

Zpravodaj SBD Chomutov

NEPŘEHLÉDNĚTE

Zpráva představenstva SBD

Na straně 2 najdete text, který byl prezentován na shromáždění delegátů 28. června 2007.

Výsledky hospodaření 2006

Chcete znát výsledky hospodaření SBD Chomutov za rok 2006, nalistujte si stranu 10.

Rekonstrukce bytových domů

Stále váháte s rekonstrukcí svého domu? Na straně 4 si přečtete všechny důvody proč ano.

Stěhování správy SBD

Na straně 12 jsme připravili aktuální novinky ke koupi budovy, do které se bude stěhovat správa SBD.

Vážení družstevníci,

máme za sebou další úspěšný rok. Chtěl bych zde poděkovat všem, kteří se kladně podíleli na výrazném zlepšení našeho družstva, a to jak v technickém stavu našich domů, tak i v ekonomické stabilitě družstva. Do budoucna nás čekají další opravy a rekonstrukce našich domů, ale také přestěhování do nové správní budovy, do bývalé školy v Husově ulici. Staré objekty budou následně prodány.

V současné době sílí snaha některých poslanců ODS prosadit novelu zákona o Vlastnictví bytů a Obchodního zákona. Z této novely je patrna snaha o rozbití bytových družstev a to i přesto, že Evropský parlament schválil podporu družstevního sektoru ve všech členských zemích. Věřím, že za pomoci Evropského parlamentu, Družstevní asociace, Svazu českomoravských bytových družstev a poslanců dalších parlamentních stran tato snaha vyzní naprázdno. Jsem udiven, že někteří poslanci ODS se vždy snaží rozbít něco, co dobře funguje ve světě. Příklady uvádět nemusím, znáte je z médií.

předseda představenstva Josef Tvrđý

Paneláky v Německu se místo oprav bourají

Zatímco u nás se rozjíždějí programy na opravy panelových domů, v Německu se tyto domy ve velkém už několik let bourají. Programů na jejich regeneraci a rekonstrukci, i když také existují, je poměrně málo.

Důvodem je úbytek obyvatel na sídlišťech tvořených panelovými domy, která vyrůstala v minulých desetiletích na okrajích měst hlavně v bývalé NDR, nyní tzv. nových spolkových zemí.

Po sjednocení Německa začal proces odlivu obyvatel z východu na západ země za pracovními příležitostmi a vyššími výdělky, který stále trvá. V důsledku toho se vyprazdňují sídliště ve východoněmeckých městech. V některých z nich se uvolnilo až 40% bytů.

Dalším důvodem poklesu zájmu o paneláky je rostoucí životní standard obyvatel SRN (na západě i na východě). Mnoha lidem prostě už panelákové bydlení nevyhovuje, a proto se stěhují do bytů vyšší kvality.

Do roku 2005 se v nových spolkových zemích uvolnilo ve srovnání s rokem 1990 až 1,3 milionu bytů. Přestože v tom



jsou zahrnuty i nepanelákové byty, panelákové tvoří většinu.

Takže ke slovu se spíše než regenerační práce na sídlištích dostávají bagry a demoliční čety. Plocha sídlišť v Němecu

ku se v posledních letech o dost zmenšila a některá menší paneláková sídliště dokonce přestala existovat. Jen v letošním roce mají být zbořeny další panelové domy s celkem 180 tisíci byty.

Přesto i v Německu v určitém měřítku regenerace bytů v panelácích probíhá a městské úřady se dokonce snaží lákat lidi, aby se na modernizovaná sídliště vraceli. Za nastěhování na sídliště některá východoněmecká města zájemcům dokonce platí - poskytují jim jednorázový nevratný příspěvek.

I takto se může projevit skutečnost, že v Německu je bytů - na rozdíl od ČR - nadbytek, hlavně na východě, a že nabídka převažuje nad poptávkou.

**tematický magazín
Družstevní bydlení [2/2007]**

Zpráva představenstva SBD Chomutov

Z pověření představenstva předkládám zprávu o stavu našeho bytového družstva. Také letos si dovolím tvrdit, že jak družstvo, tak i jeho představenstvo mají za sebou další z úspěšných roků. Jsem přesvědčen, že i v roce 2006 došlo k dalšímu zlepšení obrazu družstva.

K získání důvěry přispěla maximální transparentnost všech činností družstva, moderní postupy v práci a racionalizace správy družstva pod stabilním vedením. Nové představenstvo družstva, jež vzešlo z voleb v roce 2006, pokračuje pod mým vedením v řešení problémů, které nás všechny trápí. Hospodářská situace našeho družstva je již několikátý rok stabilní a dobrá.

Od roku 1989 pohledávky - tedy dluhy na nájemném - stoupaly řádově o několik miliónů každý rok. Pokud se podíváme na čísla, tak v roce 2002 byl stav pohledávek 54 miliónů a do účetní závěrky v roce 2006 se snížil na 20 miliónů pod hranici měsíčního předpisu nájmu. Stav pohledávek k 30.04.2007 je 19 miliónů. Pokles stavu pohledávek nebude v následujících letech tak strmý, jak jsme byli zvyklí, ale velmi důležité je, že se neustále zlepšuje platební kázeň družstevníků. Na tomto faktu se hlavně projevila důslednost vymáhání dlužného nájemného, strach z exekuce, novela občanského zákoníku a zrychlení činnosti soudu. Množství dlužníků klade velké nároky na právní středisko družstva, které stále řeší stovky žalob, zpracovává rozsudky a předává je k exekučnímu vymáhání.

Lépe však je, když družstvo nemusí žalobu podávat, proto zásadní záležitostí je i nadále soustavný tlak na dlužníky. Na oddělení pohledávek nastoupil nový zaměstnanec, který má ze svého minulého povolání velké zkušenosti, a po zapracování na družstvu je za pomoci svého vedoucího dokáže zúročit.

Vloni jsme uplatnili další opatření proti možným neplatičům, která nám umožnila novela občanského zákona, a to výběr kauce (ve výši tří měsíčního nájmu) a rozhodčí doložka v nájemních smlouvách. V roce 2006, a bude tomu tak i v dalších letech, se začaly zúročovat žaloby na vyklizení bytu. Máme již několik desítek rozsudků a jsou podávány žádosti o výkon rozhodnutí. Jedná se o vystěhovávání z bytu exekučně. Pro bývalé družstevníky je tato skutečnost nepřijemná, ale v zájmu všech poctivě platících členů družstva je to nutnost. Novelou občan-

ského zákona je zde náhradní ubytování, ale jsou i případy, že i s malými dětmi je rozhodnutí soudu bez náhrady. Potom dojde k vyklizení bytu dlužníka i spolubydlících před dům. Uvedu několik údajů z roku 2006, kdy bylo podáno 35 žalob na vyklizení bytu, návrhů na nařízení exekuce majetku bylo podáno dokonce 364. Žalob na dlužné nájemné bylo zpracováno 247, vyklizeno bylo 27 bytů.

Naše družstvo i nadále spravuje několik společenství vlastníků jednotek vzniklých z našich DS nebo HS. Zároveň vedeme účetnictví pro externí společenství vlastníků jednotek a pro dvě bytová družstva. Na čtyřech společenstvích vlastníků jednotek je SBD pověřeným vlastníkem.

Středisko údržby skončilo v záporných číslech. Ale jeho ztráta odpovídá objemu zakázek, počtu zaměstnanců, odpisům a dalším nákladům. Středisko údržby nadále považujeme za službu družstevníkům, zvláště pro opravy malého rozsahu a drobnou údržbu společných prostor v našich domech, v bytech uživatelů a stěhování neplatičů. Malé opravy jsou celkem nezajímavé pro externí dodavatel-ské firmy.

Středisko AMS dosáhlo opět kladný výsledek hospodaření. Při výměnách vodoměrů bohužel pracovníci údržby i nadále narážejí na mechanicky poškozené vodoměry. Proti podvodníkům uplatňujeme sankce dle vyhlášky 372/2001. Důležitou změnou v roce 2006 byl odečet vodoměrů. Od června 2006 je prováděla externí firma, která uspěla ve výběrovém řízení. Faktem je, že ne všichni, kteří prováděli odečty vodoměrů v letech minulých, k tomu přistupovali odpovědně a v souladu se směrnicí družstva. Tato skutečnost se potom promítla do termínu předání vyúčtování topné sezóny.

