



Stavební bytové družstvo
Klášterec nad Ohří



Bulletin

MIMOŘÁDNÉ ČÍSLO

VOLEBNÍ SPECIÁL

NEPRODEJNÉ

WWW.SBDKLASTEREC.CZ

PODATELNA@SBDKLASTEREC.CZ

VYŠLO 20. 4. 2018

KOMENTÁŘ K VYÚČTOVÁNÍ ZÚČTOVACÍHO OBDOBÍ

Vážení nájemníci a vlastníci bytů! V průběhu dubna se Vám dostane do ruky vyúčtování služeb za uplynulý rok. Zde přinášíme podrobný komentář k vyúčtování. Případné dotazy či podrobnější informace můžete získat v sídle Stavebního bytového družstva Klášterec nad Ohří.

V hlavičce vyúčtování je kromě jména a kontaktní adresy uživatele či majitele bytu (garáže, nebytového prostoru) také adresa bytu, kód bytu, podlahová plocha bytu, započitatelná podlahová plocha bytu a plocha bytu pro výpočet teplé vody. Dále je zde uvedeno, jakého období se vyúčtování týká a další údaje.

1. V prvním odstavci jsou uvedeny základní údaje potřebné k vyúčtování, a to pro byt i celý dům:

- spotřeba SV v bytě, spotřeba SV za dům a jednotková cena SV za poměrný dílek
- spotřeba vody v TUV v bytě, spotřeba vody v TUV za dům a jednotková cena vody v TUV za poměrný dílek
- spotřeba tepelné energie pro ohřev TUV a jednotková cena tepelné energie spotřebované na ohřev TUV
- plocha bytu pro výpočet ÚT, celková plocha za všechny byty v domě pro výpočet ÚT, spotřeba tepelné energie na vytápění za dům, cena tepelné energie spotřebované na vytápění
- počet osoboměsíců v bytě, celkový počet osoboměsíců za všechny byty v domě

2. Další odstavec ukazuje stavy vodoměrů v průběhu zúčtovacího období.

3. V tomto odstavci je u nečlenů družstva uveden výpočet DPH za správu domu a úklid. V případě, že dům neměl žádné náklady, ať na správu domu nebo na úklid společných prostor domu, jsou kolonky prázdné. U členů družstva se DPH nepočítá.

4. Vyúčtování po jednotlivých položkách. Ve sloupci „Náklady dům“ jsou celkové roční náklady na jednotlivé položky pro daný dům.

Ve sloupci „Náklady byt“ jsou celkové roční náklady na jednotlivé položky pro daný byt počítány takto:

- SV - náklady na odběr SV pro byt jsou počítány součinem jeho odběru naměřeného vodoměrem v bytě s přičtením případného odběru v prádelně a ceny za poměrný dílek (m3) v příslušném domě. Ta je stanovena podílem fakturované částky (náklady dům) k součtu spotřeby poměrných dílků všech bytů.

- TUV - náklady na TUV se dle platné vyhlášky rozdělí na náklady za vodu a na náklady na ohřev vody. Náklady na vodu se rozdělí na základní (0%) a spotřební (100%) složku. Náklady na ohřev se rozdělí na základní (30%) a spotřební (70%) složku. Základní složka se rozpočítá mezi byty poměrem plochy, spotřební složka poměrem vodoměrů.

- ÚT - náklady na odběr tepla v ÚT jsou stanoveny podle zásad pro indikátory topných nákladů, tzn. 50% dle plochy a 50% dle spotřeby tepla, naměřené na rozdělovačích. Podrobný výpočet nákladů na ÚT je uveden na rubu vyúčtovací faktury. Uvedená částka (záporné číslo) na výpočtové faktuře od firmy, která odečty měřičů tepla provádí, neznamená výsledek vyúčtování za ÚT, ani za všechny služby. Částka zde uvedená je pouze výše nákladů na ÚT pro daný byt.

