubina následně, které k 30. dubnu 2005 zůstaly v těchto prostorách.

3. Po tomto termínu je předseda samosprávy povinen požádat správu SBD Hlubina o součinnost při odstraňování předmětů, které důvodně nebylo možné odstranit (velikost, spor s majitelem).

4. Předseda samosprávy je povinen postupovat po předchozím upozornění majitele předmětů, zná-li jej, dle bodu 2 a 3 vždy, když zjistí další umístění předmětů ve společných prostorách domů a v každém pololetí provede důkladnou kontrolu dodržování povinnosti uživatelů dle bytů dle bodu 1) s následným postupem dle tohoto usnesení.

5. Toto usnesení bude doručeno všem předsedům samospráv včetně dalších vyhotovení s tím, že je předseda domovní samosprávy vyvěsí v každém vchodě na obvyklém místě.

12. Stav pohledávek za užívání bytů k 31.12.2004

Dlužné úhrady za užívání bytů k datu 31.12.2004

Z celkového počtu 5.482 uživatelů bytových jednotek, jež jsou ve vlastnictví nebo správě SBD Hlubina, evidujeme 402 dlužníků s dluhem v celkové výši 2.507.519,- Kč. Z toho u bytů nájemních ve vlastnictví družstva dluží nájemné 306 uživatelů - nájemců a u bytů, jimž družstvo provádí správu dluží zálohové úhrady 96 uživatelů – vlastníků.

Velký podíl na těchto pohledávkách mají pozdní úhrady za užívání bytů – znovu upozorňujeme, že předpis úhrady je splatný vždy do konce běžného měsíce, platbami inkasa tzv. „upomínkovou složenkou“ až následující měsíc se uživatelé dostávají do prodlení!

V řízení právního oddělení správy družstva je nyní 27 uživatelů, kteří dluží SBD Hlubina více než 3 měsíce úhrady za užívání bytu. Tyto dluhy činí celkem 932.560,- Kč. Jedná se o pohledávky 17 nájemců a 10 vlastníků. Jednotlivé případy jsou řešeny pokusy o smír, soudním vymáháním dluhů a výpovědí z nájmu bytu (u nájemců).

Dlužné úhrady z vyúčtování služeb, spojených s užíváním bytu k datu 31.12.2004

Dluhy uživatelů bytů na nedoplatcích z vyúčtování záloh na služby, spojené s užíváním bytu k datu 31.12.2004 činí 261.294,- Kč u 93 uživatelů, z toho 77 nájemců a 16 vlastníků. Jedná se převážně o nedoplatky z vyúčtování služeb za rok 2003, které jsou v upomínkovém řízení. Starší pohledávky z vyúčtování služeb jsou již žalovány, případně je vedeno předžalobní řízení.

Přehled pohledávek za užívání bytů s dluhem nad tříměsíční předpis:

(k datu 31.12.2004)

<u>HSD</u>	<u>ulice</u>	<u>č. bytu</u>	<u>dlužná částka</u>
142	P. Kříčky 21/2696	48	97.087,- Kč (vlastník)
174.3	Ženíškova 9/2562	12	12.130,- Kč (nájemce)
185	Zelená 45/2671	1	15.840,- Kč (vlastník)
188	Gen. Píky 1B/3036	14	11.872,- Kč (nájemce)
188	Gen. Píky 1B/3036	93	40.982,- Kč (nájemce)
189	Gen. Píky 1A/3038	47	14.788,- Kč (nájemce)
189	Gen. Píky 1A/3038	71	12.365,- Kč (nájemce)
209	Vdovská 26/685	1	26.213,- Kč (nájemce)
253.2	Bohumínská 437/42	10	6.892,- Kč (vlastník)
254.1	Bohumínská 439/46	21	25.387,- Kč (dluh bývalého vlastníka)
260.1	Bohumínská 446/59	24	17.557,- Kč (vlastník)
326.3	Fr. Hajdy 1236/22	16	17.649,- Kč (vlastník)
326.4	Fr. Hajdy 1235/20	15	172.815,- Kč (nájemce)
356.4	Dr. Martinka 1385/38	9	34.370,- Kč (nájemce)
803.2	J. Kotase 1179/17	16	9.595,- Kč (nájemce)
804.1	J. Kotase 1184/7	14	18.676,- Kč (nájemce)
1511	Nádražní 54/2680	22	4.701,- Kč (vlastník)
1511	Nádražní 54/2680	42	61.420,- Kč (vlastník)
1513	Nádražní 58/2682	5	20.065,- Kč (dluh bývalého vlastníka)
1513	Nádražní 58/2682	22	38.278,- Kč (vlastník)
1792	Arbesova 5/1055	5	99.678,- Kč (nájemce)
1952	Mánesova 17/3000	8	13.404,- Kč (nájemce)
324.1	Fr. Hajdy 1229/8	11	9.088,- Kč (nájemce)
324.3	Fr. Hajdy 1227/4	4	26.740,- Kč (nájemce)
4053	Mitušova 1070/57	7	27.069,- Kč (nájemce)
8164	Želazného 4/732	17	83.908,- Kč (nájemce)

Jménem představenstva družstva, kontrolní komise, jménem svým i jménem všech zaměstnanců družstva přeji všem našim členům klidné, spokojené a pohodové prožití velikonočních svátků.

Stanislav B a l o n, ředitel správy