Cílem nás všech je zlepšení stavu našich domů. Proto pokračujeme v opravách a rekonstrukcích panelových domů. Kvůli několika opatřením EU a poklesu v množství odebrané energie pro vytápění objektů, bude docházet ke zvyšování cen za tyto energie. Je proto nutné naše objekty zateplovat a tím snížit jejich energetickou náročnost. Faktem je, že v objektu, který je zateplen se zvýší tržní cena bytu a je lépe prodejny než byt v objektu nezatepleném. Troufám si tvrdit, že v nedaleké budoucnosti byt v nezatepleném objektu bude neprodejny nebo za cenu velmi nízkou.

U komplexně rekonstruovaných domů je i v tomto roce žádáno o dotace z programů fondu. Všechny podané žádosti byly vyřízeny kladně. Naše družstvo získalo na dotacích několik dalších miliónů. U výše sazby DPH na opravy panelových domů, za předpokladu že parlament ČR schválí daňovou novelu, dojde k navýšení DPH o 4% z 5% na 9%. Snížená sazba DPH „snad“ platí do roku 2010.

K výběru dodavatele prací pro SBD si dovolím několik připomínek. Jistě víte, že na družstvu je zpracována směrnice, která podrobně řeší výběr dodavatele. Přesto dochází u některých funkcionářů DS ke snaze směrnicí nedodržovat a obcházet. Při výběrovém řízení nebo po něm je ze strany DS snaha vybrat si dodavatele ne podle daných pravidel. Dokonce jsou zaznamenány i případy, kdy je ze strany DS snaha prosadit dodavatele, který je i o statisíce dražší než ostatní. V těchto případech funkcionáři DS tvrdí, že jsou to jejich peníze. Mají však pravdu pouze částečně.

Pravdou je, že peníze vybrané na dlouhodobé zálohy na opravy se vnitřním členěním dělí na jednotlivá HS, ale jsou majetkem celého družstva. Pokud se na tyto případy podíváme jednotlivě, nejedná se o závažnou sumu, řádově statisíce, ale pokud se podíváme za družstvo jako celek, může se jednat o milióny. Zde je nutné si uvědomit, že odpovědnost není na těchto funkcionářích, ale plně na představenstvu.

Na www stránkách bytového družstva jsou k dispozici směrnice SBD a jejich dodatky, stanovy SBD, zpravodaj SBD a další informace. Opět velmi důležitá akce pro vnitřní stabilizaci SBD. Je třeba pokračovat v poskytování informací prostřednictvím internetu směrem k členské základně, nic před nimi nezatajovat a seznámit ji se situací SBD, která je k dnešnímu dni velmi dobrá a stále se zlepšuje, a to ve stavu pohledávek, výsledku hospodaření a technickém stavu objektů.

Množí se však případy vlastníků, kteří neplatí do DZO a úhrady za služby. Dalším problémem jsou vlastníci, kteří bydlí v objektu, který se má komplexně zateplovat. Ne všichni mají k této akci odpovědný přístup. Vlastník se nechce na této akci finančně podílet a ani přistoupit k úvěru SBD. Tím dochází k prodlužování termínu realizace a v některých přípa-

dech i k zrušení akce. Výsledkem je, že objekt nadále chátrá a komfort bydlení pro slušné obyvatele se nezvyšuje. Energeticky je objekt náročný a byty mají nižší tržní cenu.

Bytové družstvo je firma, která byla založena s cílem zajistit slušné bydlení pro své členy. V dnešním tržním prostředí se družstvo musí chovat jako každá jiná firma, aby na trhu obstála. Zde si dovoluji poznámku k poplatku na správu ve výši 100 korun na byt za jeden měsíc. Tento poplatek je stejný od roku 1999 přesto, že náklady na energie a další se neustále zvyšují. Představenstvo však neuvažuje o zvyšování poplatku. Nárůst cen kryje z výběrů poplatků z prodlení a z podnikatelské činnosti.

Vzhledem k tomu, že se nacházíme v polovině roku 2007, dovoluji si zde informovat o několika skutečnostech z roku 2007. Pohledávky z nájemného jsou stabilizovány, agentura pro nás i v tomto roce vymáhá pohledávky z nájemného, exekutor provedl několik desítek exekucí na majetek dlužníka. Pokračuje stěhování neplatičů z bytu výkonem rozhodnutí, většinou bez náhrady. Dále soudy rozhodly o několika vyklizeních bytů, k několika došlo i mimosoudní cestou, proběhlo vyúčtování topné sezóny.

Na závěr ještě některé údaje z roku 2007, SBD podalo 65 žaloby na vyklizení bytu, 11 návrhů na výkon rozhodnutí vyklizením družstevního bytu a uvolnilo 12 bytů. Výsledek hospodaření za první čtvrtletí roku 2007 je v kladných číslech - bezmála dva miliony korun. Z investic se dokončuje komplexní zateplení několika družstevních objektů.

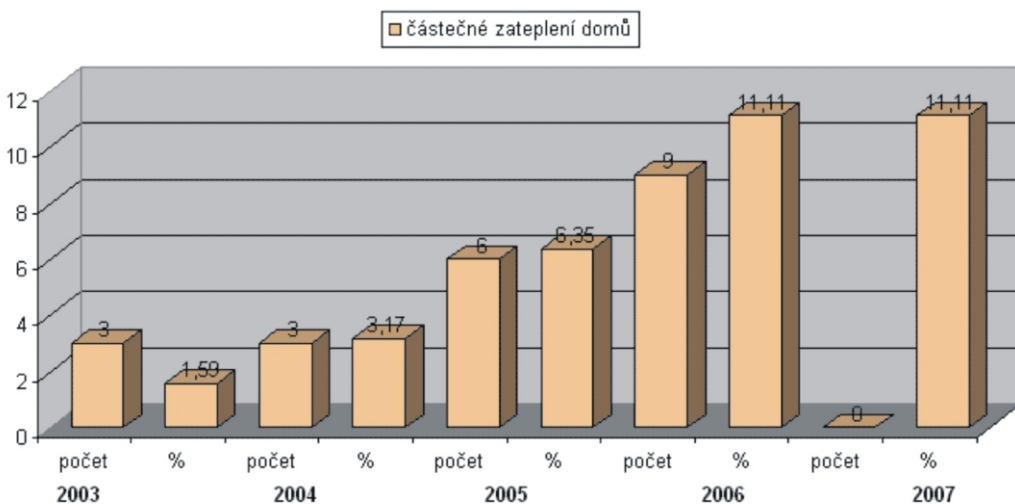
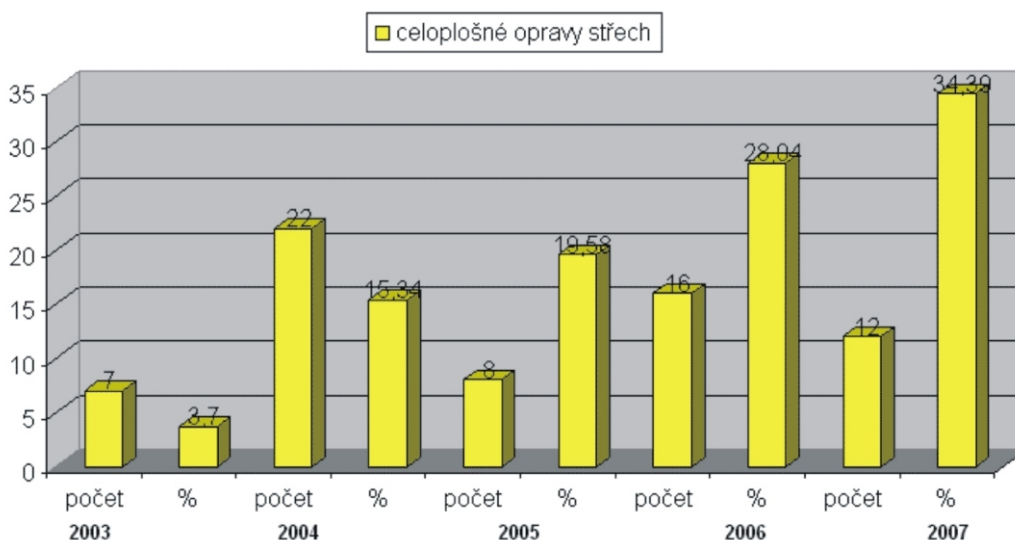
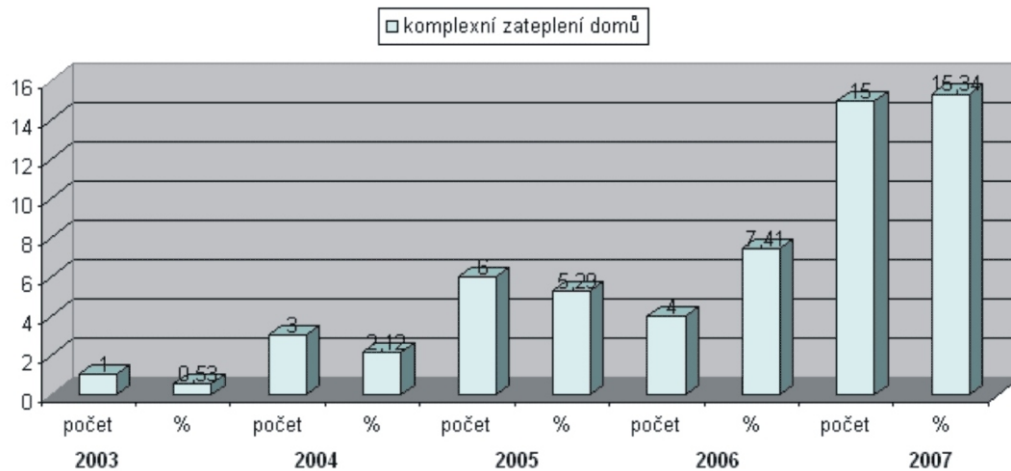
Závěrem mi dovoluji opět poděkovat zaměstnancům správy SBD, předsedovi odborové organizace a těm členům DS, kteří nám při naší náročné práci pomáhají.

