

Zpravodaj SBD Chomutov

NEPŘEHLÉDNĚTE

Stanovy 2007

Na straně 2 připomínáme funkcionářům, aby si vyzvedli vytištěné stanovy. Jejich aktuální znění naleznete i na webových stránkách družstva.

Elektroinstalace

Strana 4 patří zastaralé elektroinstalaci, na kterou bychom kvůli zateplení nebo výměně oken neměli zapomenout.

Vyúčtování za rok 2006

Harmonogram naleznete na straně 5, kde se věnujeme také zasílání přeplatků na bankovní účet.

Vážení družstevníci,

do rukou se vám dostává první číslo letošního Zpravodaje. Kromě článků, které se věnují aktuální bytové problematice, jsme poprvé dali prostor také vám. Svůj příspěvek nám poslal předseda domovní samosprávy 89 z Jirkova, kterému se podařilo díky spolupráci s družstvem vymýt dlužníky a zrekonstruovat svůj dům.

V této souvislosti musím podotknout, že se stavem pohledávek můžeme být spokojeni. Jejich pokles sice nedosahuje stejné výše jako v minulých letech, ale podařilo se je stabilizovat. Stav pohledávek k 31. lednu 2007 byl zhruba 21 milionů korun. Odhadujeme, že předběžný výsledek hospodaření za uplynulý rok 2006 bude asi 2,5 milionu korun.

Jsem rád, že družstvo plní své závazky včas. Celková ekonomická situace je dobrá. Díky tomu zdárně pokračujeme v zateplování panelových domů. Přesto prosím nahlédněte do článku na poslední straně, kde upozorňujeme na možná úskalí při nerozvážené regeneraci objektů.

předseda představenstva Josef Tvrdý

Výtahy

Velká rizika výtahů musí být odstraněna do roku 2009

V roce 2004 byly provedeny Inspekční zkoušky na všech výtazích v majetku SBD. Na každý výťah byl zpracován protokol závad, které ohrožují bezpečnost a podle norem platných v Evropské unii by měly být odstraněny do pěti let (2009 velká rizika) nebo do deseti let (2014 malá rizika).

Již od listopadu loňského roku probíhají odborné tříleté zkoušky na všech výtazích ve správě SBD. Tyto zkoušky potrvají do června 2007. Provádí je revizní

technik a jsou fakturovány nad rámec paušálu dle smlouvy uzavřené s odbornými firmami. Z těchto tříletých zkoušek dostane výťahový technik SBD protokol, který je založen v technické dokumentaci jednotlivých výtahů, kde budou uvedeny závady ohrožující bezpečnost provozu.

Chtěla bych připomenout jednotlivým DS, aby při nynějším trendu zateplování domů a výměny oken, nezapomínaly, že termín odstranění velkých rizik, které byly stanoveny inspekčními zkouškami, se

blíží. Doporučuji všem DS, aby ve svých finančních plánech s rekonstrukcemi počítaly a naplánovaly si dostatečné finanční rezervy.

Jako příklad uvedu Bytové družstvo v České Lípě, které má 322 výtahů. Naše družstvo jich má nyní 337. Bytové družstvo v České Lípě již začalo s plošnou rekonstrukcí výtahů. Z finančních důvodů se rozhodli modernizovat výtahy po etapách.

(pokračování na 2. straně)



Vlevo (modrá) výtahová kabina před rekonstrukcí. Vpravo (zelená) výtahová kabina po rekonstrukci, kterou provedla odborná firma podle norem EU.

Funkcionáři: vyzvedněte si vytištěné stanovy

Plné znění najdou zájemci i na webových stránkách družstva

Shromáždění delegátů schválilo na jaře 2006 změny stanov SBD Chomutov. Úprava se dotkla šestnácti článků. Zásadně se změnila čísla 38 a 39, ve kterých se hovoří o zavedení kauce při vydání nájemní smlouvy k pronájmu nebo vzniku nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), k čemu a kdy ji lze použít a jakým způsobem se musí doplnit.

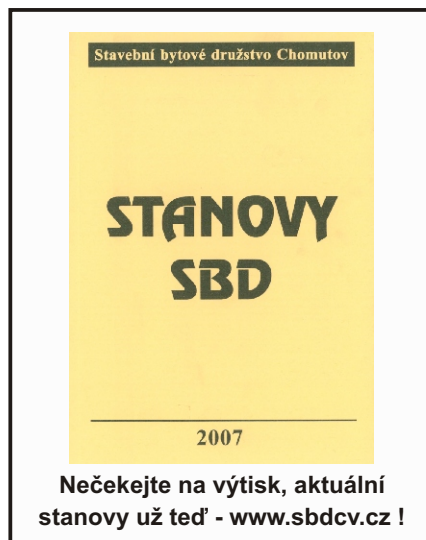
Menší úpravy byly provedeny u článků 5, 20, 22 a 108 (vznik členství, vyloučení, zánik společného členství a doručování písemností). Upozorňujeme také na článek 79, který řeší zastupování družstva ve společenství vlastníků. Další změny již nebyly tak obsáhlé, týkaly se pouze

vložených vět nebo slov do stávajícího znění stanov.

Vytištěné stanovy jsou nyní připraveny k předání členům výborů domovních samospráv. Počet výtisků se rovná desetině všech členů DS, minimálně tři kusy jsou určeny pro členy výboru.

Stanovy si mohou vyzvedávat zástupci výborů domovních samospráv v úřední dny v kanceláři Petra Erdélyiho. Po dohodě i v mimoúřední dny, nejpozději do 13.45 hod. Plné znění stanov mohou zájemci nalézt také na webových stránkách družstva, www.sbdcv.cz.

