



Stavební bytové družstvo
Klášterec nad Ohří



ČTVRTLETNÍK

NEPRODEJNÉ

WWW.SBDKLASTEREK.CZ

PODATELNA@SBDKLASTEREK.CZ

VYŠLO 14. 9. 2011

Převody družstevních bytů do osobního vlastnictví

Odpovědi na nejčastější dotazy členů týkající se převodů bytů do osobního vlastnictví. Mnohdy mezi nimi kolují zkreslené informace, které vyvolávají zbytečné obavy o družstevní byt a bydlení v něm.

Věříme, že otázky a odpovědi uveřejněné v tomto článku přispějí k informovanosti našich členů.

Čím se řídí převody bytů do vlastnictví?

Zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/94 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 280/96 Sb., zákona č. 97/99 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb. a zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 345/2009 Sb.

Komu je možné družstevní byt převést?

Jen členu družstva - nájemci toho

konkrétního bytu (fyzické osobě – dále jen „člen“) (§ 23 zákona č. 72/94 Sb.).

Lze budovu nebo byt převést třetí osobě?

O prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty, může členská schůze (shromáždění delegátů) rozhodnout jen po předchozím souhlasu většiny členů družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká (§ 239 odst. 4) písm. i) obchodního zákoníku). Bez souhlasu členů družstva, kteří jsou nájemci bytů, tedy nelze převést budovu nebo byt na třetí osobu.

Kdy a v jaké lhůtě musí být byt převeden a lze tento termín promlčet?

Družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu s členem, který vyzval družstvo podle § 24 zákona č. 42/92 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, resp. do 30.6.1995, k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Smlouva měla být uzavřena nejpozději do 31.12.1995,

nebylo-li dohodnuto jinak (§ 24 zákona č. 72/94 Sb.). Právo na převod bytu do vlastnictví je zaručeno nájemci do 31. 12. 2020.

V našem družstvu zájemci o převod bytu obdrželi písemné uznání závazku družstva (čili DRUŽSTVO ŽÁDOST NA PŘEVOD EVIDUJE), ale někteří pak s družstvem uzavřeli dohodu, ve které byl sjednán pozdější termín převodu – termín je spojován s doplacením anuity. Oprávněným z výzvy je i právní nástupce fyzické osoby, tj. nabyvatel členských práv. Aby neměli členové našeho družstva obavy z možného promlčení, nebylo doposud nejvyšším orgánem družstva, kterým je shromáždění delegátů rozhodnuto o tzv.: „Uzavření družstva“.

Za co se převádí družstevní byt?

Byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví družstva, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů jsou převáděny do vlastnictví členů družstva – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci bezplatně (§ 24 odst. 1) zákona č. 72/94 Sb.).

Výstavba družstevních domů byla financována složením členského podílu členy družstva, státním příspěvkem a na zbytek byl čerpán úvěr na výstavbu, který členové družstva měsíčně spláceli nebo někde ještě splácí v nájmu – tzv. anuita.

U domů, kde ještě není tento úvěr doplacen, je člen pouze povinen uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím připadajícím na byt, vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku (§ 24 odst. 5) zákona č. 72/94 Sb.).

(pokračování na str2)



kif.klasfoto.cz
Vítězslav Růta



Opravy a havárie
774 723 721

Převody družstevních bytů do osobního vlastnictví

(pokračování ze strany 1) V žádném případě nemohou být byty převáděny například za cenu smluvní, tržní nebo jinou.

Jaké jsou poplatky za převod?

S převody bytů do vlastnictví členů však vznikají družstvu mimořádné náklady. V pravomoci nejvyššího orgánu družstva tj. shromáždění delegátů je schvalovat zásady hospodaření družstva a stanovit výši úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivých členů družstva. SBD Klášterec nad Ohří má schválenou vnitrodružstevní směrnici 2/2010 ve které je stanoven poplatek za vypracování smlouvy o převodu bytu.

Převod bytu do vlastnictví člena družstva dle zákona č. 72/1994 Sb. je bezplatný (nezaměňovat s poplatkem za vypracování prohlášení vlastníka, smlouvy o převodu, správě, viz výše), podléhá tedy darovací dani. Dle § 20 odst. 6 písm. g) zákona č. 357/1992 Sb. je převod bytu, v případě našeho družstva i pozemku z majetku družstva do vlastnictví člena – fyzické osoby, jemuž nájemní vztah k bytu vznikl po splacení členského podílu, od daně darovací osvobozen.

Jsou pro převod bytu nějaké termíny?

Převody jsou prováděny v průběhu celého roku. Záleží vždy na tom, zda je již v daném domě vypracováno prohlášení vlastníka a zda je třeba provést mimořádnou splátku úvěru. V případech, kdy je třeba provést mimořádnou splátku úvěru na výstavbu bance k datu 30.6. a 31.12. běžného roku může být převod proveden vždy až po obdržení potvrzení banky o splacení úvěru (viz. výše). Je ovšem třeba pamatovat na to, že člen musí částku odpovídající nesplacenému úvěru uhradit na účet družstva předem. V případě, že žadatel na výzvu družstva neuhradí v termínu poplatky za úkony spojené s převodem bytu a poskytnutý úvěr na předemný byt a nenavrhne náhradní termín, jeho právo na převod bytu nezaniká a může si o převod bytu požádat kdykoli později.

Jaký je příspěvek na Správu u nájemce a vlastníka?

Měsíční odměna Správci za zajištění služeb činí pro nájemce (družstevníka) 5 - 110,- Kč a pro vlastníka 143,- Kč plus příslušná daň.

Může dojít u družstevních bytů k neúměrnému zvyšování nájemného?

Nájemné bylo v minulosti tvořeno dle vyhlášky č. 85/1997 Sb. o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové

výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Vyhláška byla k 31.12. 2010 zrušena bez náhrady. Proto byla na SBD Klášterec nad Ohří schválena směrnice 4/2010, která stanoví pravidla tvorby nájemného.

Nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, vč. tvorby rezerv k jejich úhradě a nezahrnuje zisk.

Ekonomickými náklady jsou zejména a) splátka dlouhodobého investičního úvěru

b) náklady na opravy a údržbu (FO I a II.)

c) náklady na správu družstva a domu

d) náklady na pojištění domu

e) daň z nemovitosti související s domem a pozemkem

Nájemné u družstevních bytů nikdy regulováno nebylo, pojem regulace nájemného, resp. deregulace se vztahuje na byty obecní, popř. na byty soukromé.

Nájemné u družstevních bytů vychází ze skutečných nákladů na provoz domu a služby. Podle jejich předpokládané výše jsou stanoveny zálohy, které se po skončení roku s uživateli bytů vyúčtují.

Vlastník nájem neplatí?

Po převodu bytu vlastník platí dál stejné úhrady jako nájemce. Úhrady se mu sníží pouze o zálohu na splátku úvěru a o zálohu na daň z nemovitosti. Naopak se mu zvýší poplatek na správu. Ostatní platby zůstávají stejné - jenom se jim neříká nájem, ale příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Správu domu zajišťuje i pro vlastníky nadále družstvo?

Družstvo zajišťuje správu společných částí domu do doby, než v domě vznikne společenství vlastníků.

Co to je společenství vlastníků?

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je právnická osoba. Pokud se převádí byty bytového družstva vzniká SVJ v domě s nejméně pěti jednotkami, a to prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž jsou družstvu doručeny listiny, které dokládají, že spoluvlastnický podíl družstva klesl na méně než 1/4.

Jak SVJ funguje?

Do 60 dnů od vzniku SVJ se musí konat první shromáždění vlastníků, které přijme Stanovy a zvolí členy orgánů SVJ. Toto shromáždění se musí konat za účasti notáře.

První schůzi shromáždění vlastníků jednotek svolává původní vlastník. Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění

vlastníků. Výkonným orgánem SVJ může být buď výbor SVJ - počet členů je potřeba stanovit ve stanovách (minimálně 3) nebo místo výboru může být orgánem SVJ pověřený vlastník. Výbor SVJ nebo pověřený vlastník jedná za společenství jako statutární orgán. Povinností nově zvolených orgánů - tedy buď výboru nebo pověřeného vlastníka je pak do 60 dnů od zvolení podat návrh na zápis SVJ do rejstříku SVJ a doložit jej novým výpisem z KN, notářským zápisem o průběhu první schůze, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi, a schválené stanovy SVJ. Veškeré náklady spojené se založením SVJ (platba notáře, tvorba stanov, založení účtů, zápis do OR, uzavírání smluv s dodavateli energií atp.) hradí uživatelé toho domu, kde SVJ ze zákona vzniká.

Výbor SVJ nebo pověřený vlastník pak dělají správu domu?

Vlastníci bytů se mohou rozhodnout, zda bude vykonávat správu společných částí domu a vést účetnictví SVJ například pověřený vlastník, nebo zda bude uzavřena smlouva o správě společných částí domu s jiným subjektem (družstvo, realitní kancelář...).

Pověřený vlastník nebo předseda výboru založí účet v bance a uzavře smlouvy s dodavateli služeb (voda, elektřina, topení, povinné revize...). Stanoví se zálohy na služby a na náklady a na náklady spojené se správou společných částí domu, výši tvorby fondu oprav - a to s ohledem na předpokládané náklady. Tedy SVJ funguje obdobně jako družstvo.

Členové družstva si často převádějí byty do vlastnictví z obavy, aby družstvo nezkrachovalo, u SVJ takové obavy mít nemusí?

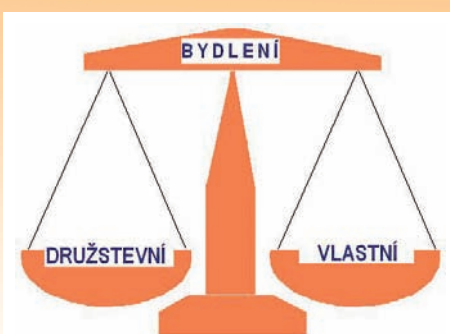
Vždy je potřeba, aby se lidé o své finance zajímali. Pokud se budou zajímat o to, jak družstvo hospodáří, nemusí mít obavy, že zkrachuje. Stejně tak se musí zajímat o to, jak hospodáří s jejich prostředky pověřený vlastník nebo výbor SVJ.

Jak je to v SVJ s neplatíci?

V této oblasti má družstvo určitou výhodu. Vzhledem k tomu, že družstvo hospodáří s velkým objemem financí, dokáže se lépe vypořádat s propadem příjmu za výběr nájemného, pokud se dostane do finančních problémů i několik nájemců bytů. Pro SVJ s 20-30 byty ale může mít takovýto výpadek fatální dopad vedoucí například k odpojování energií, omezování dodávek, omezení oprav na domě...

Petr Auf, předseda představenstva

Porovnání bytového družstva a vlastnictví jednotky - - společenství vlastníků jednotek



Od roku 1992 bylo v ČR zprivatizováno velké množství bytů a bytových domů, především panelových. Bytová družstva se často potýkají s požadavkem členů bytového družstva na převod bytu do osobního vlastnictví. Bytové družstvo pak musí řešit otázku týkající se právní formy vlastnictví což souvisí se vznikem společenství vlastníků jednotek.

Níže uvádím některá srovnání, která vám můžou pomoci v této problematice.

1. Nakládání s družstevním bytem a bytem v osobním vlastnictví

Bytové družstvo

Za současné zákonné úpravy se družstevní bydlení silně přiblížilo vlastnickému. Byt lze převést na jinou osobu bez souhlasu družstva formou převodu členských práv spojených s právem nájmu bytu.

V případě úmrtí člena družstva získává právo nájmu bytu dědic, kterému připadl členský podíl.

O podnájmu a výměně bytu rozhoduje družstvo, což lze upravit ve stanovách ve prospěch družstevníků.