**zpracoval předseda
představenstva Josef Tvrdý**

Vývoj prováděných oprav a rekonstrukcí družstevních domů.

	2003		2004		2005		2006		2007	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
komplexní zateplení domu	1	0,53	3	2,12	6	5,29	4	7,41	15	15,34
částečné zateplení domu	3	1,59	3	3,17	6	6,35	9	11,11	0	11,11
celoplošné opravy střech	7	3,7	22	15,34	8	19,58	16	28,04	12	34,39

% = podíl opravených domů z celkového počtu družstevních domů
výměna otvorových výplní je provedena z 80%



Tato zpráva čerpá údaje ze schůzí předsedů, techniků, ekonomů, účetnictví SBD, zápisů z výborových schůzí, zpravodajů SBD, schůzí představenstva, porad vedení, názorů předsedy a dalších zdrojů.

Vděčné téma - rekonstrukce bytových domů

Je opravdu nutné se do rekonstrukcí, zejména rozsáhlých a finančně náročných, pouštět? Kdo řekne, že je to potřebné? Kdo řekne, co se bude dělat a co ne? Jak stanovit rozsah oprav? Dohodneme se na způsobu financování? Kdo to zorganizuje? To je jen několik otázek, které si musí položit každý vlastník či spoluvlastník nemovitosti. A není lehké na ně odpovědět.

Na zásadní rekonstrukci čeká v České republice přes milion prefabrikovaných bytů. V rámci programu revitalizace panelových sídlišť se však daří opravit jen 20 až 30 tisíc jednotek ročně. Celkové rekonstrukce domů je potřeba provést. A to čím dříve, tím lépe. Největším důvodem je, že za léta užívání bytů jsme si je celkem slušně vybydli. Jen jsme užívali a do oprav, údržby a rekonstrukce se investovalo pouze minimálně.

Může za to unifikace?

Byla období, kdy se stavělo i více než sto tisíc bytů ročně. Unifikace výstavby s sebou přinesla spoustu neduhů. Nežehřejme však dnes na tuto rychlou a ne vždy kvalitní výstavbu. Buďme rádi, že máme kde bydlet. Kdyby této "rychlou výstavbu" nebylo, bylo by to dnes s bytovým fondem ještě mnohem horší. Vždyť bydlet na sídlišti v paneláku není žádná ostuda a nemusíme se obávat, že se z toho stanou lokality pro jakési méněcenné. Naopak při troše dobré vůle se dá na sídlišti v panelovém bytě velmi slušně žít. U tisíců bytů v opravených panelových domech vůbec nepoznáme, že jde právě o panelové byty.

Problémem většiny našich panelových domů je anonymita. Naučili jsem se užívat, ale nestarat se. Mnozí z nás si stále ještě říkají: však ono to nějak dopadne, on to někdo udělá, opraví, zařídí apod. Dnes už to ale tak neplatí. Velká část bytového fondu dostala nové vlastníky - bytová družstva, společenství vlastníků, občanská sdružení. Začínají se ale dít věci - se změnou vlastníka se najednou mění vztah k nemovitostem. Vlastnictví znamená pro každého "vyšší platby" a pro někoho i spoustu starostí. Tím "někým" myslíme samozřejmě představenstva a výbory - pár odvážných, kterým všechny ty problémy zůstávají na bedrech.

Proč rekonstruovat?

Již dávno víme, že největší položkou za bydlení není, "nájem" (fond oprav, dlouhodobá záloha), ale platby za služby a energie. Již dávno jsme zjistili, že opravovat postupně znamená celou řadu věcí dělat několikrát. Domy nám nepadají, ale jsou postupně v horším a horším



technickém stavu, jsou nenasytnými žrouty energií, zejména tepla. Když se stavěly, stálo teplo pár korun. Nikdo se nezabýval tím, kolik ho do domu dodáme. Dnes je teplo v našich platbách luxusní položkou. A bohužel v případech cen energií "dobře už bylo". Na cenu tepla nemáme vliv, výrazný ale máme na jeho spotřebu. Je tedy pouze na nás, jestli se nám nůžky plateb začnou rozevírat.

Proto opravovat, rekonstruovat, regenerovat, nebo jak to chceme nazývat, je nezbytné. Bohužel vstupem do Evropské unie nám zapoměli naši politici říct dost podstatných věcí. Musíme dát do souladu normy - a v tom okamžiku tady je potřeba nových výtahů. Je nutné znovelizovat energetický zákon a vypadnou nám nové povinnosti - průkaz hospodárné spotřeby energií. Potom přijdou ekologické daně a kdo ví co dál... Všechno to jsou bezesporu užitečné věci, ale přicházejí příliš rychle a jsou příliš drahé.

Z našich sídlišť lze celkem snadno zjistit průměrný věk jejich obyvatel. Stačí ho odhadnout a připočítat k němu 20 až 25 let. Se sídlištěm stárnou i jeho obyvatelé. S tím je při rekonstrukcích nutné počítat. Je potřeba zajistit, aby si je mohla dovolit absolutní většina obyvatel jednotlivých domů. Proto se musí udělat finanční rozpočet oprav tak, aby se pokud možno nikdo nemusel stěhovat. Aby rekonstrukce domu byla pro obyvatele přínosem a ne likvidací.

Co je regenerace panelového domu?

Regenerace panelového domu je komplexní oprava důležitých funkčních částí budovy provedená v rámci jednoho projektu, který může mít několik etap technicky na sebe navazujících. Regenerovaný dům poskytne kvalitní bydlení nejméně po dobu jedné generace na úrovni současných požadavků na stavební techniku, hospodaření s energií, hygienu a estetiku bydlení.

Co by mělo být cílem rekonstrukce?

Pojďme si odpovědět, co od rekonstrukcí domů očekáváme:

1. prodloužení životnosti budovy,
2. zvýšení komfortu bydlení,
3. snížení energetické náročnosti,
4. zafixování výdajů na bydlení.

