

Měsíčník  
pro členy  
bytového  
družstva  
Kláštorec n.O.

# BULLETIN BYTOVÉHO DRUŽSTVA

číslo  
**0**

Vydává SBD Klášterec n.O., Chomutovská 61, tel. 0398 - 375 433, pro členy družstva - ZDARMA

## Oficiální zpravodaj družstva

### Ředitel SBD úvodem



Vážení družstevníci, dostává se Vám do rukou nulté číslo měsíčníku „Bulletin bytového družstva“, který bude oficiálním informačním zpravodajem každého občana bydlícího v družstevním bytě. Chceme Vás aktuálně seznamovat se vším, co by měl znát každý družstevník. Náš bulletin bude koncipován jako měsíčník, který budete zdarma dostávat do poštovních schránek.

V tomto bulletinu Vás budeme seznamovat s usneseními, vládními vyhláškami, obecně právními předpisy, vnitrodružstevními směrnicemi. Chceme Vám poskytnout i další informace, které se převážně týkají družstevní politiky a samotného družstva. Již od příštího čísla zde bude i stálý, aktualizovaný seznam našich „neplatičů“. Budeme přinášet i informace o tom, co se děje jak v našem městě, tak i v blízkém okolí. V bulletinu bude rubrika ředitele družstva, či předsedy představenstva, vedoucího technického úseku, vedoucí ekonomického úseku a dalších pracovníků správy dle potřeby, ale také Vaše názory a dotazy, Vaše inzercie i reklama.

To vše proto, že spolupráce po linii - správa družstva - domovní samospráva - družstevník, není vždy taková jak si představujeme a tak se k Vám mnoho důležitých informací ani nedostane. Uvědomujeme si, že některé domovní samosprávy nedokážou na své členské schůzi vysvětlit nejzákladnější principy činnosti a hospodaření družstva, vyúčtování zálohových položek nájemného, proč má někdo přeplatek a soused má nedoplatek, proč se upravuje nájemné apod. Někdy se stane, že i základní informace, která se dostane konečně k družstevníkovi je značně zkreslená. Kde nejsou informace, tam vládnou dezinformace a proto se vedení družstva rozhodlo vydávat tento bulletin, aby se všechny důležité informace dostaly až k Vám.

Předpokládáme i spolupráci s Vámi a věříme, že nám poskytnete mnoho tématických námětů, kterým se budeme rádi, na stránkách bulletinu, věnovat. Vaše náměty a připomínky můžete již dnes zasílat na sekretariát ředitele SBD.

Závěrem mi dovoluji doporučit Vám archivaci jednotlivých výtisků, neboť zde budou postupně uvedeny všechny důležité předpisy a další nezbytné informace, s bydlením v družstevním bytě související. Tento bulletin je odedneška oficiálním informačním zpravodajem a postupně nahradí všechny dosud vydávané tiskoviny. *Jaroslav Krejsa, ředitel SBD*

## Jak budeme vycházet ?

Bulletin bytového družstva bude vycházet jedenkrát za měsíc. Distribuci do vašich schránek budou obstarávat poštovní doručovatelky a to vždy ve třetí dekádě každého měsíce. Redakční

uzávěrka každého následujícího čísla a to i pro vaše náměty, připomínky, příspěvky či případnou inzerci, bude vždy v termínu čtrnácti dnů po vydání čísla předchozího. (kr)