Petr Erdélyi



Generální oprava výtahů - etapy modernizace

(pokračování z 1. strany)

U všech výtahů udělali nezbytné úpravy, aby zamezili největším rizikům. Začali s elektroinstalací, všech 322 jejich výtahů má kompletně novou elektroinstalaci, jejímž základem je nový mikroprocesorový rozvaděč s frekvenčním měničem, jištění pohonu, kompletní el. kabiny, strojovny, šachty a dvoučinná brzda.

Velmi zajímavě řešili v České Lípě kabiny bez vnitřních dveří, kdy tyto dveře nahradili celoplošnou světelnou clonou, která snižuje riziko nejčastějších úrazů zachycení předmětů nebo částí těla o šachetní dveře nebo stěnu. Pokud k něčemu takovému dojde, toto zařízení výtah zastaví na několika centimetrech. Cena této clony je velmi příznivá zhruba 19 tisíc

korun za jednu výtahovou kabinu.

Toto řešení bych doporučila u výtahů, kde byla kolaudace poměrně nedávno tj. mezi léty 1985 až 1989 a kde je celková rekonstrukce z finančních a jiných důvodů v nedohlednu.

Postup modernizace výtahů

Všechny dále uvedené etapy by měly být hotové do pěti let od data provedené inspekční prohlídky.

I. etapa

Rozvaděč a bezprostředně logicky navazující komponenty (mikroprocesorový rozvaděč s řídicím systémem, vlečné kabely, srovnávače v šachtě, snimače na kabině a frekvenční měnič).

II. etapa

Generální oprava stroje - nová ložiska, pouzdra, trakční kotouč, nosné prostředky, dvoučinná brzda, nová kabina včetně automatických kabinových dveří, kompletních elektrorozvodů, nerezové antivandalové ovladače v kombinaci s displejem, nouzovým osvětlením a komunikačním modulem, nové zachycovače kabiny a omezovač rychlosti včetně zakrytování, dovážení a úprava protizávaží, montáž nárazníků a žebříku do prohlubně šachty, oddělení kabiny a protiváhy.

III. etapa

Šachetní dveře s protipožární odolností, výměna portálů čelní stěny pro šachetní dveře.

Ivana Slunečková

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

BOHUSLAV KRATOCHVÍL ČIŠTĚNÍ KANALIZACE

smluvní partner SBD Chomutov



**HAVARIJNÍ
SLUŽBA
nonstop
602 446 520**

Napsali jste - První jirkovská vlašťovka

Panelový dům v Krušnohorské ulici se pyšní novým kabátem

Už i v Jirkově je první dům, který je po kompletní rekonstrukci. Objekt Krušnohorská 1661, Jirkov, má vyměněná okna za plastová, balkónové lodžie jsou prosklené, plášť domu je zateplen, společné prostory jsou vymalovány a je položena dlažba. Již dříve bylo rekonstruováno osvětlení společných prostor.

Ajak to vlastně začalo? V roce 2000 byl zvolen nový výbor domovní samosprávy ve složení p.Klas, p.Frydrych, pí.Hronová. Později paní Hronovou vystřídal p.Šmat a pí.Vitvarová. Byly vytyčeny úkoly jak zlepšit čistotu a vzhled domu.

Hlavním problémem byli dlužníci. Na 32 bytových jednotek bylo asi přes 300 tisíc Kč dluhu na 8 bytových jednotkách. Uzavřela se smlouva s dohodáři na úklid a údržbu. Byly vymalovány společné prostory. Byla provedena rekonstrukce osvětlení na pohybová čidla (roční úspora cca 20 tisíc Kč).

Čistota a pořádek se v domě začaly zlepšovat. Byl to nelehký boj, vandalství v domě se projevovalo denně, ale dařilo se ho odstraňovat. V současné době byli největším oříškem dlužníci, protože pokud jsme chtěli čerpat finanční prostředky na investice v domě, museli jsme s tím něco dělat. Díky tomu, že vedení SBD v tomto směru spolupracovalo, z naší strany jsme dlužníkům odpojili teplou vodu.

Nátlak na dlužníky se zvýšil tak výrazně, že v domě nejsou žádní dlužníci. Výbor DS musel tvrdě bojovat se všemi neduhy v domě a přesvědčit obyvatele domu, že je jen na nich, jak budou udržovat a zvelebovat svoje bydlení.

Postupně se začal zvyšovat fond oprav a mohli jsme zkusit vyměnit prvních 10 oken. Úspěch se dostavil, v bytech začalo být tepleji a změnilo to i částečně vzhled domu k lepšímu. Proto se výbor DS snažil vyměňovat co nejvíce oken.

Provedla se regulace topné soustavy a v roce 2004 jsme provedli rekonstrukci balkónů. Staré balkóny byly odstraněny a byly osazeny prosklené lodžie. Tato akce sklídila obrovský úspěch. V bytě bylo opět tepleji. Jelikož se projevovaly vady typické pro panelové domy, rozhodli jsme se v roce 2006 provést rekonstrukci domu (zateplit, vyměnit zbytek oken, opravit základy domu, rekonstruovat společné prostory, vchod a td.).

Investice 3,6 mil. Kč se vyplatila. Po srovnání nákladů za teplo v uplynulých letech již nyní uspoříme 50 % nákladů na teplo (asi 560 tisíc Kč ročně). Nyní připravujeme kamerový systém, abychom si investici ochránili. V roce 2005 se předsedovi naší DS podařilo přesvědčit radnici k rekonstrukci komunikace a v roce 2006 se zde podařilo vybudovat



Rekonstruovaný panelový dům v ulici Krušnohorská 1661.

nové dětské hřiště, což přispělo k výraznému zlepšení okolí domu.

