

Zpravodaj SBD Chomutov

NEPŘEHLÉDNĚTE

Přeplatky

Odpověď na otázku, jakým způsobem se budou vracet přeplatky z ročního vyúčtování, najdete na straně 3.

Střechy panelových domů

Střechu svého domova sice nevidíte, ale je pro vaše pohodlí nanejvýš důležitá. Článek na téma rovných střeš přinášíme na straně 2.

Vánoce

Na straně 4 vám připomeneme některé vánoční tradice, které se pojí nejen se Štědrým večerem.

Zateplení a termovize

Zajímá vás, kudy z vašeho domu utíká největší část tepla? Nalistujte stranu 6, kde se dozvíte, proč byste měli svůj dům nechat zateplit..



Vážení družstevníci,

chtěl bych vás upozornit na dva články v tomto čísle, které považuji za velmi důležité. Jedná se o "Hrubé porušování nájemního vztahu" a "Obrana před ničením družstevního majetku". Oba najdete na straně číslo 6.

Dále vám oznamuji, že v termínu od 27. 12. do 29.12. SBD Chomutov vyhlásilo celozávodní dovolenou. Počítejte, že poslední úřední den roku 2006 bude 20. prosince.

V období celozávodní dovolené se v případech poruch a havárií obraťte na havarijní čísla uvedená na poslední straně tohoto Zpravodaje.

Máme před sebou závěr roku 2006, jménem celého představenstva mohu říct, že s výsledkem hospodaření a se stavem pohledávek za uplynulé období jsem opravdu spokojen.

**Jménem
představenstva,
kontrolní komise
a zaměstnanců SBD**

**vám přeji příjemné prožití vánočních
svátků a hodně úspěchů v novém
roce 2007.**



Změna předpisu nájmu od 1. ledna 2007

Na jednání představenstva Stavebního a bytového družstva Chomutov dne 28. listopadu 2006 byla schválena změna předpisu nájmu s platností od 1. ledna 2007.

Nejvýznamnější schválenou změnou je zvýšení měsíčního předpisu DZO, kdy dochází ke zvýšení minimální částky dlouhodobých záloh na opravy na m² podlahové plochy o 1 Kč - ze současných 18 Kč/m² na nových 19 Kč/m². Navýšení se netýká středisek, která již dosahují či

převyšují novou navýšenou částku.

Další změnou je předpis platby na "Příspěvek na odměny funkcionářů" a to na základě schválených "Zásad odměňování volených funkcionářů" schválených na shromáždění delegátů dne 29. června 2006. Dle článku 3 těchto zásad platí nově měsíční sazba 30 Kč/byt, dosud to bylo 25 Kč/byt.

Další možné změny předpisu nemají plošnou platnost a týkají se jen vybraných středisek. Může se jednat o změny

v položkách předpisu nájmu například splátky půjček nebo úvěrů, stavební spoření, úvěr na DBV (anuita), daň z nemovitosti a úklid společných prostor. Ostatní položky předpisu nájmu a služeb zůstávají beze změny.

Nové předpisy (dodatky nájemních smluv) budou distribuovány k jednotlivým uživatelům prostřednictvím zástupců domovních samospráv v druhé polovině měsíce prosince 2006.

Ekonomický úsek

Výběrová řízení

Představenstvo SBD Chomutov na své listopadové schůzi schválilo s platností od 1. ledna 2007 dodatek směrnice číslo 6/2002 o zadávání prací externím dodavatelům při opravách, údržbě a technickém zhodnocení domů. Tento dodatek znamená změnu v zadávání zakázek a to tak, že od 1. ledna 2007 nebude technický úsek obesílat firmy s žádostí o zpracování nabídky do výběrového řízení, ale zadávací podmínky pro výběrová řízení budou uveřejněna na internetových stránkách SBD Chomutov. Zde si je může případný zájemce najít a poslat na družstvo do výběrového řízení svou nabídku v námi určeném termínu.

Dále dodatek uvádí, že výběrová komise může přistoupit k výběru dodavatele minimálně ze třech nabídek. Pokud bude nabídek méně, výběrové řízení zrušíme a vyhlásíme ho znovu.

Vlasta Richterová

Pokladna SBD

Pokladnu najdete v našem sídle v ulici Kar. Světlé v přízemí budovy A.

úřední hodiny

pondělí a středa

7:00 - 11:30

12:00 - 15:50

Po úředních hodinách pokladny zajišťuje SBD zastupující pokladnu v účtárně dle momentální situace (přítomnosti osoby k tomu určené), a to v úředních dnech v čase:

15:50 - 16:30

V pokladně lze platit nájemné, příspěvky do fondu DZO (dlouhodobé zálohy na opravy), také správní poplatky jako jsou převody členských práv a povinností, poplatky za výměnu bytů, spolubydlení jiné osoby či potvrzení kvůli úvěru. Na pokladně družstva se hradí i dluhy družstevníků a penále včetně soudních nákladů s tím spojených.

V pokladně se vyplácí přeplatky vzniklé na nájemném, spotřební materiál jednotlivých samospráv, režie SBD, funkcionářské odměny domovních samospráv, přeplatky družstevníků, ale i vlastníků z fondu dlouhodobých záloh.