## Orgány družstva - seznamte se

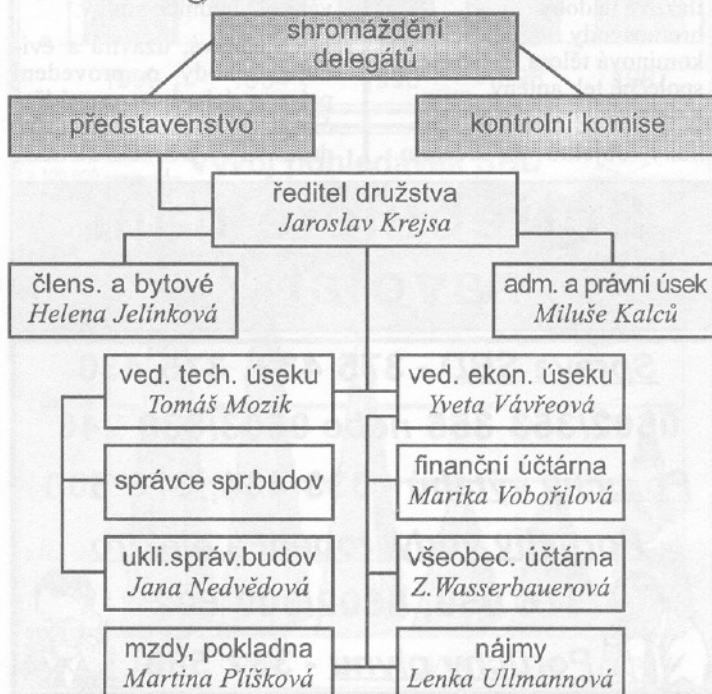
### Představenstvo

předseda představenstva p. Jan Jirovec  
místopředseda představenstva. ing. Jaroslav Ticháček  
místopředseda představenstva p. Milan Ducháč  
člen představenstva p. Branislav Matys  
člen představenstva p. Jaroslav Ježek  
člen představenstva p. Jindřich Stružinský  
člen představenstva p. Jaroslav Krejsa  
člen představenstva p. Helena Jelínková  
člen představenstva p. Tomáš Mozik  
člen představenstva ing. Stanislav Potuček

### Kontrolní komise

předseda komise p. Jan Zubko  
člen komise p. Libuše Brožová  
člen komise p. Zina Siváková  
člen komise p. Vladimír Čutřík  
člen komise p. Petr Hepner

### Organizační schéma SBD



## K čemu slouží příspěvek na správu bytového družstva

Nejdiskutovanější otázkou o výši nutných režijních nákladů bývá příspěvek na správu bytového družstva. K čemu tento příspěvek slouží se pokusíme objasnit v několika pokračováních.

Správa bytového družstva řízeného ředitelem J. Krejsou vykonává pro družstevníky tyto činnosti - technickou a obchodní činnost, ekonomické činnosti a ostatní správní činnosti :

### Technická a obchodní činnost

01. Sjednává a uzavírá smlouvy s dodavateli médií a služeb potřebných k provozu objektů a kontrolu jejich plnění v rozsahu:

- dodávky elektrické energie objektů
- dodávky vody a odvod odpadních vod
- dodávky plynu
- dodávky tepla a teplé užitkové vody
- odvoz odpadků

02. Zajišťuje pravidelné revize a technické prohlídky podle platných norem včetně zajištění odstranění zjištěných závad v rozsahu:

- plynové rozvody a zařízení
- výtahová zařízení
- elektrozařízení společných prostor objektů
- požární vodovody
- hasicí přístroje
- tlakové nádoby
- hromosvody
- komínová tělesa
- společné tel. antény

03. Zajišťuje technické prohlídky objektů za účelem

zjištění technického stavu a jeho evidence.

04. Zajišťuje na požadavek družstva návrh nápravy technického stavu za úplaty včetně odborných posouzení na vrub družstva.

05. Vyjadřuje se k záměrům na rekonstrukci bytových či nebytových prostor, které jsou nebo budou v nájmu uživatelů, na vrub žadatele.

06. Zajišťuje na požadavek družstva odečty poměrových měřidel za úplaty pro účely kontroly a rozúčtování nákladů.

07. Zajišťuje informovanost objektů v technické oblasti, potřebné pro chod objektů.

08. Vede evidenci objektů, bytů a nebytových prostor (dále jen NBP) členů družstva a jejich pasporty.

09. Zajišťuje na požadavek členů družstva „havarijní opravy“ na vrub žadatele v rozsahu:

- výtahy
- vodoinstalace
- elektroinstalace
- ústřední vytápění

10. Zajišťuje opravy a údržbu objektů na vrub družstva podle písemného požadavku oprávněného zástupce daného objektu včetně sjednání, uzavření a kontroly dodržování obchodních smluv.

11. Sjednává, uzavírá a eviduje dohody o provedení práce a dohody o provádění činnosti podle požadavků družstva *příště Ekonomické činnosti*

## Otázky kolem bydlení

Na vaše dotazy odpovídají právníci, ekonomové, technici a další odborníci v oblasti bydlení.