- Světlo a úklid - počítáno podle osoboměsíců (podíl nákladů bytu k nákladům za dům odpovídá podílu osoboměsíců bytu k počtu osoboměsíců v domě).

- Výtah - počítáno podle osoboměsíců (podíl nákladů bytu k nákladům za dům odpovídá podílu osoboměsíců bytu k počtu osoboměsíců v domě mimo byty v I. a II.

nadzemním podlaží).

- Pojištění - počítáno podle plochy bytů (podíl nákladů bytu k nákladům za dům odpovídá podílu plochy bytu k celkové ploše bytů v domě).

- Správa domu - počítáno podle plochy bytů (podíl nákladů bytu k nákladům za dům odpovídá podílu plochy bytu k celkové ploše bytů v domě).

Ve sloupci „Záloha“ jsou celkové roční zálohy na jednotlivé položky pro daný byt.

Ve sloupci „K zúčtování“ je výsledek zúčtovacího období pro danou položku (roz-díl záloh a nákladů na byt).

Výsledek zúčtovacího období je dán roz-dílem součtů záloh a součtů nákladů pro byt.

Nedoplatek je nutné uhradit do 31. července tohoto roku, a to buď na účet SBD (číslo účtu je uvedeno ve vyúčtování dole, variabilní symbol platby = kód jednotky, který je uveden v záhlaví vyúčtování), nebo do pokladny SBD, nebo poštovní poukázkou, která bude případně zaslána později. Přeplatek bude zaslán na bankovní účet uživatele či vlastníka bytu nebo poštovní poukázkou do 31. července tohoto roku po kompenzaci případných pohledávek SBD vůči příslušnému uživateli nebo vlastní-kovi bytu. Při zasílání přeplatku poštovní poukázkou bude z přeplatku odečteno poštovné. Přeplatky do výše 200,- Kč se nezasílají, je možné je vyzvednout v pokladně SBD po uplynutí reklamační doby.

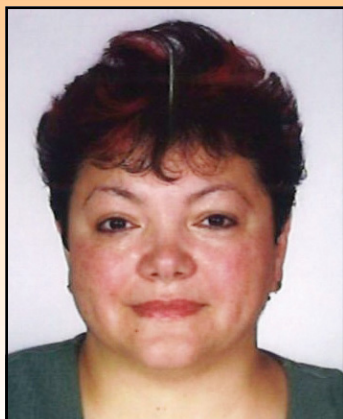
Pokud má SBD vůči uživateli či vlastní-kovi bytu pohledávky, bude k 31. květnu proveden zápočet těchto pohledávek. Nový tiskopis vyúčtování s vyznačením provedené srážky bude dotyčným uživatelům či vlastníkům bytů dodatečně zaslán.

Uživatel nebo vlastník bytu má právo nahlédnout do všech podkladů týkajících se vyúčtování zúčtovacího období v sídle SBD Klášterec nad Ohří (faktury, odečtové listy vody a osob, projekty nebo pasporty bytů).

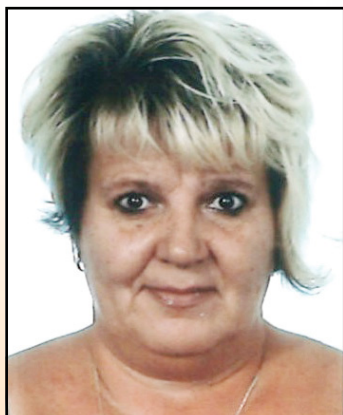
Uživatel nebo vlastník bytu má právo do 31. května tohoto roku podat písemnou reklamaci vůči vyúčtování. Po této lhůtě nebude brán na reklamaci zřetel.