BOHUSLAV KRATOCHVÍL

ČIŠTĚNÍ KANALIZACE

smluvní partner SBD vám přeje hezké svátky a šťastný nový rok 2007.



**HAVARIJNÍ
SLUŽBA**
nonstop
602 446 520

Ploché střechy panelových domů vyžadují nadstandardní péči

Ploché střechy jsou zásadním, nepřijemným nedostatkem panelových domů. Nelze jednoznačně říct, že všechny ploché střechy prokazují tytéž nedostatky. Záleží na období výstavby domu. Každý podnik, který dům stavěl, měl také vlastní směrnice, podle kterých se řídil, což způsobuje, že domy ze stejného období ve stejné lokalitě mohou mít rozdílná technická řešení.

Proto je důležité, než začneme se samotnou sanací střechy, nechat udělat racionální a ekonomický návrh sanačních opatření. Ten může být proveden pouze na základě podrobného průzkumu střešního pláště a tepelně technického, statického a korozního posouzení konstrukcí střechy. Sanace střechy provedená bez ohledu na tepelně technické vlastnosti stávající střechy je v lepším případě neekonomická, v horším případě může znamenat zhoršení některých existujících závad.



Nejčastější závady

Mezi nejčastější nedostatky patří zatékání pod vrstvu hydroizolace, což je způsobeno nevhodným použitím asfaltových pásů, nedostatečně kotvených, s



minimální nebo žádnou údržbou. Dílo zkrátka je posilováno nevyhovujícími spádovými poměry, které způsobují vznik hlubokých kaluží. Dále může být krytina poškozena nevhodným umístěním konstrukcí na střeše. Lidé v nejvyšších patrech panelových domů si často stěžují na zatékání do bytu. Tento pojem není zcela správný, v pravém slova smyslu se jedná o stékání zkondenzované vlhkosti. Řešením tedy není pokládání dalších vrstev asfaltových pásů, protože ty zhoršují difúzní poměry ve střeše.

Před a po rekonstrukci

Při navrhování a provádění oprav střech nikdy nezapomeňte provést nezávislé komplexní posouzení stávajících konstrukcí, které bylo založené na poznatcích z provedených sond. Vytvořený návrh opatření musí respektovat konstrukční, materiálové, tepelně technické i statické aspekty. V průběhu realizace opravy je nezbytná průběžná kontrola prováděných prací (všech zakrývaných vrstev) a po skončení opravy pravidelná údržba spočívající zejména v úklidu větrem nafoukaných nečistot a biologických zbytků a obnově ochranných nátěrů konstrukcí.

Vymalovat celý byt dnes můžete klidně sami

Většiny starostí vás však zbaví profesionálové

Malování se čas od času nevyhne žádná domácnost. Na zlepšení svého domova byste se proto měli dobře připravit. Profesionální malíř vám ušetří hodně nepříjemností, ale zároveň bude vyžadovat peníze za odvedenou práci. Pokud se raději rozhodnete vymalovat svépomocí, měli byste počítat s tím, že sice ušetříte, ale přijmete o svůj drahocenný čas.



Na trhu se dnes dají koupit moderní malířské pomůcky například válečky na tyči, se kterými snadno a bez štaflí vymalujete strop.

Malování svépomocí

Všech, co budete k malování potřebovat, nakoupíte v každé specializované prodejně. Až budete odhadovat, kolik barvy koupíte, vždy počítejte alespoň s malou rezervou. Pokud je to možné, tak malovanou místnost vyklidíte. Věci, které se nedají přesu-

nout, zakryjte nejlépe potravinovou fólií nebo jinou igelitovou plachtou. U starších několikvrstevných nátěrů vás čeká škrábání přebytečné omítky a sádrování děr a prasklin.

Poté přijde na řadu samotné malování barvou. Nejlevnějším a nejrychlejším řešením je bílá. Pořídíte ji v různých cenových relacích v závislosti na odolnosti a trvanlivosti nátěru, stupni bělosti a krycí schopnosti. Poněkud dražší jsou tónovací barvy, jejichž cena kolísá v průměru 50-200 Kč za jedno balení. Důležité je správně odhadnout a namíchat potřebné množství barvy nutné na vymalování pokoje. Když se stane, že si připravíte málo barvy, nemusíte napodruhé při míchání docílit stejného odstínu a vaše práce skončí nezdarem.

Profesionál vyjde draž

Jestli na malování bytu nemáte čas ani potřebnou dávku trpělivosti, svěřte ho odborníkům. Firma si většinou práci rozdělí do dvou dnů: první den se škrábe stará omítka, odstraňují se tapety a brousí se jednotlivé stěny. Samotné malování probíhá až druhý den. Ceny za přípravu

práce se odvíjí od znečištění a také poškození stěn. Firmy si obvykle účtují částku okolo 50 Kč/m²



Podobně zaplatíte také za položení ochranné fólie proti znečištění podlahy a nábytku, některé firmy vám tuto službu nabídnou zadarmo. Malování bílou barvou stojí zákazníka asi 1525 Kč/m² za barevnou stěnu si připlatíte asi 520 Kč/m².