Společným nájemcem bytu se mohou stát pouze manželé.

Společenství vlastníků jednotek

Vlastnictví bytu je vlastnictví nemovitosti, kterou lze převádět a dědit.

Převod bytu je spojen s povinností uhradit daň z převodu nemovitosti, případně další daň.

O podnájmu či prodeji bytu rozhoduje pouze jeho vlastník.

Spoluvlastníkem bytu může být několik osob.

Byt je možné zastavit ve prospěch třetí osoby.

2. Sjednání bankovního úvěru na opravu domu

Bytové družstvo

Sjednání úvěru je nekomplikované, BD může ručit domem ve svém vlastnictví.

Společenství vlastníků jednotek

K zajištění úvěru banky většinou požadují podpis ručitelského prohlášení jednotlivých vlastníků nebo zřízení zástavního práva k bytovým jednotkám (vlastník za závazek společenství ručí až do výše svého podílu na společných částech domu a pozemku). Na zajištění úvěru by se měl podílet každý vlastník bytové jednotky, což se u problémových vlastníků (např. neplatičů) nedá očekávat.

3. Rekonstrukce domu a vyřízení stavebního povolení

Bytové družstvo

O stavebních úpravách rozhodují zpravidla členové družstva na členské schůzi většinou hlasů.

O stavební povolení žádá BD, se stavebním odborem jedná statutární orgán BD.

Společenství vlastníků jednotek

O stavebních úpravách rozhodnou spoluvlastníci domu na shromáždění spoluvlastníků, a to:

100 % souhlasem se změnou stavby, změnou účelu užívání, prováděním úprav na

základě smlouvy o výstavbě.

75 % souhlasem s rekonstrukcí či modernizací bytového domu.

O stavební povolení žádají všichni spoluvlastníci - všichni vlastníci jsou účastníky stavebního řízení, a to i v případě, že ke schválení rekonstrukce či modernizace dle zákona o vlastnictví bytů postačuje souhlas tří čtvrtin vlastníků.

4. Ochrana řádných uživatelů bytů proti problémovým uživatelům bytů

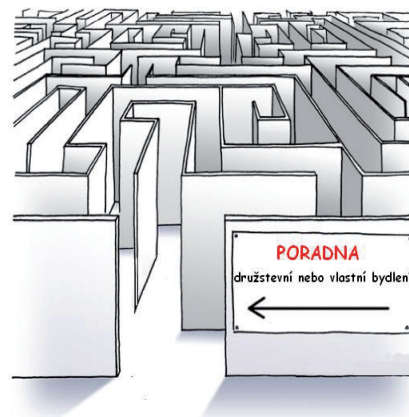
Bytové družstvo

Zákon, stanovy i nájemní smlouvy jsou právní nástroje, které poměrně dobře ochraňují družstevníky. V krajním případě může být problémový uživatel družstevního bytu vyloučen z družstva.

Společenství vlastníků jednotek

Problémový vlastník je těžko postižitelný. Jestliže porušuje dobré mravy v domě nebo domovní řád, je třeba se obracet na obvodní úřad.

Při neplacení záloh na opravy domu je třeba dluhy vymáhat soudní cestou. Právní náklady nesou spoluvlastníci domu až do jejich vymožení od dlužníka, např. v exekučním řízení.



Číslo účtu pro zaslání přepłatky vyúčtování topné sezony

V případě, že máte zájem o zaslání přepłatky z vyúčtování topné sezony na účet, je nutné navštívit správu SBD a vyplnit souhlas s uložením dat do databáze. Správu SBD musí navštívit nájemník nebo vlastník osobně a zároveň předložit platný průkaz totožnosti. Nájemníci a vlastníci, kteří svá čísla účtů správě SBD nahlásili v předchozích letech, a nedošlo ke změně čísla účtu, nemusí v letošním roce správu SBD navštěvovat a číslo účtu nahlášovat opakovaně. Souhlas zasláný poštou, e-mailem a podobně nebude do databáze zařazen. Souhlas s uložením dat do databáze musí vyplnit i družstevníci, kteří čísla účtů nahlásili.

lo účtu nahlásili mzdové účtárně pro výplatu mzdy (domovníci, správci, údržbáři, apod.). V případě, že číslo účtu neznámíte, bude Vám i nadále přeplatek zasílán poštovní poukázkou na Vaši adresu.

Tímto zároveň upozorňujeme, že s rostoucími náklady na poštovné SBD Klášterec uvažuje o zavedení poplatku pro ty, kterým se bude přeplatek zasílat poštovní poukázkou.

Správu SBD můžete navštívit v kterýkoliv úřední den, souhlas s uložením dat do databáze s Vámi sepíší všichni zaměstnanci správy SBD.

Marie Veselá, ekonom SBD

www.sbdklasterec.cz

Telefonní čísla důležitých dodavatelských firem

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.
tel.: 840 111 118, 726 826 177

Severočeská energetika, a.s.
v pracovní i po pracovní době
tel.: 840 850 860

Severočeská plynárenská, a.s.
v pracovní i po pracovní době
tel.: 1239

Stavební bytové družstvo
Klášterec nad Ohří
nabízí nejvýhodnější nabídku
**k přidělení byt 1+2,
číslo bytu 1,**
na adrese 17.listopadu 521,
Klášterec nad Ohří

Mapa Klášterce nad Ohří s vyznačenými objekty SBD



Bližší informace poskytne správa
SBD, pí. Jelínková tel. 474 316
612 nebo p. Auf - tel. 474 316
616.

Nabídky v zalepené obálce
označené „Neotvírat - nabídka -
přidělení bytu“ přijímá sekretariát
správy

do 10. 10. 2011 do 15 hodin.

Uchazeč do nabídky uvede kro-
mě jména, adresy a tel. čísla také
způsob, výši a termín úhrady na-
bízené částky. SBD si vyhrazuje
právo nevybrat žádnou nabídku.
Minimální výše cenové nabídky
je 325.000,- Kč.