**Všechno, co souvisí s bydlením (a nejenom to), je čím dále dražší. Jsem důchodce, peněz nemám nazbyt, ale jsem zvyklý šetřit. Jak mohu v bytě s dálkovým topením dosáhnout úspory?**

*R. K. Příbram*

Je třeba dodržovat správnou teplotu místností. Její výši stanoví vyhl. č.245/95 Sb. Každý stupeň navíc představuje vyšší spotřebu tepla k vytápění o 5 - 7 %. Zpravidla se vyplácí na noc snižovat teplotu v místnostech. I termoregulační ventily na radiátorech sniží spotřebu tepla k vytápění. Dále spotřeba teplé užitkové vody je daleko nižší při sprchování než při teplé lázni ve vaně. Mytí nádobí pod tekoucí horkou vodou z kohoutku je luxus. Důchdce si samozřejmě nebude sám zateplovat byt, ale těsnění do oken by pro Vás bylo jistě finančně schůdné. Možných rad je daleko více. Doporučuji návštěvu některé z poraden pro úsporu energie. Ty, které jsou organizované jsou zdarma.

*Ing. Karel Hanauer*

**Při privatizaci našeho domu jsem nemohl vstoupit do družstva - jsem důchodce a nemám mnoho peněz. Můj podíl koupil předseda, který tvrdí že on je vlastníkem mého bytu a já se mám co nejrychleji odstěhovat. Co mám dělat?**

*K.N. Praha*

Předseda družstva rozhodně není vlastníkem bytu, ve kterém bydlíte, proto nemá žádné právo takto postupovat. Vlastníkem celého domu tedy i bytů je družstvo, nikoliv jeho jednotliví členové. I předseda je pouze družstevník, který na zakoupení domu přispěl větší částkou. Pokud vystupuje jako vlastník Vašeho bytu, nemůžete jeho slova brát vážně a vyvozovat z jeho řeči nějaké závěry.

*Judr. Stanislav Křeček*

**Může členská schůze družstva vlastníků bytů zamítnout přijetí za člena družstva občana, který neskýtá záruku řádného hopodaření s družstevním majetkem a dobrých mravů v domě? I když eventuálně došlo k finančnímu vyrovnání mezi oběma stranami - mezi vlastníkem původním a budoucím?**

*R.V. Praha 7*

Vlastníku bytu nemůže být stanovami uložena žádná povinnost, jak nakládat se svým vlastnictvím. Práva a povinnost vlastníků bytů vyplývají z § 11 až 15 zákona o vlastnictví bytů.

*Judr. Jiří Zatočil*

**Mám se stát vlastníkem družstevního bytu a tak se, doufám zbavím i stálého růstu nákladů, které platím družstvu. Zajímalo by mne, jak se budu jako vlastník podílet na opravách domu.**

*V. B. Liberec*

Teprve budoucnost ukáže, zda dosavadní růst nákladů, o kterém se zmiňujete, bude snížen. Osobně o tom nejsem přesvědčen. Vlastníci jednotek (bytů) jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou vlastníci náklady poměrně, podle velikosti spoluvlastnického podílu. K tomu účelu skládají předem určené prostředky jako zálohu. Úhrn záloh se určí zpravidla na rok dopředu. Výši částky a den splatnosti určuje vlastníkům po společném projednání správce. K zajištění pravomocně prisouzených pohledávek z uvedených povinností vzniká vlastníkům jednotek dnem právní moci rozhodnutí soudu zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.

*Ing. Milan Taraba*

## Potřebujete nám zavolat ?

**Správa SBD - 375 433, 375 430**

**0602/353 355 nebo 0603/830 246**

**Poruchy výtahů - 333 464, 376 500**

**Poruchy vody, topení a elektro**

**376 959, 0602/309 602**

**Poruchy plynu - 332 588**



# USNESENÍ

## shromáždění delegátů na rok 1998

Shromáždění delegátů SBD Klášterec nad Ohří, konané dne 8.6.1998 přijalo toto usnesení:

### 1. Vzalo na vědomí

- 1.1 Zprávu kontrolní komise
- 1.2 Zprávu technického úseku
- 1.3 Zprávu ředitele družstva a koncepce rozvoje SBD Klášterec nad Ohří do roku 2003

### 2. Schválilo

- 2.1 Provedenou kontrolu usnesení z roku 1997
- 2.2 Stanovisko kontrolní komise k roční závěrce a výsledky hospodaření za rok 1997
- 2.3. Roční účetní závěrku za 1997 z HV ve výši 697 069,69 Kč z toho
  - byt.střed. + 993533,93 Kč
  - neb.střed. - 296484,24 Kč
  - splatná daň 358 020,- Kč

Přerozdělení hospodářského výsledku takto: kladný či záporný hospodářský výsledek na jednotlivých střediscích převést do základního fondu (viz. bod 5 Výroční zpr.)