Než si vyberete konkrétní firmu, zjistěte si reference a dohodněte předpokládanou cenu. Počítejte, že při malování o sobotách a nedělích mnohde zaplatíte několikaprocentní přírůstek. Výraznou slevu pak můžete získat při objednavce malování v zimním období.



Kateřina Hodková

Přeplatky z ročního vyúčtování na váš účet

Uživatelům bytů (družstevníkům, vlastníkům) oznamujeme, že v roce 2007 bude pokračovat zaslání přeplatky z ročního vyúčtování služeb na bankovní účet.

Proto vyzýváme uživatele bytu, aby se dostavili osobně na SBD Chomutov k slečně Hejlové (budova „A“ v přízemí) nejpozději do 30. dubna 2007 a potvrdili svůj souhlas se zasláním přeplatky z ročního vyúčtování počínaje vyúčtováním za rok 2006 na bankovní účet.

Tuto záležitost je nutné doložit žit „kartičkou“ k bankovnímu účtu, která obsahuje číslo účtu a dále občanským průkazem k ověření totožnosti!!

Formulář „Souhlas se zasláním přeplatky z ročního vyúčtování na bankovní účet“ je také k dispozici na webových stránkách družstva (www.sbdvcz.cz) a na SBD se lze dostavit s již vyplněným formulářem k ověření údajů.

Číslo bankovního účtu mohou nahlásit pouze uživatelé bytu na které je vystavena platná smlouva o užívání bytu (nájemní smlouva nebo smlouva o převodu bytu do vlastnictví).

Pro lokalitu Kadaň, Vilémov a Mašřov slouží k vyřízení této záležitosti středisko SBD v Kadani. V provozu je v úřední dny tj. každé pondělí u paní Hyhlanové.

Dále upozorňujeme uživatele bytů, kteří nahlásili svůj účet pro zaslání přeplatky v loňském roce resp. dříve, aby si zkontrolovali zadané číslo bankovního účtu a v případě změny účtu je nutné se osobně dostavit na SBD a provést jeho změnu.

Stejně tak je nutné na SBD provést storno dosavadního souhlasu na zaslání přeplatky, v případě, že nemáte zájem o zaslání přeplatky počínaje vyúčtováním za rok 2006. Pokud nebude žádná změna provedena bude přeplatek zaslán na číslo bankovního účtu, které jste předali v loňském roce.

Vzhledem k výši poplatků za rozesílané přeplatky prostřednictvím složenek České pošty (cca 150 tisíc korun) se obracíme na všechny uživatele bytů, aby využili možnosti bankovního převodu, který je díky nižším nákladům ekonomicky výrazně efektivnější.

vedoucí ekonomického úseku
Ing. Pavel Pšenička

Souhlas se zasláním přeplatky za rok 2006 na bankovní účet musíte potvrdit do 30. dubna 2007!

Vše vyřídíte osobní návštěvou SBD Chomutov v přízemí budovy "A" u slečny Veroniky Hejlové nebo ve středisku v Kadani u paní Ireny Hyhlanové.

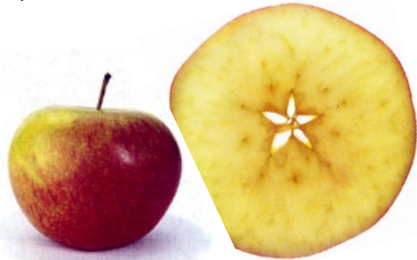
Vánoční tradice nejen na Štedrý den

Konec roku je pro některé z nás hektickým obdobím, které končí až po oslavách nového roku. Jsou však i tací, kteří si dnes raději zaplatí pobyt někde na horách nebo u moře a z věčného kolotoče starostí jednoduše utečou. Kdysi však byly vánoční svátky úplně jiné, většina tradic a hodnot se z našeho života již vytratila. Přesto neuškodí si některé z nich připomenout.

Štedrý den

K tomuto dni se váže nejvíc pověr a tradic z celého roku. Celý den by se měl držet půst, aby člověk viděl zlaté prasátko. Večer se kolem stolu schází celá rodina, někde se nechává jedno místo s talířem pro rodinné příslušníky mimo domov nebo zemřelé. Vše mělo být na dosah ruky, aby ani hospodyně nemusela vstávat od stolu.

Večeře začínala modlitbou, dnes spíše přípitkem. Při samotné večeři mělo být na stole podle představ lidu devatero chodů. Výběr pokrmů byl ovlivněn charakterem krajiny. Po večeři si každý rozkrojil jablko. Pokud byl jádřinec ve tvaru hvězdy, znamenalo to štěstí a zdraví. Zbytky štedrovečerní večeře se zakopávaly v sadě, na mezi a pod prahem pro lepší úrodu a ochranu domu.



Pravá staročeská hostina

Smažený kapr a bramborový salát je výdobytek moderní doby. Štedrovečerní menu našich předků se vždy skládalo z devíti jídel. Devítka bývala v jejich životě magickým číslem. Ne všichni stanovený počet chodů dodržovali, ale jisté je, že se na Štedrý večer mělo objevit na stole vše, co se v hospodářství urodilo, aby v příštím roce byl zase dostatek.