Připravované a probíhající investiční akce SBD Klášterec nad Ohří

Objekt :

Pod Stadionem 401-403
Pod Stadionem 404-405
Pod Stadionem 404-405
Pod Stadionem 406-408
Pod Stadionem 406-408
Budovatelská 484
Budovatelská 484
Na Vyhlídce 468-479
Na Vyhlídce 468-479
Na Vyhlídce 468-479
Na Vyhlídce 468-479
Golovinova 1326-1330
Golovinova 1326-1330
17.listopadu 472-475
17.listopadu 478-481
17.listopadu 520-521
17.listopadu 522-523
17.listopadu 530-531
Krátká 641
Krátká 642-643
Krátká 642-643
Luční 655-656
Ječná 659, 660-661
Ječná 659, 660-661, 662
Žitná 663-664
Dlouhá 666
Dlouhá 666
Dlouhá 666
Dlouhá 667-668
Dlouhá 669
Dlouhá 530
Dlouhá 530
Dlouhá 530
Dlouhá 531
Dlouhá 532-533
Dlouhá 532-533
Dlouhá 532-533
Dlouhá 532-533
Dlouhá 534-535
Dlouhá 534-535
Dlouhá 539
Družstevní 541-542
Družstevní 541-542
Družstevní 543
Družstevní 543
Družstevní 543, 544
Příčná 559-560
Příčná 559-560
Příčná 561
Příčná 561
Příčná 561
Příčná 562
Lipová 563-564
Lipová 563-564
Lipová 565
Lipová 565
Lipová 565
Lipová 567-568
Lipová 567-568
Lipová 567-568
Lipová 567-568
Lipová 567-568
Lipová 567-568
Topolová 580-581
Topolová 580-581
Topolová 580-581
Topolová 580-581
Chomutovská 61-65

Akce :

oprava balkonů
zateplení východní strany
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
oprava a zateplení střechy
zateplení východní strany
výměna lina na schodišti
vymalování, oprava vestibulu
oprava výtahových strojoven
vymalování vchodů
oprava schodiště – položení lina
oprava zadních vchodů – posunutí dveří
rekonstrukce vzduchotechniky
přístřešky nad vchody
výměna poštovních schránek
zazdění části zadních vchodů + oprava podest
výměna vchodových dveří
výměna vchodových dveří
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
zateplení východní strany a štítu
zateplení východní strany
zasklení lodžií
zasklení lodžií
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
zateplení jižní strany
zateplení východní strany
zateplení jižní strany
výměna sklepních oken
zasklení lodžií na jižní straně
rekonstrukce dešťosvodů v suterénu
zasklení lodžií na jižní straně
výměna sklepních oken
výměna zadních dveří
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
zateplení jižní strany
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
výměna vchodových dveří
výměna poštovních schránek
zateplení jižní strany
výměna lodžiových sestav v mezipatrech
zasklení lodžií
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
zateplení jižní strany
výměna sklepních oken, dodání mříží
zateplení sklepní části pláště
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
výměna sklepních oken
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
zasklení lodžií
hrotový systém proti holubům na střechu
rekonstrukce vzduchotechniky
zateplení východní strany
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
zateplení východní strany
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
zasíťování lodžií v mezipatrech
zateplení jihovýchodní strany
výměna poštovních schránek
zasíťování lodžií v mezipatrech
výměna zadních dveří
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
výměna sklepních oken
zazdění části zadního vchodu
položení dlažby na lodžie – severní strana
výměna rozdělovačů topných nákladů (s dálkovým odečtem)
střešní sněhové zábrany

Bezpečný Klášterec nad Ohří

Dne 25.6.2011 proběhla bezpečnostně preventivní akce pořádaná Občanským sdružením Bezpečný Klášterec nad Ohří, která měla za úkol připravit naše děti, ale i dospělé na blížící se nebezpečí v době prázdnin a tím jim připomenout povinnosti bezpečí. Bulletin, jako mediální partner vám přináší pár snímků.



Renesance bytového družstevnictví

V devadesátých letech minulého století tolik zatracované družstevnictví, obzvláště to bytové, se pomalu, ale jistě dostává opět na výsluní. A není bez zajímavosti, že se k němu vracejí především developéři, ač to na první pohled vypadá paradoxně. Ale jen na pohled první. Druhý vysvětluje proč.

Byty developérů, často dosti předražené, se staly neprodejnými. Ačkoliv stále dochází ke snižování cen nabízených bytů, volných je jich na trhu přehršel. V Praze bylo například na konci loňského roku v nabídce téměř devět tisíc volných bytů, z nich 1500 bylo kolaudováno rok před tím.

Developéři proto začali hledat cesty, jak z této šlamastyky ven. Koupěschopného obyvatelstva kvapem ubývá, a dle připravovaných změn, především zvýšení DPH, což se odrazí ve zdražení téměř všeho, ještě ubývat bude.

Podle finančních analytiků také stoupne cena elektřiny a dalších energií, možná s výjimkou plynu, a dá se očekávat i mírné zdražení vody, nájemného a veřejné dopravy... Vůbec bydlení bude dražší.

A tak developéři oprášili staré, ale dobré bytové družstevnictví... Co je k tomu vedlo?

Bytové družstevnictví má v Česku dlouhou tradici.

Je vhodnou alternativou pro ty, kdo z různých důvodů nedosáhnou na hypotéku. Řada lidí v důsledku nepravidelných příjmů sice neplní parametry pro poskytnutí úvěru se zástavou nemovitosti, ale má dostatek peněz na to, aby mohli zaplatit první, byť vyšší splátku za družstevní byt a pak pravidelně splácet.

delně splácet. Třeba dvacet let.

Taková nabídka je vhodná zejména pro klienty s nižšími či neprokazatelnými příjmy. Obvykle se jedná o starší lidi nebo malé živnostníky.