- 2.4 Rozpočet na rok 1998 střediska správa 970
- 2.5 Volební řád orgánů družstva
- 2.6 Zprávu mandátové komise
- 2.7 Zprávu volební komise o výsledku voleb pro nové funkční období (viz. protokol volební komise).

## Koncepce rozvoje SBD Klášterec nad Ohří do roku 2003

1. Vytvářet dlouhodobou rezervu finančních prostředků na rekonstrukce a větší opravy, tj. zejména zateplení objektů, generální opravy střech, na zajištění regulace a měření odběru tepla, teplé vody a dalších médií.
2. Posouzení možnosti výstavby zejména cestou střešních nástaveb na stávající objekty.
3. Zvázení možnosti spravovat cizí, zejména obecní byty a to z hlediska zlepšení hospodářského výsledku družstva.
4. Provést postupné změny s cílem přiblížit se co nejvíce jednotlivým členům družstva, nájemcům a vlastníkům bytů. Zvážit rozdělení družstva na zhruba 7 - 10 obvodů.
5. Ústavní práce s členy družstva s cílem prohloubit jejich spolupráci a míromovanost.
6. Věnovat zvýšenou pozornost a pomoc členům s nižšími příjmy a to zejména rodinám s malými dětmi, důchodcům a sociálně slabším.
7. Možnost družstva podílet se aktivněji na trhu s byty s cílem uspokojování bytových potřeb členů.
8. Nalézt vhodné postupy k rychlejšímu a důraznějšímu vymáhání pohledávek zejména u neplatičů nájemného.(např. výměny)
9. Vypracovat dohodu s obcemi popř. dalšími orgány státní správy, řešení zajišťování náhradních bytů a náhradního ubytování pro nepřizpůsobivé a neplatiče nájemného.
10. Prohlubovat spolupráci s obcemi, orgány státní správy, poslanci a funkcionáři různých stran. Jejich prostřednictvím pozitivně ovlivňovat přístup místních orgánů státní správy z hlediska zajišťování oprávněných zájmů našich členů v oblasti bydlení.
11. Posouzení možnosti a vytvoření lokality z hlediska příjmového a sociálního složení obyvatel jednotlivých domů s využitím převodů či výměn bytů v některých domech a lokalitách tak, aby družstvo mohlo nabídnout vyšší bytový standard, samozřejmě za vyšší úhradu na jedné straně a na straně druhé pak soustředění méně adaptabilních a problémových skupin svých členů do domů, ve kterých tak lépe může přizpůsobit jejich možnostem a potřebám nabídku služeb. Tím zabrání, aby své bytové potřeby uspokojovali na úkor jiných členů družstva.
12. Z důvodu snižování nezaměstnanosti v regionu podporovat drobné podnikání a při výběrovém řízení zvýhodňovat firmy klášterecké a z blízkého okolí.

Jaroslav Krejsa, ředitel SBD



# DLUHÝ NA NÁJEMNÉM



Vývoj růstu či poklesu dlužného nájemného v závislosti na předpisu nájemného.

rok	1993	1994	1995	1996	1997
A	1.574.844,-	2.667.262,-	2.885.941,-	3.188.064,-	3.544.701,-
B	1.401.190,-	3.066.771,-	1.634.518,-	2.498.790,-	1.885.154,-
C	1.099.298,-	955.585,-	935.070,-	661.538,-	446.149,-
D	2.500.478,-	4.062.356,-	2.569.588,-	3.160.328,-	2.331.303,-
X	1,59	1,50	0,89	0,99	0,65