Jako předkrm se podávaly oplatky s medem, česnekem nebo šípky. Potom se na stůl přinesla hustá, zasmažená polévka, nejčastěji s houbami.

Další oblíbenou krmí z hub byl staročeský černý kuba, který se připravuje ještě dnes. Dále si naši předkové pochutnali na prosné, krupičné či hrachové kaši, která symbolizovala hojnost. Součástí slavnostní večeře bylo vařené a sušené ovoce.

Nakonec se servírovala bílá káva nebo čaj, později také pivo, víno a hlt kořalky pro dobré zažívání.



Ryby, bez kterých si většina lidí nedokáže štedrovečerní jídelníček představit, byly charakteristické zejména pro bohaté městské obyvatelstvo. Na vesnici začaly pronikat až počátkem 20. století.

Šupina = peníze

Pod štedrovečerní talíř by se měla položit šupina z kapra, abychom zlepšili finanční situaci rodiny. Ačkoliv pohled na výplatní pásku nesvědčí o fungování tohoto zvyku, nikdy na kouzelnou šupinu nezapomínejme. Místo rybí šupiny můžeme pod talíř položit i minci, což ocení především ti, jež kupují kapra bez šupin.

Vánočka

Také vánočka má velice starý rodokmen. Už v 15. století Petr Chelčický píše, že lidé propadají obžerství a během adventu si přilepšují tím, že nejedí nic jiného než kynuté pletené pečivo caltu, což je středověká předchůdkyně dnešní vánočky. Klasická vánočka, jak ji známe dnes, vznikla až v 19. století.

Vánoční stromeček

Vánoční stromek je velmi mladý. První zprávy o něm v Evropě máme až z počátku 19. století. Užítí stromků nebo větví však u nás mělo poměrně dlouhou tradici. Na Valašsku zavěšovali nad stůl jehličnatý stromek, jinde zdobili světnici či stůl chvojím.

Po skončení večeře se lidé vydávali na půlnoční mši do nejbližšího kostela. Nejčastěji se chodilo pěšky, a tak cesta mohla trvat i 2 až 3 hodiny. Na půlnoční se zpívaly koledy a slavil se příchod Ježíška, čímž vyvrcholil Štedrý den.



25. prosince se oslavuje první svátek vánoční - Boží hod nebo také svátek

Narození Páně. Je tradicí uspořádat bohatý oběd a sejit se s rodinou.

Svátek sv. Štěpána

Druhý svátek vánoční, 26. prosince, chodily děti po koledě a mládež se scházela v hospodě. Také odcházeli ze služby čeledíni a děvečky.

Silvestr

Už z předkřesťanských dob u nás přetrvával obyčej lidových veselíc. Podle lidové pověry hospodyně nesměla přes silvestrovskou noc nechat viset prádlo, jinak by někdo zemřel.

Tři králové

Chlapci převlečení za tři krále Kašpara, Melichara a Baltazara obcházel vesnici a přáli vše nejlepší a zdraví. Svěcenou křídou označovali navštívené domy.

Recept na kubu



Suroviny:

120 g sádla, 2 ks cibule, 500 g velkých krup, 70 g sušených hub
2 ks červené cibule, pepř bílý mletý, sůl, česnek, sádlo

Omyté kroupy uvaříme ve vodě s přidáním trochy bujónu, scedíme a necháme okapat. Sušené houby namočíme asi na 15 minut do studené vody a poté je podusíme. Zvláště na sádle dozlatova opečeme nadrobno nakrájenou cibuli, přidáme uvařené kroupy, česnek, sůl, pepř a dušené houby. Vše promícháme, případně ještě dochutíme a v sádlem vymazaném pekáčku nebo formě v troubě zapečeme.

Můžeme přidat i čerstvé houby nebo majoránku a upéct v pekáčku, ale také třeba i ve formičce a použít jako předkrm či přílohu. Porce kuby podáváme třeba s orestovanou červenou cibulkou nebo nakládanými okurkami...

Vánoce jsou svátky klidu

Myslete na své sousedy a nerušte je zbytečným hlukem

Nadměrný hluk prý trápí každého třetího Čecha. A sužuje také třetinu lidí v Evropě. Více než polovina obyvatel EU pak bydlí v oblastech s nedostatkem klidu.

Pokud se zaměříme pouze na sousedský hluk, zjistíme, že nejhůře jsou na tom paneláky. Na vině je nevyhovující neprůzvučnost stavebních konstrukcí. Lidé bydlící ve staré panelové výstavbě vědí, že mezi byty je skutečně rozumět každému slovu od sousedů. V tomto případě nepomáhá ani obložení stěn polystyrenem. Je lepší obrátit se na odborníky.

Neprůzvučnost se dá zvýšit přidáním příček a stropů nebo jejich obložení kvalitním zvukoizolačním materiálem.