Výhodou koupě bytu do družstevního vlastnictví je to, že klientem banky a žadatelem o úvěr není nájemník bytu, ale bytové družstvo. Družstevník tak nemusí prokázovat příjem, složí například třetinu ceny bytu (nebo i větší podíl z ceny) a zbytek hraří formou měsíčních splátek družstvu.

Příkladů je hned několik. Jedno z největších bytových družstev v Česku - SBD Pokrok například spolupracuje s developerskou společností Trigema a staví bytový dům v pražských Modřanech. Developer bytového projektu v Brně zase přišel s nabídkou prodeje bytů nejen do osobního, ale i do družstevního vlastnictví. Výsledek?

Zájem o byty družstevní je dvojnásobně vyšší než o byty do osobního vlastnictví. Prodej družstevních bytů už spustili také v Ostravě, Zlíně a Liberci.

I bezpečnost investice do družstevního bydlení je vyšší.

K tomu lze přidat vysokou bonitu pro členy i financující banky a také efektivní hospodaření. 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 Praktik 8/2011, Alena Růžková

Zahájení topné sezony

Na přelomu září a října dochází k zahájení topné sezony. Dodávka tepla se zahájí tehdy, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu v příslušné lokalitě poklesne pod + 13 stupňů Celsia ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení této teploty nad + 13 stupňů Celsia pro následující den.

Pro tepelnou pohodu v domě je třeba celý systém ÚT odvědušnit. Proto žádám uživatele bytů v posledních patrech o odvědušnění topení. Děkuji.

Tomáš Mozik, technik

Uzavření sklepních oken

S ohledem na začátek zimního období žádám (z důvodu úspory tepla a zamezení vnikání zvířat do sklepních prostor objektů) všechny domovníky a nájemníky o uzavření všech sklepních oken. Děkuji.

Tomáš Mozik, technik

Posypová sůl

Blížící se zima mne nutí připomenout všem domovníkům, že posypovou sůl lze fasovat na žádanku: - v Kovomatu - Miroslav Dolanský, ul. U Potoka 520,

- v prodejně Rybářské potřeby, výroba klíčů - Daniel Bleha, Příčná 561 (při odběru 50 kg odvoz zdarma).

Tomáš Mozik, technik

Neplatiči SBD Klášterec n.O.

Uvedeni jsou pouze neplatiči nad 8.000,- Kč (celkem 91), a to k datu 31.7.2011. V částce nejsou zohledněny úhrady došlé po 31.7.2011, uvedené částky jsou bez poplatku z prodlení. Tam kde není uvedena částka a jen iniciály je dluh doplacen nebo je nižší než 8.000,- Kč.

Byt:	Jméno:	bull. č. 144 k 31.7.2010	bull. č. 148 k 30.11.2010	bull. č. 152 k 31.7.2011
101/204	Janda Jaroslav			18 544,00 Kč
101/307	A.L.		20 293,00 Kč	
101/308	Říhová Marie		9 258,00 Kč	12 871,00 Kč
105/203	S.M.		8 040,00 Kč	
110/117	Helgert Zdeněk	45 565,00 Kč	60 301,00 Kč	83 329,00 Kč
110/118	Marek Jaroslav	73 903,00 Kč	80 351,00 Kč	89 586,00 Kč
110/128	Špano Vladimír	20 609,00 Kč	25 835,00 Kč	36 432,00 Kč
110/140	Hauserová Jaroslava			26 687,00 Kč
110/146	Wittmann Antonín			37 505,00 Kč
110/152	Hlaváčová Vlasta			79 889,00 Kč
110/154	Trněný Stanislav	96 056,00 Kč	116 332,00 Kč	166 136,00 Kč
110/161	Smažáková Marie	13 406,00 Kč	13 406,00 Kč	8 804,00 Kč
110/165	Mížikářová Ludmila	39 607,00 Kč	27 607,00 Kč	50 997,00 Kč
111/107	P.J.	11 646,00 Kč	20 070,00 Kč	
111/109	Urbanová Martina			14 597,00 Kč
111/115	S.L.		9 428,00 Kč	
111/143	Horyna Roman			12 875,00 Kč
111/161	Mucková Stanislava	9 487,00 Kč	10 558,00 Kč	13 638,00 Kč
112/118	Dudová Marie	15 298,00 Kč	12 213,00 Kč	14 255,00 Kč
112/148	H.J.	10 020,00 Kč	23 380,00 Kč	
112/154	Kánský Jaroslav	80 473,00 Kč	80 473,00 Kč	76 237,00 Kč
112/163	Kalijanko Martin	19 520,00 Kč	21 814,00 Kč	32 326,00 Kč
112/178	Sochor Jiří	12 083,00 Kč	8 083,00 Kč	12 952,00 Kč
115/201	J. M.		25 844,00 Kč	
115/211	Bukvajová Pavla	12 314,00 Kč		15 713,00 Kč
115/401	Bogdan Josef	27 412,00 Kč	24 912,00 Kč	26 809,00 Kč
115/802	P.L.	32 554,00 Kč	48 238,00 Kč	
115/811	Šilhavý Jan	10 064,00 Kč	37 148,00 Kč	74 560,00 Kč
207/409	Vass Juraj	82 626,00 Kč	82 626,00 Kč	82 626,00 Kč
208/107	L. M.	8 776,00 Kč		
208/210	Horváthová Eva		15 774,00 Kč	17 135,00 Kč
314/104	Liška Bořek			8 584,00 Kč
314/405	Pekár Petr	58 144,00 Kč	63 232,00 Kč	61 812,00 Kč
314/406	K. V.	18 684,00 Kč	16 684,00 Kč	
316/109	Kliment Miroslav	39 030,00 Kč	35 030,00 Kč	17 579,00 Kč
316/212	T. E.	164 152,00 Kč		
316/308	Tischerová Iva			16 326,00 Kč
316/408	Habrdová Hana			29 966,00 Kč
342/201	Tereszkiewicz Ryszard	68 712,00 Kč	71 344,00 Kč	107 682,00 Kč
342/204	Bartyzalová Lenka	20 534,00 Kč	24 634,00 Kč	31 026,00 Kč
343/107	Mier Ditmar			9 934,00 Kč
347/212	M. S.		9 824,00 Kč	
347/221	Špindler Martin	47 021,00 Kč	60 302,00 Kč	81 458,00 Kč
401/102	Záblacký Josef			10 824,00 Kč
401/121	P. H.	9 795,00 Kč	9 795,00 Kč	
402/109	Květ Jaroslav			12 550,00 Kč
402/205	Fabian David			21 167,00 Kč
402/219	Příbík Jiří		13 563,00 Kč	14 593,00 Kč
405/111	Voldřichová Monika	9 957,00 Kč	14 084,00 Kč	19 274,00 Kč
406/112	Babáček Martin			16 128,00 Kč
407/201	Dvořák Jiří	17 541,00 Kč	31 311,00 Kč	25 036,00 Kč
407/212	P. F.	11 980,00 Kč	14 961,00 Kč	
408/101	K. M.		10 307,00 Kč	
408/108	Richter Jan	24 421,00 Kč	19 421,00 Kč	32 260,00 Kč
409/116	Dotrová Zdeňka			44 400,00 Kč
409/208	Badurová Věra	21 957,00 Kč	19 957,00 Kč	8 959,00 Kč
409/220	Kašubiak Štefan	9 962,00 Kč	11 306,00 Kč	27 243,00 Kč
410/111	P. B.	12 994,00 Kč	8 594,00 Kč	
410/106	Hluchý Zdeněk			41 066,00 Kč
410/112	Z.J.	25 115,00 Kč	39 917,00 Kč	
410/201	Kotěšovcová Miloslava	9 531,00 Kč	15 764,00 Kč	12 995,00 Kč