Pokud s těmito odpověďmi souhlasíme, musíme si také přiznat, že k jejich naplnění vede jedna cesta, a to komplexní regenerace bytového domu. Ta by měla obsahovat opět několik nezbytných kroků:



Na opravená sídliště a domy v nich je pěkný pohled.

a) Odstranění statických poruch, pokud je dům má - je to důležité, protože jakákoliv jiná oprava by tím byla znehodnocena a investice by vyšla niveč.

b) Oprava vnitřních rozvodů (stoupačky, plyn a elektrorozvody). Na elektřinu nezapomínejme, není to oprava nejdražší, ale její opomenutí má špatné dopady. Pokud v domě hoří, tak to má zpravidla tři příčiny: někdo usnul s cigaretou, k požáru došlo při vaření, "spekla" se elektřina.

c) Je potřeba udělat několik energetických opatření, aby dům byl alespoň v normě. Čím lepší to bude, tím více to poznáme na svých peněženkách. Energie platíme zálohově a přeplatky jsou příjemnější než nedoplatky. Ačkoliv ledničku bychom si dnes v energetické třídě "B" už asi nekoupili, v domě bydlíme klidně v energetické třídě "F" nebo dokonce "G" a nepřijde nám to hloupé.

d) Je potřeba opravit vnitřní zařízení domů - výtahy, otopné systémy, kotelny.

Vnější možnosti zateplení

Pokud se dnes rekonstruuje dům, většinou už automaticky dostává zvenku ještě jeden, tepelně-izolační plášť. Prodyšné fasádní minerální nebo polystyrenové desky o tloušťce od 6 cm výše posunují rosný bod mimo původní zdivo. Tím výrazně přispívají k menšímu ochlazení domu a také ke snižování nákladů na vytápění. Jako nejjednodušší příklad se uvádí panelový dům zateplený pomocí 6 cm tlustých polystyrenových desek a překrytý novou omítkou - za rok se na jeho vytápění ušetří 100 Kč/m².

Jaký vliv má tepelná izolace na spotřebu energie?

Vzhledem ke špatným tepelným vlastnostem nezateplených starších panelových domů přinese



zateplení úspory velmi významné, které mohou přesáhnout i 50%. To však není jediný pozitivní efekt zateplování. Vlastní konstrukce domu se zateplením účinně chrání proti povětrnosti a tím se prodlužuje její životnost. Zateplení také definitivně odstraňuje problémy s promrzáním stěn (většinou rohů místností), které se často projevuje růstem plísní na vnitřním povrchu zdí. Odstraněním plísní, nepříjemného pocitu chladných stěn a podlahy se také velmi zvyšuje komfort bydlení.

Kudy nejvíce teplo uniká?

Vnější zateplení budovy, pokud je správně navrženo a provedeno, dokáže odstranit i tzv. tepelné mosty obvodového pláště, tedy místa v konstrukci, kudy uniká mnohem více tepelné energie než v bezprostředním okolí tohoto místa. Nejčastější výskyt tepelného mostu vykazují ostění oken, okolí střešních atik či připojení lodžiových prvků. Tepelné ztráty plných konstrukcí se zateplením snižují. Nejvyšší podíl pak činí tepelné ztráty vplněnými otvory.

Jaké technologie zateplení jsou vhodné pro starší budovy?

V každém jednotlivém případě zateplení by se měla nejhodnější technologie posoudit konkrétně. Dá se však říci, že se postupuje stejně jako u nových budov, ale před vlastním provedením je vhodné



nechat odborníkem zjistit aktuální stav objektu. Jedná se především o množství vlhkosti ve zdech, stav hydroizolace atd. V případě nadměrné vlhkosti se nejprve řeší její omezení a teprve poté vlastní zateplení. A jak se vyvarovat největších chyb? Před samotným výběrem zateplovacího systému je nutné přizvat odborníky na statiku, stavební fyziku a provést energetický audit, který prověří, jak jsou energie v auditovaném objektu využívány. Na základě tohoto auditu lze pak vybrat optimální energetický projekt.

Komu ho zadat?

Energetický audit smí provádět pouze energetický auditor na základě osvědčení získaného podle zákona č. 177/2006 Sb. Seznam energetických auditorů vede ministerstvo průmyslu a obchodu a také ho lze najít u Asociace energetických auditorů. Energetický audit posuzuje energetickou náročnost budovy, což je u existujících budov skutečně spotřebované množství energie. U novostaveb a projektů změn staveb se jedná o vypočtené množství energie, zejména na vytápění, přípravu teplé vody, chlazení, úpravu vzduchu větráním, úpravu parametrů vnitřního prostředí klimatizačním systé-

mem a osvětlení. Výsledkem auditu jsou tedy informace o způsobech a úrovni využívání energie a návrh opatření, která je třeba realizovat pro dosažení energetických úspor.

Jaká hrozí nejčastější rizika?

Například zateplení je investice na desítky let, a když je neodborně provedeno, může se stát, že se bude celá fasáda opravovat nebo dělat znovu. Riziko je nejen v nesprávně vybraném materiálu, ale také v provedených detailech, které mají vliv na praskání a potrhání fasády. Otázkou je i kvalita estetického provedení, nerovnosti apod. Správně a odborně provedené zateplení má stejné izolační vlastnosti minimálně 30 let a podle zahraničních zkušeností i mnohem déle. Proto je vhodné zajistit si autorizovaného dodavatele s dobrými referencemi.

Jak hospodařit s energiemi v zatepleném bytě?

Aby zateplený dům bezvadně a co nejefektivněji fungoval, musí být doplněn vhodným způsobem vytápění a větrání v bytech, obvykle je nutné znovu zregulovat otopnou soustavu v domě. Čím lepší jsou tepelně-technické vlastnosti budovy, tím menší je množství energie potřeb-



né při vytápění a současně se tím snižují nároky na dimenzování technických zařízení budov a na tepelné zdroje. Obvykle se v projektu navrhuje i nucená regulovaná výměna vzduchu, která zaručí nejen dodržení hygieniky požadovaných výměn vzduchu, ale i minimalizaci tepelných ztrát větráním.

Kdy se vrátí náklady na zateplení?

Průměrná návratnost investice do zateplení činí sedm až deset let. Spotřeba domu se posuzuje dle spotřeby kWh/m² obytné plochy za rok. Starší nezateplené domy mají spotřebu 200 kWh/m² za rok. Trendy v budoucí výstavbě jednoznačně míří k nízko-energetickým zatepleným stavbám, které mají spotřebu pouhých 50 kWh/m² za rok, což znamená, že lze v případě plánovaného zateplení při výstavbě nových staveb ušetřit až 2/3 běžně spotřebované energie.



Domácnost bydlící ve větším rodinném domě dnes zaplatí zaplatí za plyn 40 až 50 tisíc korun ročně a po zateplení může tuto částku snížit až na 20 až 30 tisíc. Při investici do zateplení například ve výši 150 tisíc je pak její návratnost do sedmi let. Zateplení stavby se tak stává velmi dobrou investicí s vysokou mírou zhodnocení peněz. A protože je dnes již jasné, že teplo skutečně levnější nebude, zhodnocení vložených peněz formou uspořené nákladů za vytápění se každoročně zvyšuje.

Všechno najednou?

Ne vždy se musí provést celý rozsah oprav. Mělo by se však pamatovat na správné technologické postupy. Nejdříve odstraníme statické poruchy, vyměníme okna, opravíme balkony a teprve potom zatepleme.

Opravy zakončíme střechou. Pokud měníme pouze okna, pamatujeme na to, že zateplení bude muset následovat, a proto udělejme širší parapety, okna vyberme taková, aby umožnila zateplení ostění oken. Pokud opravujeme střechu, pamatujeme rovněž na to, že pod atikou bude jednou zateplovací systém.

Další částí regenerace je stanovit si, kde na opravy vezmeme. Samozřejmě je vhodné mít co nejvíce vlastních prostředků. Pokud se jich však nedostává, není to žádná tragédie. Každý dům je dnes v podstatě "firmou", a tak si můžeme bez obav půjčit. Bankovní domy se již předhánějí v podmínkách, které nám nabídnou. Placené úroky nejsou opět žádnou tragédií. Je pořád lepší si půjčit na vylepšení bydlení a na úsporu energií než ukládat peníze za minimální úroky u bank. Ceny stavebních prací bohužel neklesají, a tak čekat, až naspoříme, se po-

řádě prodraží. Již stovky bytových domů, kde to udělali, nemají se splácením problémy a všech výhod zrekonstruovaného a energeticky úsporného domu užívají již dnes.

Může si to opravdu dovolit každý?

Na celkovou rekonstrukci ve většině případů postačuje tvorba fondu oprav ve výši 25 Kč/m² podlahové plochy. To není tolik, zvláště když dobře provedená rekonstrukce přináší i významné úspory ve spotřebě tepla. Navíc pokud dnes a za dnešní peníze dům opravíme, nebudeme muset zvyšovat nájem po dlouhou dobu. Nebude totiž na co šetřit. Zafixujeme si tím výdaje do budoucna.