1. Co dělat, pokud jsou sousedé natolik hluční, že své okolí nadměrně ruší? Jak se bránit?

V tomto případě nemůže pomoci žádný orgán státní správy, ale je na řadě cesta delší a těžší, a to cesta soudní. Dle

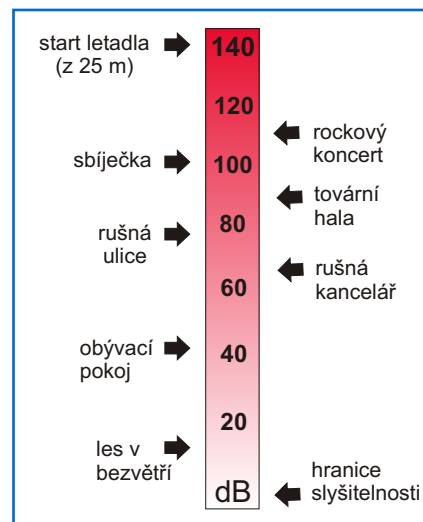
paragrafu 127 občanského zákoníku se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.

Proto nesmí nadměrně obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. Není-li tedy se sousedy rozumná dohoda, je možné se bránit soudně.

Přesto věřte, že nejlepší je sousedská dohoda a vzájemná ohleduplnost.

**2. Jak si poradit v případě, kdy jsou obyvatelé domu pravidelně rušeni ře-
vem opilců?**

Návštěvníci restauračních zařízení a kulturních akcí, kteří se v pozdních nočních a časných ranních hodinách vracejí domů, jsou pro ostatní osoby z hlediska akustické situace velmi obtěžující. V tomto případě jde o typické "rušení veřej-



ného pořádku a nočního klidu" a jejich řešení je v kompetenci městské policie. Ale i obce zde mají své pravomoci, které jim vyplývají ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Obec totiž může vydat obecně závaznou vyhlášku, kterou může stanovit omezující opatření za účelem ochrany nočního klidu, včetně tzv. "policejní hodiny" pro hostince a obdobné provozovny. V případě porušení nočního klidu se může dotyčné osobě uložit sankce (pokuta) v rámci přestupkového řízení.

Moderní koupelna žádá skleněné umyvadlo

Pokud modernizujete koupelnu či hledáte zajímavý doplněk, kterým byste chtěli podtrhnout celkový moderní interiér vaší koupelny, možná vás osloví skleněná umyvadla. Nejsou tak křehká, jak by se mohlo zdát, a vyrábí se v mnoha zajímavých provedeních.



Ač na první pohled křehká, přesto s tloušťkou skla od 15 do 19 mm poskytují tato neotřelá a nápaditá umyvadla veškerý komfort, který od tohoto základního koupelnového prvku očekáváme. Všechny hrany jsou rovné, lehce zkosené a zaleštěné. Zatím jsou ceny skleněných umyvadel opravdu vysoké od 15 do 50 tisíc, ale podobně jako u jiného zboží, také tady postupně klesají.

Všem těmto umyvadlům je společná speciální povrchová úprava obsahující teflon, která odpuzuje vodu, redukuje

usazování vodního kamene, prachu a nečistot. Skleněná umyvadla se vyrábí v mnoha provedeních, je možné volit od skla čirého, pískovaného, barevného až po sklo s texturou mrazu.

Nabízí se i různé tvary, od čistě puristického, přes klasičtější tvary, které známe z běžné sanitární keramiky, až po zajímavá, nápaditě řešená dvojumyvadla. V součtu doplňků, které se ke skleněným umyvadlům nabízejí, skýtají velké množství konstrukčních řešení.

Vyrábí se osazení umyvadel do masivních dřevěných podpěr v několika provedeních (přírodní, višň a ořeš). Jako alternativa se nabízí usazení na nerezeové podpěry různých tvarů, jejichž součástí mohou být také skleněné police umístěné pod umyvadlem či držáky na ručníky.



Podle modelu jsou umyvadla dodávána včetně přepadové soupravy a sifonu včetně výpusti. K umyvadlům výrobci doporučují samozřejmě také vhodné baterie, které svou jednoduchostí a elegancí ladí s umyvadly.

I když se jedná o výrobky, které svou cenou (15-120 tisíc korun) spadají spíše do luxusních kategorií, svou nadčasovostí, jednoduchým designem a snadnou údržbou uspokojí jistě i náročného zákazníka, který touží po neotřelém a zajímavém kousku ve své koupelně.

Kateřina Hodková

Obrana před ničením družstevního majetku

Nejen SBD Chomutov či většina nájemců družstevních bytů, ale i občanský zákoník preferuje stav, kdy jsou zachována všechna subjektivní občanská práva a kdy v důsledku toho nedochází ke škodám na zdraví, majetku, přírodě či životním prostředí.



Nutnost soužití členů SBD coby nájemců v bytových domech, jakož i osob vyloučených z družstva s právem bydlet v původně pronajatých bytech dokud jim není zajištěna náhrada, dává vzniknout mnoha třecím plochám, jejichž zvládnutí vyžaduje nemalou toleranci. Přesto, ne vždy ohleduplnost a pochopení představuje ve vztahu k intenzitě zásahu účelné a přiměřené řešení.

Již několikrát se proto někteří z dotčených nájemců obraceli na vedení SBD Chomutov s žádostí, aby v případě takových excesů do jejich práv zasáhlo. Jakkoli se tento požadavek jeví oprávněným a snad i racionálním, postavení SBD není o nic silnější než postavení jednotlivých nájemců, tj. SBD není k žádanému postupu nikterak predisponováno, není ani nadáno větší sumou práv než kterýkoli jeho člen. Krom možnosti, mimochodem minimálně efektivní, vydat se cestou soudní, je družstvo i jeho členové vybaveno stejnými nástroji ochrany.