KANDIDÁTI DO PŘEDSTAVENSTVA SBD KLÁŠTEREC NAD OHŘÍ NA VOLEBNÍ OBDOBÍ 2018 - 2023



Marta Antalová – 52 let
vyučena – železničář
Lázně Jáchymov a.s. – lázeňská
sestra. Člen družstva od roku
1987, nájemník SAMO 105,
současná funkce v družstvu –
člen představenstva SBD



Dagmar Hlaváčková – 52 let
SŠ vzdělání – ekonomické
TU-FLOR spol s.r.o. – referent
HR, mzdy. Člen družstva
od roku 1997, nájemník,
SAMO 412, současná
funkce v družstvu – člen
představenstva SBD, delegát
SAMO



Tomáš Mozik – 48 let
SŠ vzdělání – všeobecné
SBD Klášterec nad Ohří –
vedoucí TÚ. Člen družstva
od roku 1992, nájemník,
SAMO 207, současná
funkce v družstvu – člen
představenstva SBD



Mgr. Bc. Petr Auf – 53 let,
VŠ vzdělání - ekonomika,
management, sociální správa.
SBD Klášterec nad Ohří –
předseda představenstva.
Člen družstva od roku
1985, nájemník, SAMO 536,
současná funkce v družstvu –
předseda představenstva SBD.



Helena Jelínková – 55 let
SŠ vzdělání – ekonomické
SBD Klášterec nad Ohří –
referent bytový úsek a evidence
členů. Člen družstva od roku
1985, nájemník, SAMO 407,
současná funkce v družstvu –
člen představenstva SBD



Ing. Stanislav Potůček – 53 let
VŠ vzdělání – stavební
OSVČ. Člen družstva od roku
1989, vlastník, SAMO 314,
současná funkce v družstvu –
místopředseda představenstva
SBD, delegát SAMO



Karel Háša – 50 let
SŠ vzdělání – strojní
Severočeské doly a.s. –
technik. Člen družstva od roku
1989, nájemník, SAMO 523,
současná funkce v družstvu –
místopředseda představenstva
SBD



Jaroslav Ježek – 55 let
Vyučen – strojní zámečník
ČEZ a.s. – SEZ příslušenství
bloku. Člen družstva od roku
1985, nájemník, SAMO 414,
současná funkce v družstvu
– člen představenstva SBD,
delegát SAMO



Ing. René Herel – 49 let
VŠ vzdělání – strojní
Severočeské doly a.s. –
technik. Člen družstva od roku
1990, nájemník, SAMO 553,
současná funkce v družstvu –
člen představenstva SBD



Bc. Jaroslav Krejsa – 60 let
VŠ vzdělání – veřejná správa
Klášterecká kyselka – ředitel
Člen družstva od roku
1986, nájemník, SAMO 407,
současná funkce v družstvu
– člen představenstva SBD,
delegát SAMO



KANDIDÁTI DO KONTROLNÍ KOMISE SBD KLÁŠTEREC NAD OHŘÍ NA VOLEBNÍ OBDOBÍ 2018 - 2023



František Dočekal – 36 let
SŠ vzdělání – stavební
Assembly House s.r.o. –
jednatel. Člen družstva od roku
2004, nájemník, SAMO 553,
současná funkce v družstvu –
člen kontrolní komise, delegát
SAMO



Marcela Hanzlíková – 42 let
SŠ vzdělání – ekonomické
EUROFOAM Bohemia s.r.o. –
účetní, samostatná ekonomka.
Člen družstva od roku
2002, nájemník, SAMO 542,
současná funkce v družstvu –
člen kontrolní komise



Jana Karasová – 62 let
Vyučena – prodavačka
Penzista. Člen družstva
od roku 1984, nájemník,
SAMO 412, současná funkce
v družstvu – člen kontrolní
komise



Ing. Theodora Varadyová –
- 64 let, VŠ vzdělání –
ekonomické. Penzista.
Člen družstva od roku
1988, nájemník, SAMO 541,
současná funkce v družstvu –
předseda kontrolní komise



Romana Wiedermannová –
- 45 let, SŠ vzdělání – stavební
ČEZ a.s. – specialista nákupu
junior. Člen družstva od roku
1995, nájemník, SAMO 535,
současná funkce v družstvu –
člen kontrolní komise

Hluční sousedé

V dnešní hektické době je každý rád, když může přijít domů a v klidu si odpočinout. Co když na to ale mají vaši sousedé jiný názor a odpočívají zásadně za zvuků vysavače, pračky, hlasitého pokřikování, dupání a televize puštěné tak, aby vše předchozí přehlušila? V následujícím textu se vám pokusíme představit základní možnosti obrany před příliš hlučnými sousedy. Přitom budeme vycházet z toho, že jakákoliv sousedská domluva se neseťkala s pochopením.