Pokud je to jen trochu možné, je vhodné požádat o některou z dotací. "Havarijní" program poskytovaný z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) nám může pokrýt až 40% rozpočtových nákladů na opravy havarijního stavu (balkony, lodžie, atiky apod.). Program Panel může přispět čtyřmi procentními body ke snížení úrokového zatížení. Celkem to je až 35% rozpočtových nákladů, tady je rozsah oprav výrazně širší. Věřme, že se jen těžko vymýšlejí opravy, které by dotovány nebyly. Dotace by však neměla být naším cílem, ale třešničkou na dortu. Pamatujeme si, že opravit dům budeme stejně jednou muset, ať se nám to líbí nebo ne. Je pouze otázkou kdy, s kým a za kolik.

JUDr. Bohuslav Švamberský

Ivona Halberstadtová

**měsíčník pro spokojené bydlení
Byt magazín [květen 2007]**

Na prvním místě peníze

Hledat úspory energie, snižovat energetickou spotřebu a tím zlepšovat životní prostředí - ano, to vše jsou zcela nepochybně velmi přínosné záležitosti. Ale vedou nás k jejich uskutečňování toliko pohnutky navýsost šlechetné? Nebo je tu i něco jiného, charakteru zjevně materiálnějšího? Ale ovšem, marná sláva, od doby Féničanů světem hýbou hlavně peníze, peníze a ještě jednou peníze... A ani u hospodaření s energií tomu není jinak.



Domácnosti nakupují energii pro svou potřebu v různé podobě. Nejčastěji se jedná o teplo pro ústřední vytápění a teplo v centrálně připravované teplé vodě, o elektřinu a o zemní plyn jak pro vytápění, tak i pro vaření, a konečně i o nejrůznější druhy primárních paliv, sloužících k vytápění rodinných domů či pro provoz etážového vytápění. Věnujme se jen třem nejvýznamnějším energetickým komoditám - nakupované tepelné energii, elektřině a zemnímu plynu.

Ceny energie jsou regulovány státem, výkonem činnosti regulátora cen energie je energetickým zákonem pověřen Energetický regulační úřad (ERÚ), který závazná regulační pravidla vydává svými Cenovými rozhodnutími. K provádění kontrolní činnosti v oblasti cen energie je stejným zákonem pověřena Státní energetická inspekce (SEI). Regulační mechanismy státu se sice liší podle jednotlivých komodit, ale jedno mají společné - postupem času se mění a vyvíjejí.

Ceny tepla již od počátku devadesátých let podléhají věcnému usměrňování v intencích zákona číslo 526/1990 Sb., o cenách. Cenová regulace je zařízena tak, že v ceně tepla mohou být pouze tzv. ekonomicky oprávněné (tedy skutečně vynaložené) náklady, přiměřený zisk (vytvořen oprávněně a v souladu s platnými předpisy) a příslušná daň (DPH).

Upozornění na změnu porad domovních samospráv 04.10.2007 na MěÚ Chomutov

Revokace usnesení číslo 262/2006 (porady předsedů, techniků a ekonomů domovních samospráv).

Usnesení se mění v tomto znění:

porady předsedů, techniků a ekonomů pro oblast Chomutova a Jirkova se konají v jednom termínu a to 4. října 2007 v zasedací místnosti Městského úřadu Chomutov v 16.00 hodin.

Petr Erdélyi

V posledních pěti letech existují poněkud volnější pravidla cenové regulace pod úrovní stanovenou cenovým předpisem a rozlišenou podle místa předání tepla od dodavatele odběrateli, naopak pravidla podstatně přísnější platí pro ceny nacházející se nad příslušnou úrovní.

U elektřiny došlo v posledních dvou letech k zásadní liberalizaci trhu v souvislosti s uplatněním směrnice Evropského parlamentu a Rady číslo 2003/54/ES o společných pravidlech vnitřního trhu s elektřinou. Otevření trhu s elektřinou pro zákazníky v praxi znamená, že z původně "chráněného zákazníka", jehož výslednou cenu dodávky (včetně ceny silové elektřiny) každoročně stanovoval ERÚ, se konečný zákazník stal "oprávněným zákazníkem" s právem volby svého dodavatele silové elektřiny. V případě oprávněného zákazníka je tak regulována jen část výsledné ceny.

Ceny zemního plynu jsou regulovány také a to kombinací stanovení maximálních a pevných cen podle jednotlivých dodavatelů subjektů, čímž se ceny plynu regionálně často i výrazně liší.

Podmínky dodávky energie - a tedy i cenové ukazatele - se liší podle místních podmínek a nelze je popsat v celé jejich šíři. Proto se pokusme představit si jednoduchý případ dodávky energie do celkem běžného rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami s roční spotřebou tepla pro vytápění i pro ohřev teplé vody okolo 130 GJ.

Pokud centrálně dodávané teplo z malé blokové plynové kotelny v roce 2001 mohlo stát asi 345 Kč/GJ, pak zejména v důsledku vývoje ceny zemního plynu se v roce 2005 jeho cena zvýšila na 430 Kč/GJ a v roce 2006 až na 470 Kč/GJ. Nárůst ceny tepla za posledních pět let by byl tedy kolem 37% a měrný náklad na vytápění domu by se zvýšil z cca 335 Kč/m² za rok na asi 460 Kč/m² za rok. Při dodávkách z větších zdrojů tepla jsou ceny výrazně příznivější, velmi však záleží na mnoha dalších faktorech a neexistuje proto ani jednoznačné pravidlo pro porovnávání cen tepla od různých

dodavatelů v různých regionech.

V polovině devadesátých let velmi rozšířené vytápění elektrickými přímotopy za posledních deset let zdražilo na trojnásobek. V roce 1996 by majitel našeho fiktivního domku zaplatil za elektrické vytápění za rok něco málo přes 20 000 Kč. K prvnímu výraznému zvýšení ceny elektřiny došlo v roce 1998 a cena v dalších letech rostla i nadále, takže v roce 2006 by se stejnou spotřebou energie zaplatil již téměř 70 000 Kč za rok. Měrný náklad na vytápění pomocí přímotopů se za deset let zvýšil z výchozích 150 Kč/m² za rok až na současných 480 Kč/m².

Ceny zemního plynu prošly také výrazným liberalizačním vývojem, dokonce snad ještě razantnějším než v případě elektřiny. V roce 1996 stál zemní plyn pro náš virtuální domek okolo 2,35 Kč/m³ a za jeho celoroční spotřebu by se tak zaplatilo asi 12 000 Kč. Cena zemního plynu se však již od roku 2000 zvýšila na dvojnásobek a po klidnějších letech 2002 až 2004 došlo k dalšímu pohybu až na současnou cenu okolo 10 Kč/m³, takže celoroční spotřeba plynu by přišla na téměř 47 000 Kč. Měrný náklad se tak v našem modelovém domečku vyšplhal z původních 85 Kč/m² za rok 1996 až na 330 Kč/m² v roce loňském.

Asi nám nezbyvá než konstatovat, že energie dnes prostě drahá je, ostatně jako každé strategické zboží, a že co se jejich cen týká, lepší už to asi nebude.

Pokud tedy chceme ušetřit peníze, tak když už nemůžeme podstatněji ovlivnit rostoucí ceny nakupované energie, nezbyvá nám než snižovat potřebný objem energie, za kterou platíme stále větší peníz. Šetřit energii a omezovat její spotřebu ovšem neznamená mrznout, sedět potmě a nemít na čem vařit, ale hlavně a především je třeba naši energetickou spotřebu optimalizovat a platit jen za tu energii, kterou skutečně pro náš život a pro naše pohodlí potřebujeme - tedy energii odpovědně a promyšleně hospodařit.

Martin Štěpán

Shromáždění delegátů - vybíráme ze zprávy

V roce 2006 bylo dosaženo po zdanění kladného výsledku hospodaření ve výši 3 298 046,40 Kč. Přes náročnější vnější ekonomické podmínky v roce 2006 se podařilo díky zvýšeným výnosům v činnosti správy družstva zachovat trend kladného výsledku hospodaření započatý v roce 2002, kdy po letech ztrátového výsledku (od roku 1999) byl znovu vykáán kladný výsledek hospodaření.