Cítí-li se kdokoli z nájemců, resp. členů družstva, jakkoli ohrožen, či ví o tom, že komukoli hrozí škoda, je nejen oprávněn, nýbrž dle § 417 občanského zákoníku přímo povinen proti hroící škodě zakročit! Tento druh prevenční povinnosti se vztahuje na všechny osoby, rozhodná není závažnost ani rozsah ohrožení. Nadto je zřejmé, že jsou to právě nájemci bytů, kteří jsou obeznámeni s místními podmínkami, znají poměry a kteří tedy mohou reagovat na vzniklou situaci.

Obracet se s upozorněním na vedení SBD Chomutov tak představuje jen zbytečný krok, jenž kýžené řešení pouze oddalí. Nelze navíc opomenout skutečnost, že každý člen družstva je podle článku 13 písmene e) Stanov, krom jiného, povinen chránit družstevní majetek. Touto ochranou není míněna pouhá oznamovací povinnost o hroícím či již faktickém vzniku škody. Povinnost chránit družstevní majetek znamená nejen počínat si tak, aby ke škodám na něm nedocházelo, ale také přímo a aktivně o odvrácení hroící škody usilovat.

Pakliže je kterýkoli člen přítomen tomu, že někdo působí na majetku družstva škodu, či je s touto situací obeznámen, je plně legitimován zasáhnout a škodlivému jednání zabránit. Nicméně i v tomto případě musí být zákrok směřující k odvrácení škody přiměřený. Vždy je nutno brát zřetel k druhu a intenzitě ohrožení, k situaci, jež ohrožením nastala i k vlastním subjektivním možnostem.

Dalším měřítkem pro zásah musí být i respektování povinnosti nezpůsobit škodu, respektive způsobená škoda nesmí být stejná či vyšší než škoda odvrácená, účta k dobrým mravům i k sousedskému soužití osob. Pokud by byly tyto zákonné mantinely překročeny, jednalo by se již o jednání protiprávní, tedy o exces.

Vedení družstva nemá k dispozici žádný úderný oddíl, či jednotku zvláštního nasazení, která by mohla profesionálně zasahovat v domech SBD při ničení majetku a škůdce pacifikovat. Stížnost anonymního a obecného obsahu nic neřeší a ke zlepšení situace nedojde.

Stejně tak se může kterýkoli člen SBD obrátit buď na Polici ČR, či písemně na státní zastupitelství, kdy popíše událost, vznik škody na majetku družstva, či na osobním majetku a uvedené orgány jsou povinny konat buď tak, že poškození majetku bude řešeno jako přestupek. Pokud bude škoda vyšší než 5.000,-Kč, bude zahájeno trestní stíhání pachatele pro spáchání trestného činu poškozování cizího majetku dle § 257 tr. zákona.

Prvořadým zájmem SBD je, aby soužití jeho členů (nájemců) bylo bezproblémové a aby nikdo nebyl ve svých právech rušen. Zachovat pokojný stav lze však jen za trvalé a hluboké součinnosti členů samých. Je tedy v jejich zájmu, aby vystoupili ze stínu lhostejnosti a sami se aktivně podíleli na ochraně práv svých i práv SBD.

Hrubé porušování nájemního vztahu

Novela občanského zákoníku (40/1964 Sb.) a to konkrétně ustanovení § 711 zpřísňuje postup proti nájemcům, kteří hrubě porušují své povinnosti vyplývající z nájmu. Stavební bytové družstvo ve svých stanovách v článku 20 (Vyloučení) řeší postup proti takovému nájemci.

Vyloučením z družstva zaniká nájemní smlouva. Nájemce v tomto případě bydlí bez právního důvodu. Za předpokladu, že vyloučení z družstva dle čl. 20 Stanov nabude účinnosti, je nájemce povinen se vystěhovat. Pokud tak neučiní v termínu, který je stanoven ve výzvě k vyklizení bytu je na něj ihned podána žaloba na vyklizení bytu k místně příslušnému soudu.

Skončí-li nájemní poměr výpovědí například z důvodu neplacení nájemného nebo porušováním dobrých mravů v domě, je možno při vyklizení bytu poskytnout maximálně přístřeší § 712 Občanského zákoníku.

Závěrem si dovoluji upozornit nájemce družstevních bytů na skutečnost, že u místně příslušného soudu proběhly již desítky jednání na vyklizení bytu. Ve většině případů rozhodují soudci tohoto soudu o vyklizení bytu bez náhrady. Z těchto rozhodnutí je patrné, že soud podstatně zrychluje svoji činnost a zpřísňuje své rozsudky.

Stavební bytové družstvo upozorňuje nájemce, kteří v současnosti porušují článek číslo 20 Stanov, aby zvážili a uvědomili si, že prioritou je mít kde bydlet, a ne sebe a své blízké připravit o střechu nad hlavou.

vedoucí právního oddělení
Jana Szilágyiová



Tepelné ztráty panelových domů ukazují termovize

Únik tepla vyřeší jedině zateplení a výměna oken

Lidé bydlící v nižších patrech, pod střechou nebo na kraji panelového domu pociťují v zimě jako první vady v panelové konstrukci. Vhodným řešením, jak udržet teplo uvnitř jsou kvalitní okna a zateplené stěny, které eliminují jeho únik. Celková rekonstrukce pak přináší i další výhody, které ocení všichni obyvatelé konkrétního paneláku.