A proč vznikl tento článek? Je to odpověď na otázku „jak se to vše podařilo, vždyť jinde se nedohodnou?“. Je vidět, že i jirkovská sídliště nejsou periferií a je zde možné pěkně a slušně bydlet!

předseda DS Libor Klas

Pozn. redakce: Článek zveřejňujeme v původním znění autora. V textu nebyly provedeny žádné úpravy a korekce.

Děje se ve Vašem domě něco zajímavého, o čem byste nám rádi napsali? Podělte se o zážitky s ostatními. Svůj příspěvek můžete poslat e-mailem na redakce@sbdcv.cz nebo osobně odevzdat v sekretariátu předsedy. Otiskneme pouze podepsané texty a obrázky.

Tvrdý: rekonstrukce není možná bez boje s neplatiči



Díky tomu, že došlo i ke změně ve vedení SBD a byl znásoben boj s neplatiči, došlo ke snížení stavu pohledávek a bylo možné začít komunikaci s bankou o

možném financování rekonstrukcí panelových domů za pomoci úvěrů.

Bez snížení stavu pohledávek za celé SBD nebylo možné čerpat úvěry a zahájit rekonstrukce panelových domů.

Vzhledem k tomu, jak panelové domy stárnou, jsou investice do těchto objektů nutností. Zateplením objektu se sníží energetická náročnost (dojde ke snížení spotřeby dodávky tepla), zamezí se průniku exhalací k armovací oceli (zamezení koroze) a průniku vody do objektu.

Zlepší se vzhled objektu a zvýší tržní cena bytu. Dojde k výraznému zlepšení

komfortu bydlení. Zde bych si dovilil poděkovat zástupcům DS a zaměstnancům správy SBD, kteří svým přístupem umožňují výrazně zlepšit vzhled našich panelových domů.

Na jednotlivých střediscích správy SBD (ekonomický a technický úsek) se projevily vyšší nároky na odbornost a časovou náročnost přípravy těchto akcí. V případě účasti vlastníků na zateplení objektu se - vzhledem k postoji jednotlivých vlastníků k financování akce - podstatně prodlužuje termín její realizace.

předseda SBD Josef Tvrdý

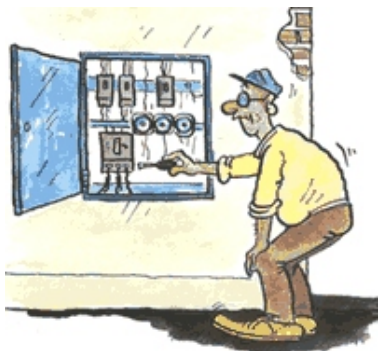
Výměna elektroinstalace v panelovém domě

Stejně jako zažívání člověka, i vnitřnosti domu vyžadují péči

Nově postavené budovy, rodinné a bytové domy jsou vybaveny nejmodernější technikou elektrických rozvodů a ovládacích prvků, které jsou plně v souladu s dnešními vysokými nároky na funkčnost, estetiku a především bezpečnost osob.

Zcela jiná situace však panuje u starší zástavby, z níž jsou na tom nejhůř panelové domy. Jejich původní elektroinstalace je daleko za hranicí své životnosti. Esteticky, ale především technicky je zcela zastaralá a nevyhovující.

Součástí celkové rekonstrukce elektroinstalace panelového domu by měla být výměna hlavního domovního vedení, rekonstrukce nebo výměna elektroměrových rozvaděčů, výměna bytových přípojek, výměna rozvodů osvětlení a výměna režijního domovního rozvaděče a výměna rozvaděče vzduchotechniky.



Hlavním problémem jsou hliníkové rozvody umístěné zejména v dutinách stropních panelů nebo zalité betonovou mazaninou. Vlastní vodiče jsou vlivem přechodového odporu v proudových spojích vyhřáté a křehké (náchylnost k lámání i při nepatrném pohybu). Důsledkem je nefunkčnost zásuvkových okruhů. Extrémem jsou požáry panelových domů z důvodu zchátralé elektroinstalace.

Jedním z dalších problémů, které musí obyvatelé panelových domů řešit je nedostačující počet přípojních míst pro domácí spotřebiče. Jejich počet neustále stoupá, a tak dochází k ještě většímu přetěžování proudových spojů v elektrických rozvodech.

Celková rekonstrukce elektroinstalace je nevyhnutelná. Běžná praxe u novostaveb, uložení měděných kabelů pod omítku, není u panelových domů možná. Sekání či frézování s ohledem na statiku panelových objektů je vyloučené, navíc by tento způsob znamenal kompletní vystěhování nájemníků na dobu rekonstrukce zcela mimo byt.

Jednoduchým řešením je pokládka kabelů do povrchových úložných systémů vyvinutých speciálně pro sanaci panelových domů. Jde o estetický systém vodičích soklových kanálů pro uložení elektrických rozvodů při podlaze, doplněný o minikanály a rohové lišty pro horizontální i vertikální vedení kabelů na stěnách.

Tento systém byl mimo jiné například úspěšně použit při rekonstrukcích panelových staveb ve východním Německu. Díky nenáročnosti a rychlosti montáže tohoto systému se může pokládka nových rozvodů provádět, aniž by bylo nutné vystěhovat obyvatele bytu.

Doba montáže je zkrácena na minimum, především díky snadnému upevnění kanálů na panel, rychlé instalaci kabelů, přístrojů a tvarových dílů. Do přístrojových tanků lze montovat převážnou většinu přístrojů dle požadavku uživatele bytu. Jednou z hlavních výhod povrchového úložného systému je jeho následná flexibilita. Kdykoliv lze velmi jednoduchým způsobem posouvat zá-

suvky a spínače při změně dispozic bytu, instalovat nové přístroje a vkládat nová kabelová vedení.