Byt:	Jméno:	bull. č. 144 k 31.7.2010	bull. č. 148 k 30.11.2010	bull. č. 152 k 31.7.2011
412/104	Marhan Jan	61 696,00 Kč	59 296,00 Kč	48 629,00 Kč
412/104	Š.N.	12 212,00 Kč	12 212,00 Kč	
412/117	Znamenáček Antonín	23 871,00 Kč	34 735,00 Kč	27 707,00 Kč
412/120	Skálová Jana			12 339,00 Kč
412/124	Fabian František	12 839,00 Kč	28 111,00 Kč	75 323,00 Kč
412/208	B. L.	10 725,00 Kč	13 621,00 Kč	
412/213	H. Z.	11 595,00 Kč	11 595,00 Kč	
413/114	Balko Milan	8 211,00 Kč		23 303,00 Kč
413/119	Matějková Jaroslava		17 003,00 Kč	21 534,00 Kč
414/112	Šimrová Liběna	26 011,00 Kč	29 785,00 Kč	48 056,00 Kč
414/210	Hercok Jiří	14 897,00 Kč	25 632,00 Kč	41 561,00 Kč
414/211	Strunzová Martina	40 894,00 Kč	54 434,00 Kč	75 715,00 Kč
416/101	Kobza Eduard	30 272,00 Kč	37 818,00 Kč	34 279,00 Kč
416/103	Senič Michal			15 095,00 Kč
418/117	Stehlíková Marie	32 830,00 Kč	31 630,00 Kč	28 451,00 Kč
418/120	Frynta Petr		9 610,00 Kč	12 860,00 Kč
419/108	Heis Jaroslav			28 858,00 Kč
419/201	Bureš Miroslav	18 750,00 Kč	30 580,00 Kč	51 959,00 Kč
419/115	K. I.		10 508,00 Kč	
419/224	Klíma Petr	22 952,00 Kč		8 655,00 Kč
521/108	Říhová Jana	43 242,00 Kč		22 437,00 Kč
522/110	Žákovíč Štefan	36 612,00 Kč	40 110,00 Kč	50 919,00 Kč
523/104	Berky Jan	203 057,00 Kč	221 882,00 Kč	262 369,00 Kč
523/120	Trejkl Miroslav		11 772,00 Kč	10 423,00 Kč
523/123	CH.M.	40 846,00 Kč	35 498,00 Kč	
523/211	Malzerová Marie			9 942,00 Kč
523/214	Jahl Petr			19 126,00 Kč
524/114	Böhm Miroslav	19 246,00 Kč	16 246,00 Kč	17 732,00 Kč
524/201	Drazdíková Ivana	10 950,00 Kč	10 950,00 Kč	10 326,00 Kč
524/202	Jeníčková Hana		8 004,00 Kč	19 717,00 Kč
524/208	Pavlínská Dagmar		8 912,00 Kč	17 098,00 Kč
524/213	Budínská Běla			9 573,00 Kč
525/118	U. P.	25 532,00 Kč	9 780,00 Kč	
526/112	Hlavsá Stanislav			9 814,00 Kč
527/105	Jandíková Michaela			11 726,00 Kč
528/207	Malý Jan	8 954,00 Kč	8 954,00 Kč	14 101,00 Kč
529/111	U. M.		8 578,00 Kč	
529/115	Adámek Oldřich	10 706,00 Kč		14 165,00 Kč
529/119	Dlouhá Leona		8 940,00 Kč	43 194,00 Kč
529/120	Syblík Miroslav	14 205,00 Kč	18 238,00 Kč	23 068,00 Kč
530/115	Š. T.		8 664,00 Kč	
535/104	Chládek Miroslav			8 846,00 Kč
536/205	T. G.	35 201,00 Kč	22 897,00 Kč	
536/223	Bartošová Alžběta		8 936,00 Kč	30 569,00 Kč
540/102	Králová Lenka	27 278,00 Kč	38 464,00 Kč	31 818,00 Kč
540/206	Nápravník Bohumil	16 110,00 Kč	36 602,00 Kč	74 061,00 Kč
542/103	Kolba Vladimír	13 876,00 Kč		20 268,00 Kč
543/213	Berky Karel	33 232,00 Kč	38 268,00 Kč	42 515,00 Kč
544/102	Kroková Margita	23 646,00 Kč	29 382,00 Kč	45 048,00 Kč
545/101	F. R.		15 231,00 Kč	
546/102	Svobodová Nadezhda	16 526,00 Kč		10 815,00 Kč
546/104	Jovanovič Srdjan			9 784,00 Kč
547/102	Číž Rostislav	18 639,00 Kč	43 491,00 Kč	26 316,00 Kč
547/106	Kodýtková Stanislava		23 992,00 Kč	58 410,00 Kč
553/112	Süsser Jiří st.	54 336,00 Kč	70 544,00 Kč	99 815,00 Kč
553/217	Stará Jana	17 807,00 Kč	29 883,00 Kč	58 279,00 Kč
554/109	M. A.	16 239,00 Kč	33 295,00 Kč	
554/119	Černý Josef	11 245,00 Kč	15 418,00 Kč	8 675,00 Kč
554/123	H. J.	10 383,00 Kč	8 188,00 Kč	
554/208	V. R.		26 115,00 Kč	
	C E L K E M	2 226 572,00 Kč	2 506 267,00 Kč	3 269 223,00 Kč