Pokud je soused hlučný v době od 22:00 do 6:00 hodin, je situace relativně jednoduchá a doporučujeme přivolat policii pro podezření ze spáchání přestupku porušení nočního klidu. V praxi se vám ovšem může stát, že soused příjezd policie zaznamená a než přijdou k jeho dveřím, je rázem ticho a tma. Pokud s tímto máte zkušenosti, doporučujeme si před přivoláním policie zajistit důkazy, nejlépe výpovědi jiných sousedů nebo alespoň nahrávku. V případě prokázání rušení nočního klidu může být sousedovi uložena pokuta do 10.000,- Kč

a při opakovaném porušení se pokuta může vyšplhat až na 15.000,- Kč. To už jsou poměrně vysoké sankce a jsme si jisti, že souseda od opakovaného rušení odradí.

Jiná situace je, když je klid rušen fyzickou osobou přes den (tedy od 6:00 do 22:00 hodin). Zde pak přichází v úvahu takzvaná sousedská žaloba dle občanského zákoníku, který v ustanovení §1013 odst. 1 zakazuje vlastníku věci obtěžovat jiného vlastníka (souseda) hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům. K úspěchu v soudním řízení samozřejmě nepostačí pouhé tvrzení o tom, že vás snad sousedův zpěv ruší, ale musí se jednat o rušení nepřiměřené co do intenzity (hlasitosti) a rozsahu (tedy délky času, po který jste přes den rušení nepřiměřenou hlasitostí). Oboje se dobře prokazuje pomocí měření u krajských hygienických stanic nebo soukromých subjektů. V úvahu přichází také výslech sousedů nebo předložení znaleckého posudku. V případě úspěchu soud sousedovi nařídí, aby se do budoucna určitého jednání zdržel.

Družstevní bydlení ožívuje, má dnes řadu výhod včetně ceny

V 80. letech minulého století bylo běžné bydlet v družstevním bytě. Dnes je to podle mnohých přežitkem. Bytová družstva však stále existují a forma družstevního bydlení se znovu ožívuje. Proč tomu tak je a jaké jsou jeho výhody, přibližuje Jan Vysloužil, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev.

Pořízení bytu do osobního vlastnictví se stává s ohledem na současný nárůst cen a zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru nedostupné pro řadu domácností. Řešením může být nákup družstevního podílu, a tím získání práva na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, totiž vyjde na reálném trhu o několik procent

levněji než pořízení bytu v osobním vlastnictví. Jen pro srovnání: podle posledních odhadů ceny družstevních bytů v Česku loni vzrostly na 25 328 korun za metr čtvereční, zatímco byty v osobním vlastnictví v ČR ve stejném období zdražily na 28 700 korun za metr čtvereční. V případě středního a velkého bytu je tak rozdíl v ceně znatelný, i v řádu několika set tisíc korun.

Družstevní bydlení má oproti osobnímu vlastnictví i další výhody
1. Jednodušší správa společného majetku

Pokud si pořídíte byt v osobním

vlastnictví, nebo družstevní byt, nevyhnete se schůzím, na kterých se sousedy řešíte správu společného majetku. V bytovém družstvu se uplatňuje princip, že jeden člen má jeden hlas a to bez ohledu na velikost bytu. K odsouhlasení změn, které nespádají do běžné správy, navíc postačuje souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů.