Závady



Závady starších elektroinstalací se projevují čím častěji, čím více jsou používány spotřebiče s vysokým

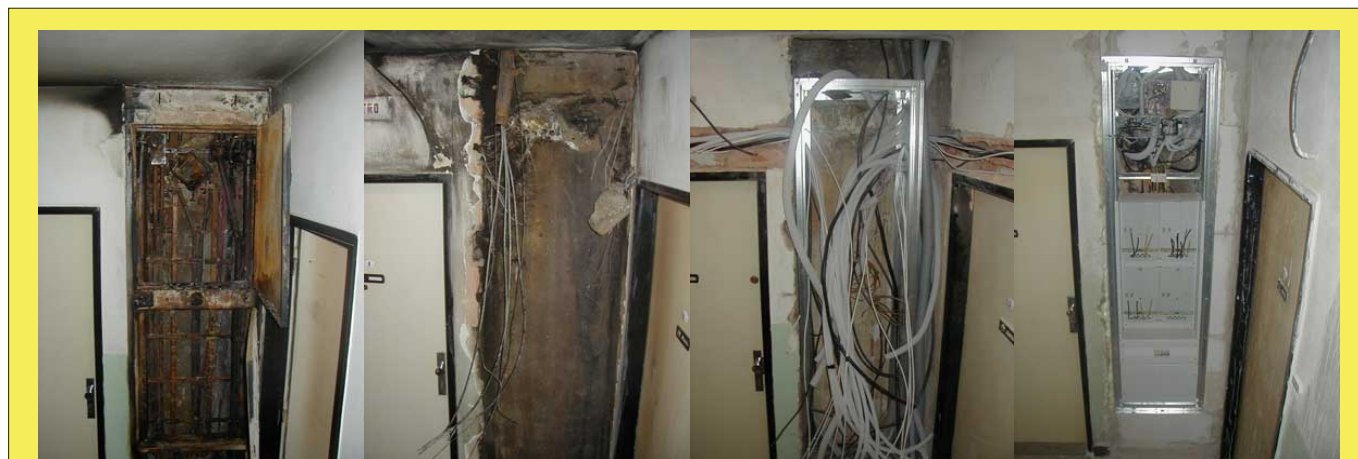
příkonem (vysavač, kávovar, rychlovarná konvice, žehlička, pračka, myčka, sušička atp.). Bohužel se bez těchto spotřebičů již neobejdeme, ale v době vzniku panelových domů staršího typu nebylo s navýšením spotřeby elektrické energie vůbec počítáno.

Nejčastější závady elektroinstalace v bytech panelových domů:

- uhořelé hliníkové vodiče pod kontakty zásuvek, vypínačů, jističů a svorkovnic
- přehořelé vedení zásuvkových a světelných obvodů, poškozené zásuvky působením tepla vznikajícím na svorkách s napojením hliníkových vodičů

Závady elektroinstalace ve společných prostorách panelových domů:

- závady na systémech osvětlení (poruchy časových spínačů a stykačů, poruchy ovládacích tlačítek, závady vedení provedeného hliníkovými vodiči)
- závady na svítidlech (chybějící kryty, absence ochranného pospojování kovových částí svítidel)
- závady elektroměrových rozvaděčů (chybějící informační tabulky a popisy proudových obvodů, znečištění prachem, absence krycích plechů)



Následky zanedbané údržby elektroinstalace: elektroměrové rozvaděče po požáru, jejich následná demontáž a osazení nových rozvodů.

Harmonogram vyúčtování za rok 2006

Zálohy nájemného a služeb spojených s užíváním bytu

Vyúčtování za rok 2006 bude provedeno v souladu s vnitrodružstevní směrnicí VS-01/2005-00. Směrnice vychází z právní legislativy pro rozúčtování a vyúčtování záloh, kterou je zejména vyhláška č. 372/2001 Sb. Podle uvedené směrnice platí pro jednotlivé kroky vyúčtování následující termíny:

- **do 30. dubna 2007** zpracování řádného vyúčtování a jeho předání konečným uživatelům
- **reklamační období 21 dnů** od předání vyúčtování respektive 21 dnů od vyvěšení oznámení k převzetí vyúčtování
- **do 30 dnů** po skončení reklamačního období v případě uznané reklamace bude zpracováno nové (opravné) vyúčtování
- **do 31. července 2007** splatnost nedoplatku nebo přeplatku vyplývajících z vyúčtování

- **do 31. srpna 2007** splatnost nedoplatku nebo přeplatku vyplývajících z vyúčtování v případě, že na zúčtovací jednotce (DS-HS) byla uplatněna reklamace

Správa SBD předává písemné vyúčtování (řádné i opravné) prostřednictvím zástupců domovních samospráv. Předání vyúčtování zástupcům domovní samosprávy je provedeno na správě družstva proti podpisu včetně uvedení data převzetí. Předání konečným spotřebitelům zajišťují zástupci domovní samospráv proti podpisu na předávací arch spolu s uvedením data předání.

Informace o předání vyúčtování včetně jména distributora vyúčtování bude vyvěšena v jednotlivých bytových objektech. Po ukončení distribuce vyúčtování předá zástupce domovní samosprávy předávací arch na správu družstva.

V případě, že si do týdne po výzvě k převzetí domovní samospráva vyúčto-

vání nevyzvedne, zašle správa SBD jednotlivým uživatelům vyúčtování poštou na náklady DS.