**A** - předpis měsíčního nájemného - plánovaná měsíční částka nájemného za všechny byty SBD v daném roce

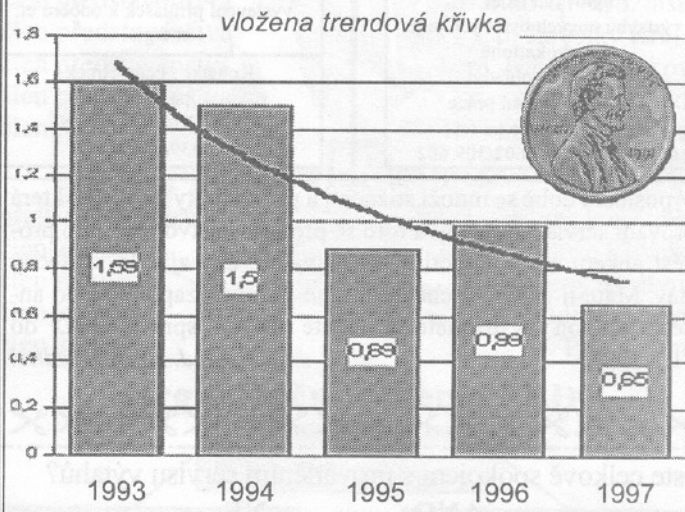
**B** - částka všech dluhů na nájemném k 31.12. toho roku

**C** - částka dluhů řešená soudní cestou

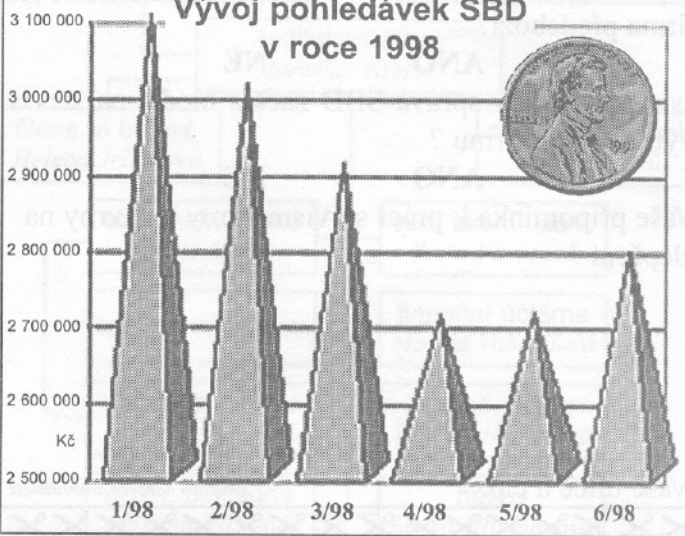
**D** - součet řádek B a C, čili dluhy celkem

**X** - poměrový koeficient. Celkový dluh (**D**) se dělí předpisem měsíčního nájemného (**A**). Výsledkem je dluhové zatížení každé koruny nájemného. Znamená to, že v roce 1993 byla každá jedna koruna za nájemné zatížena dluhem 1,59 Kč zatímco v roce 1997 už to bylo jen 0,65 Kč. Přesto, že jednotlivé částky za nájemné, vlivem vnějších podmínek, rostou, daří se dluhy snižovat.

## Vývoj poměrového koeficientu X



## Vývoj pohledávek SBD v roce 1998



## Naše nabídka

### Nabídka volných bytů v Kadani

SBD Klášterec nad Ohří nabízí k užívání dva byty v Kadani v objektu Chomutovská 1204 nejvyšší nabídce a to občanům s trvalým pobytem v ČR. Jedná se o byt 2+1 o velikosti 50,66 m<sup>2</sup>, vyvolávací cena 70 000,- Kč, dále byt 3+1 o velikosti 67,66 m<sup>2</sup>, vyvolávací cena 100 000,- Kč. SBD si vyhrazuje právo nevybrat žádnou nabídku.

**Uzavírka nabídek:**

**4. 9. 1998 do 10.00 hod.**

### PETR HORSKÝ STAVEBNÍ FIRMA

#### NABÍZÍ:

- kompletní rekonstrukce bytových jader
  - výstavbu nových bytových jader ze sádrokartonu
  - dlažby a obklady
  - ostatní stavební práce
- Bližší informace na tel.:

0398 / 376 959, 0602/309 602

### Nabídka výměny bytů

SBD Klášterec n Ohří nabízí družstevníkům, kteří užívají v Klášterci n. O. byt 1+1 nabo garzonieru, výměnu svého bytu za byt 2+1 nebo 3+1 v Kadani.

Bližší informace podáme osobně na správě SBD,  
Chomutovská 61,  
Klášterec n Ohří,  
pí. Jelínková a p. Krejsa.