Nemá-li většina spolubydlících o správu družstevního domu zájem, nechodí na schůze, ani nevyužívají možnosti hlasovat korespondenčně, má družstvo právo svolat náhradní členskou schůzi, na níž lze rozhodnout i tehdy, pokud se nadpoloviční většina nesejde.

U společenství vlastníků (SVJ) je to jinak. Zde se uplatňuje hlasování ... (pokr. na str. 4)

Družstevní bydlení ožívuje, má dnes řadu výhod včetně ceny

(pokr. ze str. 3) ... podle spoluvlastnických podílů. Kdo má větší byt, má větší rozhodovací váhu. Vlastníci větších bytů mohou přehlasovat vlastníky malých bytů. O konkrétních změnách pak rozhoduje, zda se podaří získat potřebné kvorum hlasů. U některých rozhodnutí může jít o nadpoloviční většinu, u dalších například o tři čtvrtiny všech hlasů. Nemá-li většina vlastníků bytů o správu domu zájem, nechodí na schůze SVJ, ani nevyužívají možnosti hlasovat korespondenčně, rozhodování o nutných změnách je zablokováno.

2. Jednodušší a levnější převod

Většina lidí se za svůj život několikrát přestěhuje. A pokud nechce nemovitost pronajímat, prodá ji. Zatímco u bytu v osobním vlastnictví musíte změnu majitele vložit spolu s kupní smlouvou a cenou za převod do katastru nemovitostí, u družstevního bytu se pouze převede družstevní podíl. Nabyvatel tak získává nájemní právo k danému bytu. Není k tomu potřeba žádný znalecký posudek ani kupní smlouva. Vzhledem k tomu, že to není klasický převod nemovitosti, nehradíte u družstevního bytu ani 4 % daň z nabytí nemovité věci.

3. Větší vliv na výběr sousedů

Bytová družstva skýtají i další výhody, které

se týkají řešení sousedských vztahů, jež mají bezpochyby zásadní vliv na celkovou spokojenost s bydlením. Legislativa totiž družstvům umožňuje vyloučení neplatičů nebo výrazně problematických spolubydlících.

Společenství vlastníků prakticky tuto možnost nemají. Soudní řešení navíc bývá často problematické, zdlouhavé a nevymožené dluhy za dlužníka hradí všichni ostatní vlastníci v domě.

Družstvo se také vyjadřuje k pronájmu družstevního bytu dalším osobám, ke kterému musí dát svůj souhlas.

4. Zajištění financování bytu družstvem

Odmítne vám banka poskytnout hypotéku, protože nemůžete doložit dostatečné příjmy? Na byt v osobním vlastnictví v takovém případě nedosáhnete.

Některá družstva již nabízejí financování družstevního bydlení z úvěrů poskytnutých družstvu. Dlužníkem banky je tedy družstvo a vy jako člen, kterému byl družstevní byt přidělen, splácíte úvěr spolu s platbami za užívání bytu. Pokud se rozhodnete z bytu odstěhovat, při jeho převodu pak nemusíte vypořádávat hypoteční zástavní právo, s převodem podílu přechází povinnost splátky automaticky na nástupce, na kterého byl družstevní byt převeden.

5. Stavební úpravy pod kontrolou

Jak dokládají zkušenosti řady bytových družstev a společenství vlastníků, při rekonstrukci bytu může nechtěně dojít i k zásahu do společných částí (zdí, nosných konstrukcí, systému dálkového vytápění apod.), které mohou mít vliv na statiku domu a další.

Při stavebních úpravách družstevního bytu je potřebný souhlas, stavební úpravy jsou tak pod kontrolou. Při rekonstrukci bytu v osobním vlastnictví má sice vlastník zakázáno zasahovat do společných částí, zákon však nepamatuje na žádnou sankci a toto pravidlo bývá velmi často porušováno.

6. Snižování nákladů na bydlení

Bytové družstvo může na rozdíl od společenství vlastníků podnikat a tím přijít k dalším prostředkům, které je možné do domu investovat. Může například získávat výnosy z pronájmu nebytových prostor třetím osobám nebo poskytovat služby související se správou domů a bytů dalším osobám. Financováním správy, údržby a oprav domu i z těchto jiných zdrojů se tak snižují členům družstva náklady na bydlení.