Posledním krokem celého vyúčtování je finančního vypořádání přeplatků vyúčtování. Z tohoto vypořádání jsou vyjmuti uživatelé, vůči kterým má SBD pohledávku a jejich přeplatek je do výše pohledávky SBD snížen.

Dalším důvodem nevyplacení přeplatku může být např. platební výměr od Finančního úřadu, exekuční titul ze strany soudu. Po případné korekci přeplatku o pohledávky následuje vlastní distribuce přeplatku k jednotlivým uživatelům.

Vedle „tradičního“ způsobu rozesílání přeplatku formou poštovních složenek zabezpečujeme i v letošním roce, s ohledem na náklady spojené s využitím této služby, která „stojí“ správu SBD nemalé náklady, zaslání přeplatku na bankovní účet uživatele.

Ekonomický úsek

Přeplatky na váš bankovní účet



Správa SBD oznamuje uživatelům bytů (družstevníkům, vlastníkům), že i letos pokračuje v zaslání přeplatku z ročního vyúčtování služeb na bankovní účet.

Proto vyzýváme uživatele bytů, aby se dostavili osobně na SBD Chomutov k Veronice Hejlové (budova „A“ přízemí) nejpozději **do 30. dubna 2007 potvrdit souhlas se zasláním přeplatků z ročního vyúčtování na bankovní účet**, počinaje vyúčtováním za rok 2006.

Tuto záležitost je **nutné doložit** „kartičkou“ k bankovnímu účtu, která obsahuje **číslo bankovního účtu** a dále **občanský průkaz k ověření totožnosti** !!

Formulář „Souhlas se zasláním pře-

platků z ročního vyúčtování na bankovní účet“ je též k dispozici na webových stránkách SBD (www.sbdvc.cz) a na družstvo 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 Maš'ov lze vyřídit tuto záležitost na středisku SBD v Kadani v úřední dny (každé pondělí) u Ireny Hyhlanové.

Dále upozorňujeme uživatele bytů, kteří nahlásili svůj účet pro zaslání přeplatku v předchozích letech, aby si zkontrolovali zadané číslo bankovního účtu a **v případě změny účtu se osobně dostavili na SBD a provedli jeho změnu.**

Stejně tak je nutné na SBD provést storno dřívějšího souhlasu, v případě, že nemáte zájem o zaslání přeplatku počínaje vyúčtováním za rok 2006. **Pokud nebude žádná změna provedena bude přeplatek zaslán na stejné číslo bankovního účtu jako v loňském roce.**

Ekonomický úsek

Češi se nebojí stěhování za prací

Češi jsou ochotnější stěhovat se za prací. Z výzkumu, který nedávno provedla Hypoteční banka vyplývá, že téměř každý druhý nevidí ve stěhování žádný problém.

Lidi, jež by výhodná pracovní nabídka přiměla odstěhovat se, je již dokonce více než těch, kteří si to nedovedou představit. Celkem 45% dotázaných odpovědělo, že výhodná pracovní nabídka by je přesvědčila změnit bydliště. Další 40% Čechů by se naopak stěhovat nechtělo. Pro většinu z nich by totiž bylo obtížné opustit svoji rodinu a děti.

Z průzkumu dále vyplývá, že čeští muži jsou ochotnější se stěhovat za prací více než ženy. Pokud jde o věkovou strukturu, změna bydliště je pochopitelně menším problémem pro mladé lidi do 29 let, kteří ještě nemají rodinu. Starší drží na místě kromě vlastního bytu nebo domu i dobrou práci.

Stěhovat za prací se většinou nechtějí také lidé s nižšími příjmy a živnostníci.

Exekuce není vůbec žádná legrace

Soudci na dlužníky nedosáhnou, ruce jim prodlužuje exekutor

Nesplácíte své dluhy a upomínky házíte zásadně do koše? Pak se nedivte, až zmizí všechny peníze z vašeho účtu, v práci dostanete o třetinu nižší mzdu a kvůli vyměněnému zámku se nedostanete do vlastního bytu! Jak je to možné?

Už několik let v Česku působí kromě těžkopádných soudů vcelku rychlí soudní exekutoři. Mají velké pravomoci a není pro ně problém zjistit si o dlužníkovi a jeho majetku vše podstatné a pak neočekávaně udeřit na více místech. Kromě toho, že vám mohou obestavit bankovní účty, klidně vám vyberou vaše úspory ze stavebního spoření či penzijního připojištění. Zabavit mohou také vaše cenné papíry, podíly na obchodních společnostech nebo i celou firmu.

Lehce přijdete o jakoukoliv nemovitost nebo dokonce i o družstevní byt. Zabaveno může být vaše auto a téměř jakýkoliv jiný movitý majetek. Ostudu můžete mít i v práci, když vaše mzdová účtárna obdrží exekuční příkaz postihující vaši mzdu.

V klidu ale nemohou být ani důchodci a nezaměstnaní, protože postihnout lze libovolný příjem, tedy i sociální dávky. Splácet se bude sice po troškách, ale do té doby, dokud nebude dluh splacen nebo dlužník nezemře. Ani pak vše neskončí, protože dědí se nejen majetek, ale i dluhy.

Pštroší taktika nepomůže

Možnosti obrany jsou omezené a rozhodně vám nepomůže zaujetí polohy mrtvého brouka. Exekuce může být nařízena, i když jste se nikdy nedostavili k soudu a nereagovali na výzvy k vyzvednutí doporučených zásilek. Vaše chyba! Soud vás totiž klidně odsoudí i ve vaší nepřítomnosti. Rozsudek lze doručit i tzv. náhradním způsobem, a když o tom nebudete vědět, nebudete mít ani možnost se bránit. Zákon také přímo stanoví, že povinný (dlužník) se o nařízení exekuce má dozvědět jako poslední.