### Firma Petr Jelínek

#### nabízí :

- montáže elektro n.n. do 1 000 V a hromosvodů včetně revizí v obj. třídy A
- vystavení přihlášek k odběru el. energie

Kontakt : Petr Jelínek  
Lipová 567  
431 51 Klášterec n Ohří  
tel. : 0398 / 376 027

## Vaše inzerce

### JAK INZEROVAT V TOMTO ZPRAVODAJI ?

Inzerční sloupek je služba našim členům a proto je pro členy SBD ZDARMA. Stačí napsat text inzerátu doručit jej na naši adresu (je uvedena dole). Váš inzerát bude uveřejněn v pořadí podle data přijetí.

### PRODEJ

Družstevní byt 1+3 v Klášterci n.O č.p. 485 (9.patro byt č.45).  
Cena 195 tis.

tel.: 0396 - 273 15



Družstevní byty (1+3 a garsonieru) v pěkném stavu v Klášterci n. O.

tel.: 0398/373 114



Družstevní byt 3+1 na sídlišti u Centrumu.

tel.: 376 998



Družstevní byt 3+1. Cena 170.000,- Kč.

tel.: 385 287

### PRONÁJEM

Dlouhodobě pronajmeme byt 1+3 s balkonem a telefonem v Klášterci n. O.

tel.: 0602 - 44 09 30



Pronajmu byt 1+1 částečně zařízený - 7. patro.

tel.: 376 438 po 20 hod.



### VYMĚNÍM

Vyměním družstevní byt 1+2 za 1+1.

Budovatelská 482, 9.patro



## Komerční inzerce

Tento bulletin je otevřen i pro inzerce komerční. Všem podnikatelským subjektům proto sdělujeme, že BYT vychází v nákladu 2 100 ks a oslovuje cca 6 000 občanů bydlících v bytech SBD. Cena za tištěný inzerát je stanovena na částku 8,- Kč za 1 cm<sup>2</sup> plochy a cena za vložení vašeho propagačního materiálu je 0,50 Kč za kus. Je možná i jiná dohoda.

### LADO

prodejna kovomat - elektro vany, dřezy, umyvadla, kuchyňské desky, kuchyňské linky, nářadí, vodoinstalační materiál

Chomutovská 65  
Klášterec n. O.  
tel. 0398 - 373 314



Otevírací doba  
Po - Pá 08:00 - 18:00  
Sobota 09:00 - 12:00



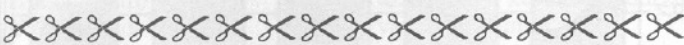
### Stavební firma Krajčovič

provádí :  
rekonstrukce bytů a bytových jader  
běžné stavební práce  
vodoinstalaci  
tesařské práce  
obklady, dlažby  
sádrokarton atd.

Bližší informace  
na tel. číslech  
0398 / 376 353  
0602 / 270 296

V poslední době se množí stížnosti a připomínky na firmu, která provádí servis na výtahy. Proto se představenstvo rozhodlo provést anketu mezi jednotlivými uživateli, aby zjistilo skutečný stav. Máte-li zájem, a chcete-li nám pomoci, zapojte se do ankety. Kupon vystřihněte a vraťte jej na správu SBD do 31.8.1998.

*Děkuji, J. Krejsa, ředitel*



Jste celkově spokojeni s prováděním servisu výtahů?

ANO NE

Myslíte si, že firma Petersik provádí práce lépe než firma předchozí?

ANO NE

Jste pro to, aby správa SBD začala hledat na servis výtahů jinou firmu ?

ANO NE

Vaše připomínka k práci servisní firmy a návrhy na zlepšení :

Vaše ulice a č.p.

*zvolenou odpověď zakroužkujte*



### TOTO ČÍSLO VYŠLO V NÁKLADU 2 100 ks.

BYT - INFORMAČNÍ MĚSÍČNÍK PRO ČLENY SBD KLÁŠTEREC. Vydává SBD Klášterec n.O., řídí Jaroslav Krejsa a Tomáš Mozik. Adresa redakce: Chomutovská 61, 431 51 Klášterec nad Ohří, tel. 0398 - 375 433, fax 0398 - 375 387. Nevyžádané materiály a fotografie se nevracejí. Za původnost a obsahovou správnost jednotlivých příspěvků ručí jejich autoři. Nepodepsané příspěvky se nezveřejňují. Podepsané články, i zkratkou, nemusí být shodné s názory vydavatele.

SAZBA - KADYO Vejprty, TISK Akord s.r.o., Chomutov.