Autor: Jan Vysloužil, předseda SČMBD

Štěkající pes souseda může do velké míry narušit vaše užívací právo k bytu

Hluk v paneláku dokáže pěkně znepříjemnit bydlení, obzvláště když nebydlíte v pronájmu a byt je váš vlastní. Dali jste více než milion za něco, co teď nemůžete řádně užívat, protože váš soused je bezohledný a pořídil si psa, který neustále štěká. Když ho na to upozorníte, ještě se na vás oboří: „prosím vás...a co má dělat? Má snad kokrhát?“ Je nad slunce jasnější, že za celou situaci nemůže ani tak pes, jako jeho páníček.

Ust. § 2258 občanského zákoníku stanoví, že nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

Zpočátku trpělivost, poté slušně a po dobrém

U štěnat je běžné, že pár dní třeba dělají hluk, než se naučí být sama doma, když je jejich pán v práci. Bohužel mnoho majitelů není schopno svého psa naučit poslušnosti, a ten tak štěká téměř neustále, a to i v dospělosti. Jak tedy na štěkajícího psa v paneláku vyzrát a jak se jeho majiteli, který vás terorizuje hlukem, bránit?

Nejprve zkuste promluvit s majitelem. Nebojte se, nemáte co ztratit. Nemusí to být nutně neurvalec, třeba jenom neví, že jeho pes spustí, jakmile je z doslechu svého miláčka. Možná se budete divit, ale upo-



zornění často pomůže, jelikož majitel má za to, že jeho pes je právě tak tichý a klidný, jako když je s ním doma. Než riskovat problémy s majitelem objektu, často chovatel problémového psa buď uklidí k příbuzným s domkem na venkově, nebo najde nějaké náhradní řešení třeba v podobě hlídání.

Zkuste úředníky, měli by pomoci

Často doporučovaný telefonát na policii nebo městský úřad, hygieniky nebo veterinární správu většinou nepomůže. Úředníkům se do občanskoprávních problémů zasahovat nechce a mnohdy ani nemůže. Odkazují přitom na doporučení, že klid k výkonu vašich práv by vám měl zajistit majitel objektu. V každém domě by měl být vyvěšen domovní řád, v němž je pamatováno i na soužití se zvířaty. Záležitost s hlučným zvířetem a obtěžováním nad míru je třeba řešit s majitelem objektu.

Rozzlobený občan, který nenašel zastání na tak řečené první instanci, což je nejdříve majitel bytového objektu, pak hledá řešení

na radnici. Ta okamžitý verdikt ale nevynese. Většinou se bude snažit vás někam odeslat, v lepším případě pro vás může věc skončit před přestupkovou komisí. Radnice může řešit až takové případy, kdy už třeba zasahuje represivní orgán, tedy policie, a to například kvůli napadení osoby zvířetem.

Složitě prokazování u soudu, šance ale je

Pokud u majitele neuspějete, budete se muset svého práva dožadovat soudně určující žalobou na zdržení se rušivého chování. Taková žaloba se ale poměrně složitě dokazuje a je to běh na dlouhou trať. Dost možná, že ale soused a majitel štěkajícího psa ve chvíli, kdy dostane soudní obsílku, pochopí, že tady už končí legrace, a začne situaci řešit k vaší spokojenosti.

Pokud by pronajímatel bytu považoval časté a vytrvalé štěkání psa za nepřiměřené, respektive jestliže si sousedi stěžují pronajímateli na štěkání psa, je možné, že pronajímatel takovém nájemci chování psa v bytě zakáže. Případně mu může podle jiného ustanovení téhož zákona vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu. Budete-li dostatečně důslední a vytrvalí, můžete v nelehkém boji se sousedem, vlastním štěkajícího otravu, uspět.