Poruchy a závady obvodového pláště

Mezi nejčastější poruchy obvodového pláště panelových domů patří:

- trhliny na vnějších stěnách
- netěsnost styčných spár mezi panely a následné zatékání srážkových vod do nosných styků konstrukce
- koroze výztuže
- plošné vnikání vlhkosti a nečistot do konstrukcí
- částečné opadávání vnější vrstvy panelů
- netěsnost styků mezi panely a výplněmi okenních a dveřních otvorů (průvan)
- nedostatečná tepelná izolace obvodového pláště a tepelné mosty vedoucí k únikům tepla a vznikům plísní a poškození atikových dílců s možností statických poruch až po ztrátu stability (snížení celkové životnosti domu)
- trhliny v oblasti nosné výztuže lodžii a také balkonů, narušené ukotvení zábradlí

Zateplení spojuje několik aspektů důležitých pro funkci a životnost domu:

- chrání stavební konstrukci
- snižuje tepelné ztráty
- zlepšuje mikroklima v bytech
- zlepšuje architektonický vzhled
- prodlužuje životnost domu

Komplexní zateplení panelového domu znamená nesporný přínos zejména v těchto oblastech:

tepelná úspora = po provedení komplexního zateplení domu byla prokázána úspora tepelné energie v rozmezí 30 až 50% ve srovnání s předešlým topným obdobím

statika = zateplení má pozitivní vliv na statiku panelového objektu tím, že výrazně omezí vlivy teplotních změn, které působí na konstrukci domu prostřednictvím obvodového pláště

hygiena = při správném provedení zateplení a koordinaci s výměnou oken, zajištěním výměny vzduchu v interiéru a vyregulování otopné soustavy dochází k výraznému zvýšení vnitřní pohody prostředí (snižuje se možnost výskytu mikroorganismů, vzniku plísní, řas a mechů)

estetika = přeměna šedivého paneláku na moderní bytový dům bývá pozitivní změna, již nájemníci pociťují jako první

zhodnocení = nový vzhled domu má vliv na zvýšení tržní hodnoty bytů

Tepelné mosty

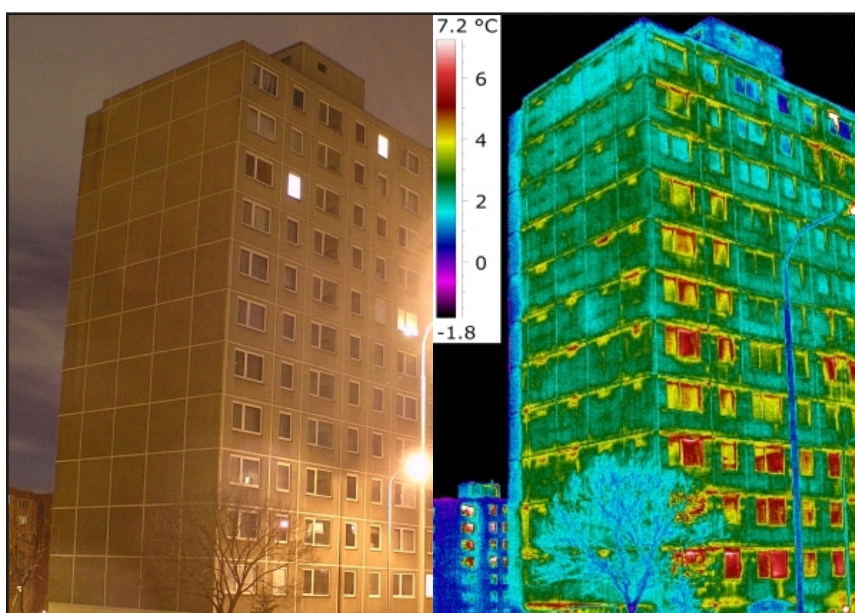
Tepelné mosty jsou zásadním problémem panelových domů. Je to místo, kde uniká mnohem více energie než v bezprostředním okolí tohoto místa. Tepelné mosty se nejčastěji objevují v okolí oken, střešních atik a v místech připojení lodžiových prvků. Ideálním prostředkem ke zjištění tepelných mostů je infrakamera neboli termovize.

Tepelné mosty jsou závažným problémem pro každý panelový dům, u kterého nebylo provedeno komplexní a kvalitní zateplení obvodového pláště. Nejčastější výskyt tepelného mostu vykazují ostění oken, okolí střešních atik, připojení lodžiových prvků. Vnější zateplení budovy dokáže odstranit tepelné mosty obvodového pláště, pokud je správně navrženo a provedeno.

Vznik plísní

Plísně patří k nežádoucím jevům zhoršujícím klimatické prostředí v interiéru budov. Plísně se nejčastěji tvoří v místech kondenzace vodních par, které vznikají sušením prádla, koupáním či vařením. Ke vzniku plísní zpravidla dochází při dosažení určitého poměru mezi povrchovou teplotou stěny a relativní vlhkostí vzduchu v místnosti.