Jeho vývoj na SBD od roku 1998 ukazuje graf číslo 1. Do výsledku hospodaření se počínaje rokem 1999 promítá tvorba respektive čerpání opravných položek a případný odpis pohledávek.

Náklady a výnosy ze střediska správy družstva v roce 2006

Celkové náklady byly ve výši 28 203 tisíc Kč. Strukturu nákladů si můžete prohlédnout v grafu číslo 2. Celkové výnosy, které zde zobrazuje graf číslo 3, pak byly ve výši 31 501 tisíc Kč.

Výsledky provozních středisek správy za rok 2006

Autorizované meteorologické středisko (AMS) a údržba dosáhly v roce 2006 obdobného výsledku jako v roce 2005. Středisko AMS vykázalo opět mírný zisk a to ve výši 38 tisíc Kč. V hospodaření údržby se podařilo mírně snížit loňskou ztrátu, když výsledná ztráta za rok 2006 je 525 tisíc Kč.

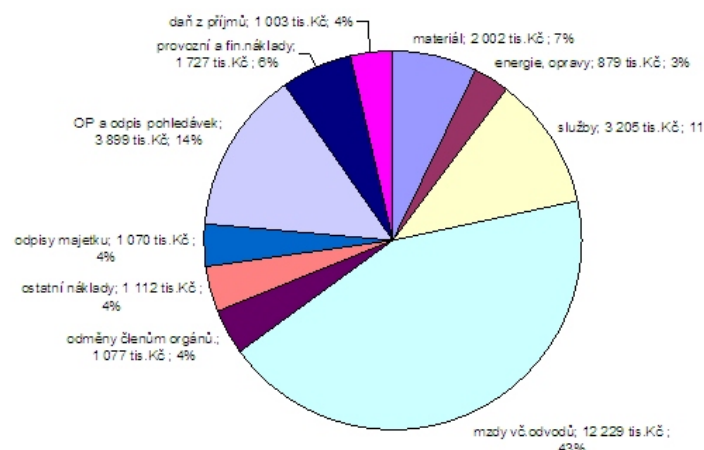
Graf 1 - Výsledek hospodaření SBD v letech 1998-2006



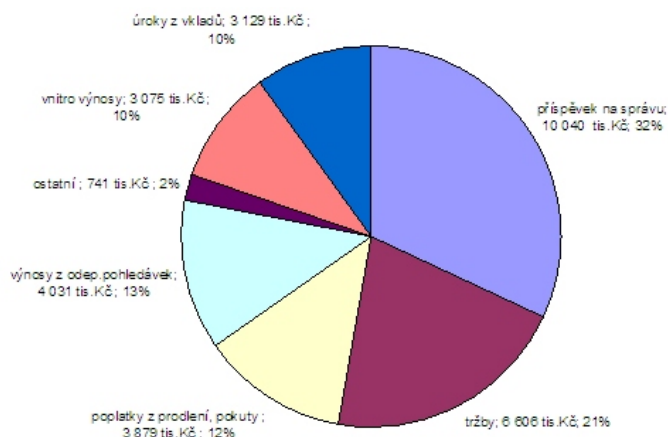
Stav vybraných účtů k 31.12.2006 a porovnání se stavem k 31.12.2005 v tisících Kč

	stav k 31.12.2006	stav k 31.12.2005	rozdíl 2006-2005
zásoby na skladě	678	606	72
finanční prostředky	179 411	155 184	24 227
pohledávky z nájmu	20 497	22 016	-1 519
dlouhodobé zálohy na opravy - družstevníci	112 469	104 889	7 580
dlouhodobé zálohy na opravy - vlastníci	20 619	15 907	4 712
fond byt. hospodaření (statutární fond)	11 469	12 647	-1 178
fond technického zhodnocení (od 6/2005)	4 660	2 933	1 727
stavební spoření - družstevníci	3 246	8 917	-5 671
vnitrodružstevní půjčky	4 386	4 026	360
půjčka od města z FRB	348	513	-165
úvěry na DBV (anuita)	65 037	73 108	-8 071
komerční úvěry	37 521	27 232	10 289
úvěry ze stavebního spoření	5 609	2 242	3 367
pohledávky ze směnek	2 417	1 361	1 056

Graf 2 - struktura nákladů středisek správy SBD za rok 2006 - v tisících Kč a podíl v %



Graf 3 - struktura výnosů středisek správy SBD za rok 2006 - v tisících Kč a podíl v %



Stav pracovníků SBD Chomutov v HPP - porovnání od roku 1999 až do roku 2006

Fyzický stav pracovníků na správě SBD v hlavním pracovním poměru se během

roku 2006 snížil o jednoho pracovníka tj. na 44 (+ 1 MD). Meziroční změny

v počtu pracovníků v letech 1999 až 2006 udává následující tabulka:

	rok 1999	rok 2000	rok 2001	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006
stav k 31.12.	60	56	50	52	48	47	45	44
meziroční změna		-4	-6	2	-4	-1	-2	-1

k výsledkům hospodaření za loňský rok 2006

Pohledávky, opravné položky k pohledávkám a jejich odpis

V roce 2006 pokračoval trend snižování pohledávek z nájemného zahájený v červnu 2002 (maximální výše pohledávek byla v 05/2002 54 milionů korun), což ukazuje graf číslo 4. Pohledávky z nájemného klesly k 31. prosinci 2006 meziročně o 1 519 tisíc Kč (konec roku 2005 - 22 016 tisíc Kč).

Na snížení stavu pohledávek ke konci roku 2006 se také promítl provedený odpis nebonitních pohledávek. Snižování pohledávek z nájmu od roku 2002 se promítá do nižší tvorby opravných položek (OP) k těmto pohledávkám - viz graf číslo 4, který znázorňuje vývoj stavu opravných položek v letech 1998 až 2006.

K vývoji pohledávek z nájmu připojujeme ještě jeden pohled, který znázorňuje vývoj pohledávek z nájmu a jejich porovnání s měsíčním předpisem nájmu - viz graf číslo 5, z něhož je také zřejmé, že pohledávky z nájmu se koncem roku 2005 dostaly pod hodnotu měsíčního předpisu a tento trend snižování pokračoval i v roce 2006.

Úvěry

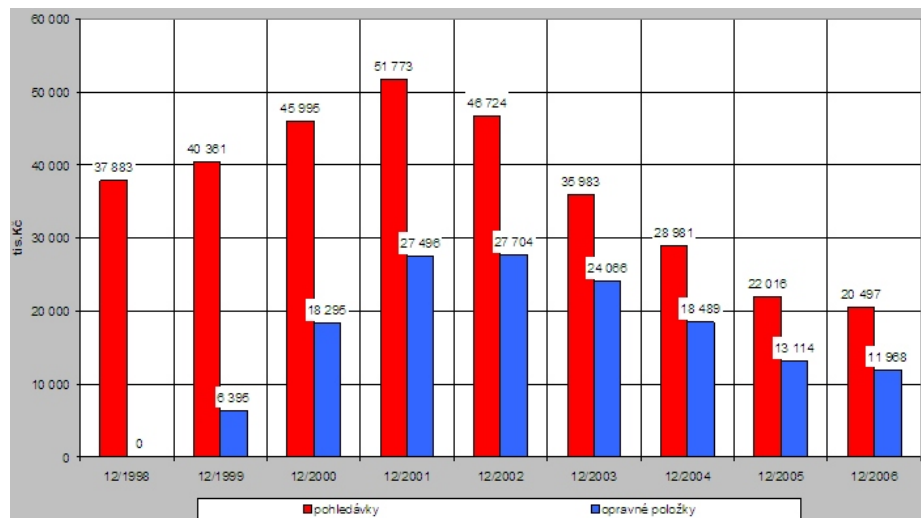
Ke konci roku 2006 byla celková výše nesplacených úvěrů 108 228 tisíc Kč. Skládá se z úvěrů na družstevní bytovou výstavbu (DBV - anuita) a z komerčních úvěrů od bank a stavebních spořitelen.

Zůstatek nesplacených úvěrů na družstevní bytovou výstavbu k 31. prosinci roku 2006 je 65 037 tisíc Kč. Splatnost těchto úvěrů je 30 až 50 let a roční úroková sazba je 1%. Tento úvěr splácí ještě 138 HS. Splatnost posledního úvěru na družstevní bytovou výstavbu je v prosinci roku 2023.