Nečekejte tedy, že se exekutor předem ohlásí a budete mít spoustu času si všechno rozmyslet a řádně se připravit. O tom, že u vás probíhá exekuce, se můžete dozvědět, až když bude po všem.

Vaše platební karta přestane fungovat a v bance zjistíte, že na účtu máte nulu.



Vaše stavební spořitelna nebo penzijní fond vám suše oznámí, že jste porušili podmínky smlouvy a odebírají vám proto v minulých letech připsanou státní podporu. Před domem nenajdete své auto a ve dveřích do bytu bude vyměněný zámek s oznámením, že klíč si můžete vyzvednout na příslušném exekutorském úřadě. Stejně infarktová situace může nastat, když vás ráno vytrhne ze spánku zvonění a za dveřmi bude stát soudní exekutor s partou stěhováků.

Co může exekutor zabavit

Podle občanského soudního řádu exekutor nesmí zabavit pouze věci, které povinný nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny nebo k plnění pracovních úkolů nebo výkonu podnikatelské činnosti a věci, jejichž

vidly. Jedná se zejména o oděvy a obprodej by byl v rozporu s morálními pravidly jako je obvyklé vybavení domácnosti, snubní prsten, zdravotnické potřeby a pomůcky a hotové peníze do jednoho tisíce korun.

Nenechte se však mýlit, že stačí, když prohlásíte všechny věci za běžné vybavení domácnosti nebo věci potřebné k plnění pracovních úkolů či podnikání a exekutor vyjde naprázdno! Postel, stůl, židle, sporák, asi i lednička a pračka běžným vybavením domácnosti jsou, ale třeba mikrovlnná trouba, myčka nádobí, televize a spotřební elektronika už ne.

Nic mi tu nepatří

Téměř každý se při exekuci brání tím, že mu nic nepatří. Vybavení bytu je rodičů, vkladní knížka manželky a auto kamaráda, takže není co zabavit. Omyl! Exekutor může zabavit téměř všechny věci, o nichž se domnívá, že patří povinnému. Věci, které povinný užívá nebo jsou uloženy v bytě, v němž se zdržuje. Pokud to budou věci někoho jiného, musí to tato osoba prokázat a podat tzv. vylučovací žalobu k soudu.

Nařízením exekuce je postihován celý dlužníkův majetek. Dlužník s ním nesmí nakládat vyjma běžné obchodní činnosti, uspokojování základních životních potřeb, udržování a správy majetku. Veškeré právní úkony učiněné v rozporu s touto povinností jsou neplatné!

Petr Bukač (www.mesec.cz)



Zdroj: www

Počet schválených a provedených exekucí roste. Zatímco v roce 2005 bylo provedeno 270 tisíc exekucí, v roce 2006 tento počet podle odhadů přesáhl 300 tisíc.

Pozor na falešné exekutory!

Zachovat chladnou hlavu v situaci, kdy vám cizí člověk oznámí, že k vám jde provést exekuci a požaduje po vás peníze či hodlá zabavit váš majetek, je těžké. Podvodníkům běhá po světě hodně a vydávat se za exekutora nemusí být až tak složité. Než pustíte někoho do bytu nebo mu vydáte majetek, ujistěte se, s kým máte tu čest.

Požadujte předložení služebního a nejlépe i občanského průkazu a listin týkajících se exekuce. Dostat byste měli soudní usnesení o nařízení exekuce a exekuční příkaz s kulatým razítkem a podpisem exekutora uvedené v usnesení o nařízení exekuce.

Exekuce a společný majetek manželů

Exekuce se týká nejen povinného, ale i jeho rodiny. Jde-li o vymáhání závazku vzniklého za doby trvání manželství, exekuce se vztahuje i na majetek ve společném jmění manželů.

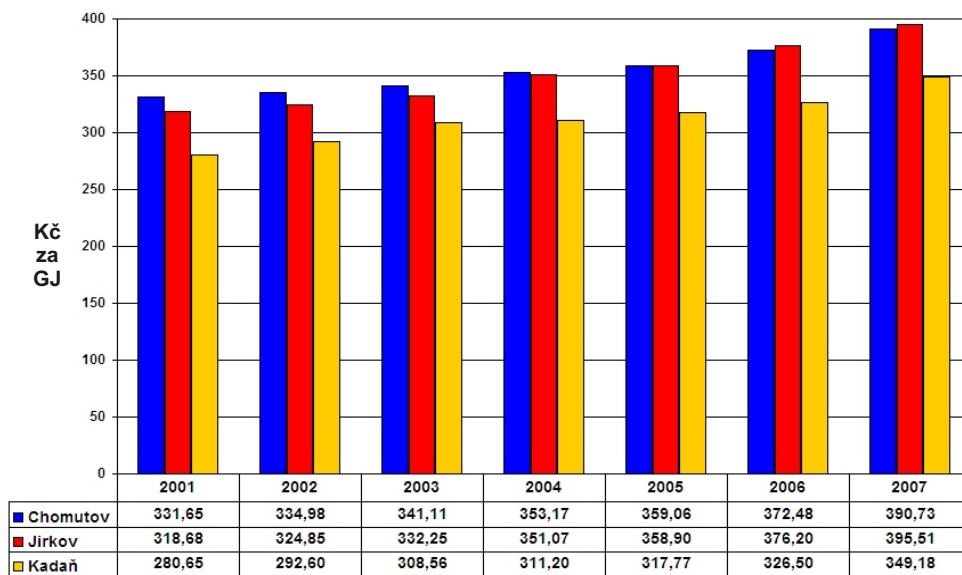
Vyhráno však povinný nemá, ani když je majetkovou smlouvou rozsah společného jmění manželů zúžen.