Pozor, změna! Ale potřebuje dotáhnout.

Konečně nastává obrat v myšlení odpovědných „hlav“ za oblast bydlení. Kromě podpory pořízování bydlení do osobního vlastnictví přišly na řadu i další aspekty bydlení. Razantnější opravy zanedbaného bytového fondu. Výstavba zaměřená na ohrožené skupiny obyvatel - především na silící skupinu osamělých seniorů či rodičů samoživitelů. To vše shrnuto a zahrnuto do nové koncepce státní politiky bydlení do roku 2020.

Zřejmě už skončilo prosazování toho, že se máme všichni postarat sami o sebe, tudíž si i „všichni pořízovat vlastní bydlení“. A možná dosud více méně zatracované či opomíjené nájemní bydlení zažije renesanci? Že by konečně zainteresovaní tvůrci politiky státu v oblasti bydlení přišli na to, že jsou přece jenom u nás skupiny obyvatel, které skutečně na vlastnické bydlení ještě, nebo už nedosáhnou? Zvláště teď, v době sice prý už pokrizové, ale před přichystaným razantním zvyšováním nejen DPH a energií, ale prakticky skoro všeho.

Anebo se konečně přišlo na to, že větší

mobilitě pracovních sil přece jenom prospívá nájemní bydlení? Zdá se, že k takovým změnám opravdu dochází.

Koncepci připravil Státní fond rozvoje bydlení, ve spolupráci s ministerstvem pro místní rozvoj a zástupci profesních svazů a organizací. Nyní je na vládě, aby koncepci posoudila. Snad ji i schválí...

Dosavadní systém podpory bydlení, založený především na dotacích a preferujících vlastnické bydlení se totiž ukázal jako neudržitelný. Uvědomění si tohoto faktu zřejmě urychlila i hospodářská krize, v jejímž důsledku se stále více projevuje hrozba rozšiřování skupin ohrožených sociálním vyloučením.

Efektivnímu naplňování úlohy státu v oblasti bydlení brání mimo jiné i fakt, že ačkoli bytová politika spadá do gesce ministerstva pro místní rozvoj, ve skutečnosti se na ní podílí hned několik resortů. Jejich kompetence se někdy překrývají, podobně jako se zbytečně dublují některé programy. A protože veřejné rozpočty toho pojmomu stále méně a méně, dochází k utlumování

jednoho dotačního programu za druhým - viz Nový Panel či Zelená úsporám.

Přitom právě vysoké zatížení domácností výdaji na energie způsobuje zejména energeticky náročný provoz bytového fondu. Z celkových výdajů na bydlení připadá asi polovina na energie a provoz. Podle nové koncepce je potřeba se této oblasti bydlení, a je celkem jedno zda jde o vlastnické nebo nájemní, trvale věnovat, především snížit energetickou náročnost budov.

Dostáváme se však do bludného kruhu, protože stávající programy podpory rekonstrukcí a zateplování jsou v gesci dvou resortů, nejsou sladěné a překrývají se...

Změnou k lepšímu je v připravené bytové koncepci orientace na výstavbu nájemních bytů pro seniory či samoživitele. Ale při opravách ještě stále značného množství zanedbaných bytových domů je potřeba dopilovat spolupráci jednotlivých ministerstev. Prioritou by totiž měli být občané a ne politické ambice či představy jednotlivých stran.

zdroj: Praktik 9/2011, Alena Růžková

Detektivní a informační agentura Kik

www.dia-kik.com

Vaše starosti umíme profesionálně řešit

Nabízíme služby:

- hledání majetku a osob
- diskrétní kontrola Vašich dětí, prověrka jejich volnočasových aktivit
- diskrétní prověrky všech osoby (partner, zaměstnanec, konkurence)
- opatření důkazů pro rozvodové, přestupkové, trestní řízení
- analýza trestních a přestupkových spisů, včetně profesionálního a kvalifikovaného zastupování v daném řízení
- poradenství v otázce domácího násilí
- poradenství v otázce prevence kriminality
- a jiné služby

D.I.A. Kik
Info@dia-kik.com
Tel.: 603 749 901



www.sbdklasterec.cz

Petr Jelínek, Polní 654

Tel.: 474 376 027, 602 952 754

Montáže a revize elektro včetně hromosvodů, například:

- vystavování přihlášek k odběru el. energie •
- opravy a montáže el. instalací v bytech •
- výměny zvonkových tabel a domácích telefonů •

Alena Kotlanová - Realitní kancelář

- prodej a pronájem domů a bytů

- úvěry na bydlení s vkladem 0,- Kč

Nádražní 176 (AN - bud. cukrárny), Klášterec n.O.