Správně provedené zateplení vnějších stěn bez tepelných mostů je jedním z důležitých opatření, jež mohou vzniku plísní zabránit.



Na štítu nezatepleného panelového domu jsou patrné panely s oslabenou nebo chybějící tepelnou izolací (to jsou ty žluté a červené plochy). Dále se tepelně propisují spáry.

SBD uvažuje o koupi nové správní budovy

Bytové družstvo chce sloučit správní prostory v jedné budově s bezbariérovým přístupem

Začátkem roku 2007 bude představenstvo SBD jednat o možnosti koupě budovy bývalé zvláštní školy v Husově ulici v Chomutově. Naše družstvo si již teď nechalo vypracovat návrh budoucího projektu včetně jeho finanční náročnosti.

Stávající sídlo v chomutovské ulici Karolíny Světlé již dnes nevyhovuje našim potřebám. Všechny tři správní budovy se co nevidět přihlásí o nákladnou rekonstrukci. Do rozsáhlé opravy stávajících prostor bychom se však pouštěli jen neradi vzhledem k četným komplikacím. Tou největší by byla nutnost opravy za plného provozu, která by se dotkla i všech družstevníků a vlastníků.



Dalším ukazatelem, který nás přivádí k hledání nových prostor je fakt, že současná budova A, B ani C není bezbariérová a zejména starším nebo zraněným lidem nevyhovuje. Na chodbách současných budov není dost místa k vybudování malých čekáren, kde byste se mohli

posadit do doby, než se vás ujme některý z pracovníků družstva. Chybí nám také vstupní vestibul, kde by se každý příchozí mohl poradit a lépe zorientovat. Nová budova by mimo jiné měla nabídnout také řešení s parkováním, které je v ulici Karolíny Světlé a v jejím okolí nanejvýš problematické.

Plánujeme, že bychom do nové budovy přestěhovali i údržbu, která v současné době sídlí v Droužkovicích. Od celého stěhování si slibujeme snížení nákladů na provoz správy družstva.

Pokud k nákupu nové budovy skutečně přistoupíme, stávající nemovitosti prodáme a získané finanční prostředky zajistí návratnost investice. Záměr představenstva je však závislý na schválení od shromáždění delegátů, které je nejvyšším orgánem družstva.



Havarijní služba SBD Chomutov

Voda, topení, odpady	602 418 050
Elektro	474 621 001 724 073 733
Výtahy Elvyt Vass	474 334 103
Výtahy Fanak	474 621 001
Dispečink TH Kadaň	474 316 444
Plyn	1239

Zpravodaj číslo 4/2006 byl vydán nákladem 8.000 výtisků a zdarma dodán pro vnitřní potřebu všem družstevníkům. Své připomínky nebo náměty nám prosím pište na adresu redakce@sbdcv.cz, za všechny podněty vám předem děkujeme.

Vydává:

SBD Chomutov, K. Světlé 1936,
430 01 Chomutov

Šéfredaktor:

Kateřina Hodková

Tiskne:

Akord Chomutov, s.r.o.

Další číslo Zpravodaje vyjde v
březnu 2007.

Úřední doba a kontakty na důležité osoby

SBD Chomutov, Karolíny Světlé 1936, Chomutov

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

* středisko Kadaň má úřední dny pouze v pondělí

474 319 806	sekretariát ekonomického úseku	Hyhlanová	hyhlanova@sbdcv.cz
		Čanecká	canacka@sbdcv.cz
474 319 808	správce informační soustavy	Gahler	admin@sbdcv.cz
474 319 809	účetní	Pondělíčková	pondelickova@sbdcv.cz
474 319 810	vedoucí účetní	Kloubová	kloubova@sbdcv.cz
		Heidová	heidova@sbdcv.cz
474 319 811	právní oddělení	Timčková	timcikova@sbdcv.cz
		Szilágyiová	szilagyi@sbdcv.cz
474 319 811	oddělení pohledávek	Mladá	mlada@sbdcv.cz
474 319 815	nájm	Antonová	antonova@sbdcv.cz
		Slámová	slamova@sbdcv.cz
474 319 816	evidence členů	Arvaiová	arvaiova@sbdcv.cz
		Jurštaková	jurstakova@sbdcv.cz
474 319 817	zakázky	Čmugrová	cmugrova@sbdcv.cz
		Burianová	burianova@sbdcv.cz
474 319 818	investice	Burešová	buresova@sbdcv.cz
474 319 819	provoz technického úseku	Česal	cesal@sbdcv.cz
474 319 820	sekretariát technického úseku	Žočkova	zockova@sbdcv.cz
474 319 822	styk s DS	Erdélyi	erdelyi@sbdcv.cz
474 319 824	vlastníci	Přibilová	pribilova@sbdcv.cz
474 319 825	otopy	Hejlová	hejlouva@sbdcv.cz
474 319 828	účetní SVJ	Imrová	imrova@sbdcv.cz
474 319 829	revizní technik elektro	Ing. Ficek	ficek@sbdcv.cz