Zejména podnikatelé často zapomínají na to, že odvolávat se na majetkovou smlouvu při řešení závazků mohou jen tehdy, pokud o její existenci i obsahu byl věřitel prokazatelně informován už při vzniku závazku.

Zbavit se dluhů nelze ani rozvodem. Myšlenka, že na věřitele manželé vyzrají formálním rozvodem, přičemž na jednoho z manželů se převede veškerý majetek a na druhého dluhy, je lichá.

Vypořádání majetku při rozvodu musí vycházet ze zásady, že nesmí být dotčena práva věřitelů, jinak by byl tento právní úkon neplatný. Z manželství si tedy každý z manželů odnese příslušnou část majetku a také závazků, které musí vypořádat.

Vývoj cen tepla v letech 2001 až 2007



Porovnání cen tepla, TUV a vody v roce 2006 a 2007

V následující tabulce jsou uvedeny ceny od dodavatelů tepelné energie a vody pro SBD Chomutov. Ceny tepelné energie pro rok 2007 jsou předběžné. Jejich skutečná

výše může být po skončení kalendářního roku upravena dle výpočtu regulace ceny tepelné energie v souladu s pravidly Energetického regulačního úřadu. Do uzávěrky

Zpravodaje nebylo k dispozici vyúčtování za uplynulý rok 2006 od dodavatelů pro Jirkov a Kadaň. Uvedené ceny pro rok 2006 tak nemusí být rovněž konečné.

dodavatel	druh dodávky	JM	cena za JM v Kč		změna 07/06	
			rok 2007	rok 2006	v Kč	v %
ACTHERM s.r.o., Chomutov	teplo	GJ	390,73	372,48	18,25	4,9
	ohřev TUV	GJ	390,73	372,48	18,25	4,9
Ivo Záborský Z-REAL Jirkov	teplo	GJ	395,51	376,20	19,31	5,1
	ohřev TUV	GJ	374,30	358,85	15,45	4,3
Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o.	teplo	GJ	349,18	326,50	22,68	6,9
	ohřev TUV	GJ	324,51	306,85	17,66	5,8
"Sdružení M+S" Mašťov	teplo	GJ	352,96	360,99	-8,03	-2,2
	ohřev TUV	GJ	352,96	360,99	-8,03	-2,2
Obecní úřad Vilémov	teplo	GJ	357,40	357,40	0	0,0
	ohřev TUV	GJ	357,40	357,40	0	0,0
Severočeské vodovody a kanalizace a.s.	voda	m ³	55,13	52,55	2,58	4,9

Pozn.: TUV-teplá užitková voda, JM-jednotka množství

Vláda schválila nižší DPH pro domy a byty

Vláda na svém zasedání 9. února 2007 schválila definici bydlení podle sociální politiky státu. U vymezení objektu podle této definice použila kritérium maximální podlahové plochy navržené Ministerstvem financí. U bytů jej stanovila na 120 metrů čtverečních a u rodinných domů na 350 metrů čtverečních.

Na byty a rodinné domy s touto maximální rozlohou bude možno i po roce 2007 při jejich výstavbě uplatňovat sníženou sazbu DPH. Možnost použití snížené sazby daně z přidané hodnoty u dodávek, výstavby a přestavby, které jsou součástí sociální politiky státu, vyplývá ze směrnice Evropských společenství.

Snížená sazba daně z přidané hodnoty pro bytovou výstavbu je v České republice umožněna na základě výjimky, která byla udělena na přechodné období do 31. prosince 2007.

Vláda ČR má zájem, aby tato snížená sazba platila i nadále. U nové výstavby bytů, rodinných a bytových domů je možno sníženou sazbu DPH po 31. prosinci 2007 řešit právě v rámci sociální politiky státu. Stavby pro bydlení dle sociální politiky státu budou kromě nových bytů a rodinných domů zahrnovat rovněž další ubytovací zařízení sociálního charakteru jako domovy důchodců, ústavy, azylové domy, dětské domovy, hospice a pod.

Česká republika požádala o prodloužení možnosti uplatňovat sníženou sazbu daně z přidané hodnoty u oprav, rekonstrukce a modernizace bytů, a to až do roku 2010.

Zdroj: MF ČR



Malá bytová družstva a společenství vlastníků jsou v ohrožení kvůli regeneraci bytových domů

Letos očekáváme masivní provádění regenerací bytových domů, postavených především panelovou technologií. Společenství vlastníků (SVJ) a malá bytová družstva (BD) jsou v procesu regenerace bytových domů nejohroženější skupinou, neboť jejich znalosti a zkušenosti nestačí ke správným rozhodnutím o kvalitně provedené regeneraci.

Záruka na provedené práce

Úmyslně začínám od špatného konce. Častým argumentem "domovních schůzí" je "Firma nám dům opraví, dá pět let záruku, tak čeho se bát. Když k něčemu dojde, tak závady odstraní."

Pod dojmem tohoto argumentu pak BD a SVJ k výběru zhotovitelů přistupují velmi laxně. Každý soudní znalec potvrdí, že v případě výskytu závažnějších poruch, se zhotovitelé nezřídká staví k reklamaci jako by se jich vůbec netýkala, nebo se všelijak snaží z odpovědnosti vyvléci. Následují znalecké posudky a soudní stání. Spory trvají mnoho měsíců až let. Zhotovitelé často kalkulují s předpokladem, že vlastník domu do žádného soudního sporu ani nepůjde.