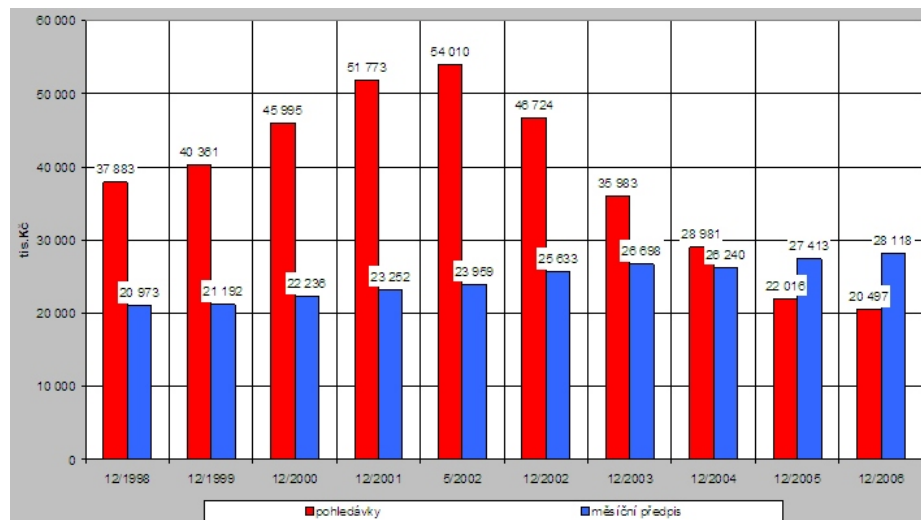
Komerční úvěry od bank, od stavebních spořitelen, úvěry ze stavebního spoření (pro právnické osoby)

Tyto úvěry se začaly uzavírat počínaje rokem 2003. Do konce roku 2006 pak bylo uzavřeno celkem 34 úvěrů (rok 2003 - 1, rok 2004 - 1, rok 2005 - 11, rok 2006 - 21). Převážná část úvěrů je od ČSOB - celkem 26, zbývající pak u STSP Raiffeisen 4, STSP Wüstenrot 3 a STSP ČS 1. Celkový úvěrový limit těchto smluv je 92,3 milionu Kč. Nesplacený zůstatek z čerpa-

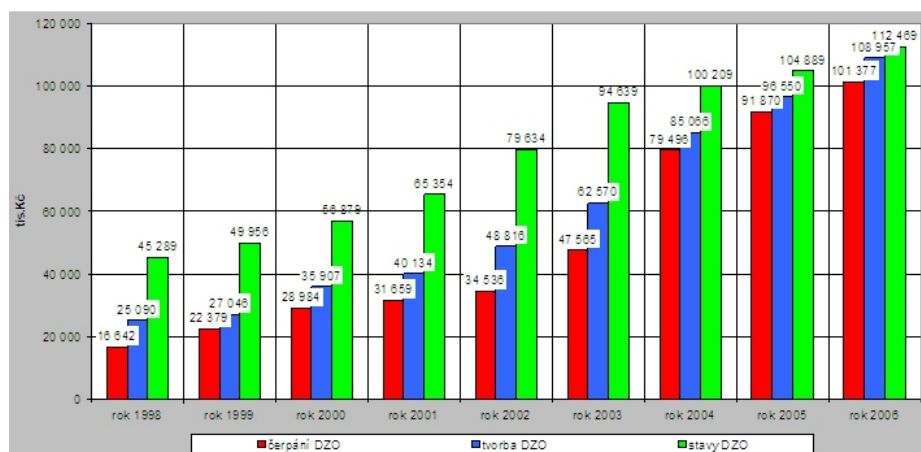
Graf 4 - konečné roční stavy pohledávek a opravných položek z nájmu v letech 1998 až 2006 v tisících Kč



Graf 5 - porovnání stavu pohledávek a předpisu nájmu v letech 1998 až 2006 v tisících Kč



Graf 6 - vývoj stavu dlouhodobé zálohy na opravy (DZO) v letech 1999 až 2006 v tisících Kč - družstevníci



né částky těchto úvěrů je k 31.12.2006 ve výši 41 021 tisíc Kč. Finanční prostředky na úhradu splátek úvěrů (jistina + úrok)

jsou čerpány z DZO příslušného hospodářského střediska.

Výsledky auditu SBD Chomutov za rok 2006



Na Valích 510, IČO: 25408232,
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl. 1600

Firma účetní jednotky: **Stavební bytové družstvo Chomutov**
Sídlo: **Chomutov, Karolíny Světlé 1936**
IČO: **000 41 955**
Právní forma: **družstvo**
Předmět podnikání: **správa a provoz bytového a nebytového fondu**
Auditované období: **1. 1. 2006 - 31.12. 2006**

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku k 31.12. 2006 **Stavebního bytového družstva Chomutov**, tj. rozvahu k 31.12. 2006, výkaz zisku a ztráty a přílohu k této účetní závěrce.

Za sestavení této účetní závěrky v souladu s českými právními předpisy odpovídá statutární orgán družstva.

Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce.

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky.

Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů záleží na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace družstva k 31. 12. 2006 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok 2006 v souladu s českými účetními předpisy.

Louny 28. května 2007

LN - AUDIT s.r.o.
Na Valích 510, 440 01 Louny
IČO: 25408232
účetní číslo KČOR 6. 333

Ing. Vlček, auditor



Ing. Vlček, jednatel

Struktura čerpání DZO v letech 2006 a 2005

Družstevníci

	2006	2005	změna 06-05
čerpání	101 377	91 870	9 507
z toho financováno:			
- opravy (externí, interní)	74 480	70 411	4 069
- zhodnocení byt. majetku:	12 514	16 616	-4 102
- vypořádání vlastníků	469	1 845	-1 376
- vypořádání SVJ	3 375	1 078	2 297
- ostatní	10 539	1 920	8 619

Vlastníci

	2006	2005	změna 06-05
čerpání	10 019	14 622	-4 603
z toho financováno:			
- opravy (externí, interní)	5 774	7 593	-1 819
- zhodnocení byt. majetku:	2 341	2 877	-536
- vypořádání SVJ	1 351	2 017	-666
- ostatní	553	2 135	-1 582

Usnesení ze shromáždění delegátů 28. června 2007

Shromáždění delegátů schvaluje řádnou účetní závěrku a rozdělení VH za rok 2006:

- 1) VH SBD Chomutov za rok 2006:
 - celkové výnosy za rok 2006 ve výši: 117 293 569,40 Kč
 - celkové náklady za rok 2006 ve výši: 113 995 523,00 Kč
 - SBD Chomutov vykázalo za rok 2006 zisk ve výši: 3 298 046,40 KčVH ve schvalovacím řízení za SBD tj. zisk ve výši 3 298 046,40 Kč převést:
 - část ve výši 1 648 046,40 Kč na účet fondu technického zhodnocení družstevního majetku (422 02)
 - část ve výši 1 500 000 Kč na účet nedělitelný fond (422 01)
 - část ve výši 150 000 Kč na účet sociálního fondu (427 01)
- 2) Zprávu představenstva.
- 3) Zprávu kontrolní komise.
- 4) Schválení úvěrů pro DS HS, dle přílohy. V případech, kdy dosud nedošlo ke schválení úvěru nebo zástavy nebo úvěru i zástavy členy družstva jednotlivých DS HS je přijetí úvěru podmíněno dodatečným schválením úvěru nebo zástavy nebo úvěru i zástavy členy družstva bydlících v úvěrovaném domě, přičemž s těmito akty musí vyslovit souhlas alespoň 75% členů družstva bydlících v úvěrovaném domě. SD souhlasí v případě požadavku peněžní instituce se zajištěním úvěrů biancosměnkou.
- 5) Vyloučení členů družstva: Petr FULJER, Pod Břizami 5233, Chomutov - Eva NOVOTNÁ, Pionýrů 1695, Jirkov - Jaroslav CRDLÍK, SNP 1628, Jirkov.
- 6) Koupí nemovitosti Husova (bývalá škola) a její rekonstrukci.
- 7) Prodej nemovitostí K. Světlé 1901 a 1936, Školní 1902, Droužkovice 229, čp. 54, nejvyšší nabídce (obálková metoda) nejnižší cena (tržní odhad). Výběrová komise: celé představenstvo, Libor Klas, Margita Jechová.