Tel.: 774 944 344

Komplexní bytová údržba

Roman JAMEČNÝ

Provozovna: Polní 1701, KADAŇ

tel./fax: 474 345 482

E-mail: jamecny@jamecny.cz

http:// www.jamecny.cz

Roman Jamečný: 777 165 527

hotovost: 777 165 507, 777 165 525

AUTOŠKOLA PECHOUS

zahajuje v úterý 27. 9. 2011 od 18:00 hodin

další kurs uchazečů o ŘP

v učebně Panorama

Tel.: 604 912 204, 605 486 568



bydlite.cz

realitní kancelář
s 3D virtuálními prohlídkami

724 657 421, 724 657 407

Budova SBD, Chomutovská 61, Klášterec nad Ohří

*****www.bydlite.cz***** ZDARMA 800 900 990

www.**BezpeciRodiny.cz**

Vážení spoluobčané,

nebudu zde popisovat jak jsme dobří, předkládat reference našich zákazníků ani popisovat technické detaily toho, co nabízíme. Nikoho to až tolik nezajímá. Když si jdeme koupit televizor, tak se taky neptáme na to, jestli místo něčeho už výrobce použil tamto. Ne. To, že funguje je pro nás samozřejmostí a pokud se nám líbí i vzhled a výsledný obraz, tak si televizi koupíme.

Chtěl bych se pozastavit právě u toho výsledku - nádherného výsledného obrazu na Vaši nové televizi v porovnání s tím, co nabízíme.

Zkuste si představit, že se můžete kdykoliv podívat v kolik hodin Vaše děti přišly domů, že můžete odjet v klidu na zaslouženou dovolenou, na víkend kamkoli, aniž byste se vraceli zpět s nejistotou, zda je vše v pořádku.

Nejen já, ale i všichni moji zaměstnanci jsme připraveni Vám tento výsledný obraz nabídnout za necelých 20,- Kč za den a nasadit život za Vás, Vaši rodinu a majetek.

Jestli je to hodně, nebo málo necháme samozřejmě na Vás

S úctou

Roman Vitouš



Hand holding a small house model

Mobil: +420 733 124 003

E-mail: vizab@vizab.cz

Vizab Security

Konec klasických žárovek !!!

Od roku 2012 seženeme v obchodech již jen takzvané úsporné žárovky. Důvodem je nařízení Evropské komise. Proč? Běžné žárovky jsou totiž ne hospodárné a neefektivní - přes 90 procent elektřiny přeměňují na teplo, jen pár procent na světlo.

Změna bude postupná a začala už v září 2009. Od tohoto data nesmí být uváděny na trh žárovky, které nejsou čiré a které mají příkon 100 W a vyšší. V dalších letech se zákaz rozšířil na ostatní typy obyčejných žárovek, nyní se doprodávají 60W a v roce 2012 už se budou prodávat jen ty úsporné. Vzhledem k tomu, že ve společných prostorech našich objektů (schodiště, suterén apod.) jsou ve svítidlech použity právě klasické žárovky, budou i zde z výše uvedeného důvodu nahrazeny klasické žárovky úspornými.

Úsporné žárovky mají kromě své velké přednosti (větší životnosti a menší spotřeby) také dvě nevýhody. Zaprvé je to poměrně dlouhý náběh maximální svítivosti, kdy trvá třeba i přes minutu než začne úsporná žárovka svítit maximálním výkonem. Vzhledem k tomu, že jsou v našem případě svítidla umístěna na chodbách objektů, kde svítí právě pouze krátký čas, projevuje se zde tato nevýhoda dvojnásob. Druhým nedostatkem úsporných žárovek je nemalá pořizovací cena. Řekněme si upřímně, že počet odcizených žárovek ze svítidel ve společných částech domu by se v případě dodání úsporných žárovek několikanásobně zvýšil a bojím se, že bychom nestačili žárovky doplňovat.

Proto upozorňuji všechny samosprávy, že pokud mají tu možnost, mohou se klasickými žárovkami předzásobit. Dvacet žárovek na vchod vyjde při současné ceně na méně než 200,- Kč. Doporučuji zakoupit čiré žárovky s výkonem 40 W, jež jsou pro naše účely plně dostačující.

Telefonní čísla na správu SBD

spojovatelka 474 316 611

Přímé volání na jednotlivé pracovníky správy družstva:

Sekretariát	Miluše Kalců	474 316 611
Bytové záležitosti, nájem	Helena Jelínková	474 316 612
Technik, opravy	Bc. Vojtěch Vlnas	474 316 613
Pokladna	Lenka Krausová	474 316 614
Technik, opravy, TS	Tomáš Mozik	474 316 615
Předseda představenstva	Petr Auf	474 316 616
Ekonom	Marie Veselá	474 316 617
Referent OSVL	Jitka Kotalíková	474 316 618
Účetní, mzdy	Zdeňka Štěchová	474 316 619

**Opravy a havárie
774 723 721**

VAŠE INZERCE

► **Pronajmu** od 1.10.2011 byt vel. 2+1 (ulice 17. listopadu).

Kontakt 732 841 454

► **Pronajmu** garáž v ulici Kpt. Jaroše (nájem 850,- Kč/měsíc).

Kontakt 732 841 454

TELEFONNÍ ČÍSLA TÍSNOVÉHO VOLÁNÍ

Jednotné číslo tísňového volání	112
Ohlašovna požárů	150
Rychlá záchranná zdravotnická služba	155
Policie České republiky	158

BYT - INFORMAČNÍ MĚSÍČNÍK PRO ČLENY SBD KLÁŠTEREC, Vydává SBD Klášterec n.O., řídí redakční rada - Petr Auf, Ing. Theodora Varadyová, Karel Háša. **Adresa redakce:** Chomutovská 61, 431 51 Klášterec nad Ohří, **tel.:** 474 316 611, **fax:** 474 316 610, **E-mail:** podatelna@sbdklasterec.cz. 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 - K@DYO Vejprty, Tisk AKORD s.r.o., Chomutov. Toto číslo vyšlo v nákladu 2150 ks.

Pro uživatele bytů ve správě SBD vydává nákladem 2 150 ks Stavební bytové družstvo Klášterec nad Ohří.