Investoři (BD a SVJ) také velmi často zapomínají, že závady se neprojevují za měsíc či rok po převzetí díla, ale také třeba v průběhu několika let. Při délce splácení úvěru 10 a více let čeká družstvo ještě dlouhá doba k doplacení, přesto musí vynaložit další prostředky na opravu projevených vad, místo investování například do nového výtahu.

Bude reklamaci kde uplatnit?

Z médií známe mnoho případů, kdy dodavatelská firma ukončila činnost brzy po předání díla a vymáhání jakýchkoli pohledávek či uplatnění reklamací se stalo bezpředmětné. Pro nepoctivého zhotovitele není nic jednoduššího, než svou firmu zrušit a tím znemožnit družstvům uplatnění reklamací. V případě likvidace společnosti konkurzem se s reklamací vlastníci obrací na správce konkurzní podstaty a zpravidla se stávají jedním z mnoha neuspokojených věřitelů. Většinou si zadlužená bytová družstva musí nápravu reklamovaných závad provést sama a na vlastní náklady.

O stavu důkazní nouze mohou právníci sáhodlouze hovořit. Právě proto musí BD a SVJ k regeneraci svého bytového

domu přistupovat zodpovědně, aby minimalizovali riziko případných reklamací.

Stanovení nutného rozsahu prací

Základem dobré investice do opravy bytového domu je důkladné posouzení stávajícího stavu domu. Pouze kvalitně provedený stavebně technický průzkum včetně plnohodnotného vstupního energetického auditu je nejlepším stavebním prvkem, na jehož základě se vlastník domu může rozhodnout o smysluplném rozsahu regenerace a zároveň je nezbytným podkladem pro stanovení typu a rozsahu prováděných prací.

Pod pojmem důkladné posouzení stavu objektu však není myšlena prohlídka objektu realizovaná tzv. v poklusu. Ztrátou času je zrychlená prohlídka obchodníkem stavební firmy často bez patřičného vzdělání ve stavebním oboru, praxí v oblasti regenerace panelových domů a náležitého technického vybavení.

Správně provedenou prohlídku domu uskutečňuje zpravidla více odborníků s náležitou praxí v oblasti regenerace bytových domů. Prohlídce předchází důkladné prostudování dostupných podkladů k objektu (projektová dokumentace, revizní zprávy, informace o dosud provedených opravách). Zakrývání statických poruch panelů zateplovacím systémem je oblíbenou praxí realizačních firem, které však v mnoha

případech může mít za následek snížení užitných vlastností či zkrácení životnosti panelového domu.

Bez provedení stavebně technického průzkumu a energetického auditu svého domu se připravíte o nejlepší podklady pro rozhodnutí vedoucí ke skutečným úsporám energií. Součástí plnohodnotného energetického auditu je totiž navržení třech různých variant úsporných opatření včetně ekonomické návratnosti vložených finančních prostředků.

Vlastimil Kučera
(časopis PanelPlus, únor 2007, číslo 1)

Zpravodaj číslo 1/2007 byl vydán nákladem 8.000 výtisků a zdarma dodán všem družstevníkům. Přípomínky a náměty pište e-mailem na redakce@sbdvcv.cz. Ozvěte se prosím i v případě, pokud jste nedostali aktuální číslo Zpravodaje.

Vydává:

SBD Chomutov, K. Světlé 1936,
430 01 Chomutov

Šéfredaktor:

Kateřina Hodková

Tiskne:

Akord Chomutov, s.r.o.

Další číslo vyjde v červnu 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

474 319 800	podatelna + sekretariát předsedy	Novotná	novotna@sbdvcv.cz
474 319 803	vedoucí ekonomického úseku	Ing. Pšenička	psenička@sbdvcv.cz
474 319 804	vedoucí technického úseku	Richterová	richterova@sbdvcv.cz
474 319 806	sekretariát ekonomického úseku	Hyhlanová	hyhlanova@sbdvcv.cz
		Čanecká	canecka@sbdvcv.cz
474 319 808	správce informační soustavy	Gahler	admin@sbdvcv.cz
474 319 809	účetní	Pondělíčková	pondelickova@sbdvcv.cz
474 319 810	vedoucí účetní	Kloubová	kloubova@sbdvcv.cz
		Heidová	heidova@sbdvcv.cz
474 319 811	právní oddělení	Timčíková	timcikova@sbdvcv.cz
474 319 812		Szilágyiová	szilagyi@sbdvcv.cz
474 319 811	oddělení pohledávek	Mladá	mlada@sbdvcv.cz
474 319 815	nájem	Antonová	antonova@sbdvcv.cz
		Slámová	slamova@sbdvcv.cz
474 319 816	evidence členů	Arvaiová	arvaiova@sbdvcv.cz
		Jurštaková	jurstakova@sbdvcv.cz
474 319 817	zakázky	Čmugrová	cmugrova@sbdvcv.cz
		Burianová	burianova@sbdvcv.cz
474 319 818	investice	Burešová	buresova@sbdvcv.cz
474 319 819	provoz technického úseku	Česal	cesal@sbdvcv.cz
474 319 820	sekretariát technického úseku	Žočkova	zockova@sbdvcv.cz
474 319 822	styk s DS	Erdešlyi	erdešlyi@sbdvcv.cz
474 319 824	vlastníci	Přibilová	pribilova@sbdvcv.cz
474 319 825	otopy	Hejlová	hejllova@sbdvcv.cz
474 319 828	účetní SVJ	Imrová	imrova@sbdvcv.cz
474 319 829	revizní technik elektro	Ing. Ficek	ficek@sbdvcv.cz