Shromáždění delegátů bere na vědomí

- 1) Zprávu mandátové komise.
- 2) Zprávu o plnění usnesení z minulého SD.
- 3) Stanovisko kontrolní komise k výsledku hospodaření SBD Chomutov za rok 2006.

Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

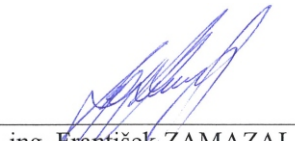
-

Shromáždění delegátů neschvaluje

- 1) Vyloučení členů družstva: Alena SOJKOVÁ, Z. Vinohrady 4660, Chomutov - Soňa BERKIOVÁ, U Sauny 1533, Jirkov - Petr NITRANSKÝ, Písečná 5029, Chomutov.


František SCHWARTZ

ověřovatelé zápisu:


ing. František ZAMAZAL


Jan NOVÁK

Vyklizení balkónů a společných prostor

Dle § 5 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění jsou právnické osoby povinny mimo jiné vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce.

Znamená to zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a produktvodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovlá-

dání požárně bezpečnostních zařízení. K únikovým cestám patří nejen schodiště a chodby, ale také balkóny v mezipatrech, které jsou součástí společných prostor. Tyto únikové cesty slouží zároveň jako přístupové cesty pro zasahující hasiče.

Upozorňujeme všechny uživatele bytů na povinnost vyklizení únikových cest a dalších prostor z důvodu přístupu k výše uvedeným zařízením s tím, že v opačném případě budou vyklizeny na jejich náklady.



Družstvo kupuje bývalou školu v Husově ulici

Z porad předsedů, techniků a ekonomů a i z tisku víte, že představenstvo i vedení družstva uvažuje o nákupu nemovitosti bývalé školy v Husově ulici v Chomutově.

Prodej nemovitosti byl schválen ze strany zastupitelstva a rady města Chomutova. Nákup nemovitosti a její následná rekonstrukce byla schválena také shromážděním delegátů. Teď se připravuje kupní smlouva.

Důvody, které nás vedou k nákupu této nemovitosti, jsou centralizace správy SBD ze stávajících nemovitostí do jedné budovy.

Není zde sociální zařízení pro družstevníky, ale ani pro návštěvy a obchodní partnery. Lidé postávají po chodbách, které jsou úzké, nemají se kde posadit atd. Stávající nemovitosti navíc potřebují opravy např. výměna oken, dveří, mnoho dalších oprav, ale i úprav v dispozičním členění jednotlivých kanceláří a chodeb.

Do stávajících nemovitostí by se investovaly nemalé finanční prostředky, přesto by výsledek nebyl uspokojivý. Nákupem této nemovitosti dojde k centralizaci správy do jedné budovy, získají se parkovací místa a zásadně se zlepší sociální podmínky jak pro zaměstnance, tak pro družstevníky a ostatní. Jistě se zde projeví i dopady do hospodaření družstva ve snížení nákladů.

Stávající nemovitosti budou následně nabídnuty k prodeji. Na těchto nemovitostech bude zpracován znalecký posudek (dle vyhlášky a cena obvyklá). Následný prodej se uskuteční formou obálkové metody, kde nejnižší cenou bude cena obvyklá.

K financování této akce - nákup nemovitosti za 6,2 milionu, následná rekonstrukce dle studie cca 6 milionů. Předpokládáme, že koupí nemovitosti pokryje prodej stávajících budov, následná rekonstrukce bude financována z volných zdrojů správy.



Shromáždění delegátů přijalo úvěry u domovních samospráv a hospodářských středisek a zástavy objektů a pozemků DS-HS

DS	HS	lokality	popis díla	úvěrový limit v korunách	% souhlasu s úvěrem	% souhlasu se zástavou
2	520	V. Nezvala 4284, CV	zateplení	1 300 000	92,3	
	521	V. Nezvala 4285, CV	zateplení	1 300 000	76,9	
3	531	Holešická 4747, CV	zateplení	3 000 000		
5	551	Kostnická 4079-81, CV	zateplení, balk. sestavy	2 500 000	67,3	67,3
7	571	Z. Štěpánka 3965-6, CV	zateplení	2 000 000		
9	591	M. Pujmanov 4011-12, CV	výměna výplní	1 000 000	59,3	59,3
	595	Vrchlického 4027-28, CV	výměna výplní	1 000 000	80,0	80,0
13	130	17. listopadu 4625-28, CV	zateplení, byt. balkony, výtahy	6 000 000		
14	140	Písečná 5024-29	zateplení objektu, výtahy	12 500 000		
17	171	Husova 1302-9, Kadaň	zateplení průčelí	3 400 000		
	175	Husova 1331-35, Kadaň	zateplení průčelí	2 200 000		
24	241	Pod Břizami 5225-26, CV	zateplení, okna, dveře, střecha	3 500 000		
25	250	Borová 5147-48, CV	okna, zateplení, dveře, výtahy	4 300 000	79,5	79,5
	251	Borová 5149-51, CV	okna, zateplení, dveře, výtahy	6 300 000	76,5	76,5
	252	Borová 5152-53, CV	okna, zateplení, dveře, výtahy	5 000 000	78,9	78,9
26	260	Zahradní 5165-66, CV	zateplení, vchodové dveře, balk.	1 700 000	85,7	85,7
	261	Zahradní 5172-74, CV	zateplení, vchodové dveře, balk.	3 300 000	74,3	74,3
	262	Zahradní 5177-78, CV	zateplení, vchodové dveře, balk.	2 400 000	76,7	76,7
	263	Zahradní 5183-84	zateplení, vchodové dveře, balk.	1 900 000	84,2	84,2
	266	Výletní 5262-63, CV	zateplení, vchodové dveře, balk.	2 200 000	77,8	77,8
30	302	Kamenný Vrch 5277-78, CV	zateplení, balkony, okna, dveře	2 600 000	81,3	81,3
37	373	Smet. sady 1549, Jirkov	zateplení, okna, balkony	2 000 000		
38	383	Červenohrad. 1545, Jirkov	zateplení, okna, izolace	2 000 000	72,2	72,2
40	400	U sauny 1532-33, Jirkov	zateplení objektu	2 700 000	85,0	85,0
41	412	Alešova 1507, Jirkov	zateplení	1 400 000	83,3	
42	422	Krušnohorská 1660, Jirkov	zateplení, balkony s vyzdéním	3 500 000	87,1	87,1
43	430	K. Marxe 1682-83, Jirkov	zateplení, okna, střecha, zask. balk.	5 000 000	85,4	85,4
	431	K. Marxe 1684-86, Jirkov	zateplení, okna, střecha, zask. balk.	6 800 000	80,4	80,4
	432	K. Marxe 1687-88, Jirkov	zateplení, okna, střecha, zask. balk.	5 000 000	82,3	82,3
44	440	Krušnohor. 1670-72, Jirkov	zateplení, balkony	5 800 000	32,0	
60	600	Hornická 5292-93, CV	zateplení	3 600 000		
	601	Hornická 5295-96	zateplení	3 200 000		
	602	Hornická 5303-04, CV	zateplení	2 500 000		
76	760	Holešická 4748, CV	zateplení, výměna oken	4 800 000	77,4	77,4
78	780	Holešická 4746, CV	zateplení, výměna balk. sestav	3 400 000	82,8	82,8
86	162	Písečná 5065-68	zateplení, balk. sestavy v mezipat.	4 300 000	88,7	
94	514	Kamenná 5116-17, CV	zateplení, okna, balkony	3 400 000		
95	515	Kamenná 5128-29, CV	zateplení, dveře	3 700 000		
105	301	Kamenný Vrch 5271-72, CV	zateplení, vchod. dveře, skl. okna	2 500 000		
109	300	Kamenný Vrch 5266-68, CV	zateplení objektu	3 800 000	82,9	82,9
celkem				138 800 000		

Zpravodaj číslo 2/2007 byl vydán nákladem osm tisíc výtisků a zdarma dodán všem družstevníkům.

Vydává: SBD Chomutov, K. Světlé 1936, 430 01 Chomutov

Šéfredaktor: Kateřina Hodková

Tiskne: Akord Chomutov, s.r.o.

Další číslo vyjde na podzim 2007.