



# ORLOVAN

ZÁŘÍ 2015

BYTOVÉ DRUŽSTVO

## Určeno členům a nájemcům družstva

### Vážení družstevníci, nájemci bytů,

opět Vám přinášíme několik informací prostřednictvím našeho informátoru.

Družstvo má pověst ekonomicky silného, stabilního partnera. Každoročně prověřuje správnost hospodaření nezávislý auditor se stanoviskem „bez výhrad“.

Po deseti letech fungování družstva lze říci, že původní záměr privatizace městského bytového fondu byl beze zbytku naplněn a předčil očekávání. Z původních 3612 bytů není dnes převedeno pouze 323 bytů.

Téměř všechny domy budou již zatepleny. Postupně dochází k novému zateplení domů, které byly zatepleny před privatizací v letech 1993 – 2000, jedná se o 11 domů. I v těchto domech jsou samosprávy, které chápou změnu tepelných technických parametrů zateplení a vhodnost realizace nového zateplení dle současných platných předpisů. V roce 2014 byla dokončena oprava dalších dvou domů, v roce 2015 bude zateplen další dům.

Vzhledem k téměř dokončenému zateplování domů a modernizací výtahů družstvo postupně přenáší své priority zejména na výměny rozvodů zdravotní instalace (voda, vnitřní kanalizace, vzduchotechnika), výměny podlahových krytin ve společných prostorách a především se družstevníci dočkali modernizace bytových jader, která byla zahájena v únoru letošního roku.

V roce 2012 družstvo zahájilo v zateplených domech vyregulování otopného systému vč. přepočtu koeficientů pro zohlednění polohy jednotlivých místností v bytech pro poměrové stanovení topných nákladů dle vyhlášky MMR č. 372/2001 Sb. V roce 2015 byla regulace provedena v 50 zateplených domech. V ostatních domech bude regulace provedena po jejich zateplení.

Od roku 2010 družstvo umožňuje výměnu odpařovacích ampulí za elektronické

indikátory topných nákladů. Dosud byly elektronické indikátory namontovány v 51 domech.

V roce 2018 bychom chtěli dokončit modernizace všech našich výtahů.

Od roku 2013 využíváme k financování oprav a modernizací nízkouročené úvěry z programu PANEL 2013+. Zároveň jsou stále vypláceny dotace z programu NOVÝ PANEL, které byly přiznány do roku 2011, kdy byl ukončen. Dotace na úroky z úvěru budou přicházet až do roku 2026.

*předseda družstva*

### Navýšení správního poplatku

Vzhledem k neustále klesajícím výnosům ze správy a navýšení odměny předsedům samospráv bylo nutno navýšit správní poplatek z 200,- Kč na 230,- Kč měsíčně. Každý byt tedy bude přispívat měsíčně o 30,- Kč více. Změna se automaticky projeví ve výši nájemného.

*představenstvo družstva*

### Štěnice může mít doma kdokoli

Tento obtížný hmyz se stále častěji vyskytuje i v našich bytových domech a obtížně se likviduje. Můžete si je přinést či přivést odkudkoliv. S čistotou bytu to nemá nic společného. Štěnice se s oblibou stěhují, neušetří žádnou místnost v bytě a je nutno počítat, že se vydají i k sousedům. Zbavit se jich vyžaduje součinnost všech zúčastněných stran. Použitím repelentů je nezapomenout. V případě, že objevíte opakované štípance, prohlédněte byt, zejména posteje, sedací soupravy, obložení, tapety, podlahové lišty. Pokud objevíte štěnice, nestyďte se a nahláste jejich výskyt předsedovi samosprávy, který zajistí na družstvu dezinfekci odbornou firmou. V bytech, kde nájemníci spolupracují, se opakovaným chemickým ošetřením podaří štěnice vyhubit.

*technický úsek*

### Mimořádné odměny předsedům samospráv

Každá samospráva domu má možnost odměnit svého předsedu, případně jiného člena samosprávy za mimořádné úsilí, např. při modernizacích domu, mimořádných úklidech, haváriích, při mimořádné aktivitě apod. Zvažte proto, zda si Váš předseda samosprávy odměnu zaslouží a navrhněte ji na členské schůzi.

*představenstvo družstva*

**Úřední hodiny  
v době vánočních svátků  
23. 12. 8:00 – 11:30 12:30 – 14:00  
28. 12 – 31. 12. ZAVŘENO**

### Neprovádějte stavební úpravy bytů „na černo“!!!

V poslední době se v bytech množí stavební úpravy prováděné bez souhlasu družstva. Přitom vyřídít souhlas není složitá záležitost. Na technickém úseku obdržíte potřebné informace, také je možné dotázat se na vše potřebné elektronickou poštou. Souhlas se stavebními úpravami je vydáván písemně a stanovisko družstva obdržíte do cca 10 dnů od podání žádosti. Za jeho vydání uhradíte poplatek ve výši 250,- Kč v pokladně družstva a můžete začít s pracemi. Není již nutný souhlas stavebního úřadu.

Povoleno je nutno vyřídít především na rekonstrukce bytových jader a kuchyní, na změny v el. instalaci, plynovém rozvodu, na nové dveřní otvory v panelových příčkách nebo na rozšíření stávajících dveřních otvorů v panelových příčkách, na výměnu podlah za plovoucí podlahy nebo dlažby, na zasklení lodžii, ale také na výměnu radiátorů. Je zakázáno bez souhlasu družstva měnit radiátory nebo je dokonce demontovat bez náhrady. Nejsou

povolovány nové otvory v nosných panelech ani jejich rozšiřování a vybourání celých panelových příček nebo jejich částí (výjimku tvoří příčky spízních skříní).

Mějte na paměti, že každá nepovolená stavební úprava je dříve, či později zjištěna. V řízení o dodatečném povolení je také požadováno doložení příslušných dokladů a je účtován poplatek ve výši 2 000,- Kč, který úplně zbytečně zatíží vaši peněženku.

Proto nás před provedením zamýšlené úpravy nebo změny vždy kontaktujte!

Při realizaci stavebních úprav je nutno dodržovat bezpečnost a požární ochranu. Již došlo k zahoření i výbuchu.

*vedoucí technického úseku*

### Havarijní služba

#### „Stanislav Pazdera“

V případě havárie vody,  
plynu, topení volejte:

**777 252 686**

V případě havárie elektro  
volejte:

**775 937 000**

### Informace k modernizaci bytových jader

Stále častěji se mezi našimi družstevníky hovoří o modernizaci bytových jader. Přinášíme proto základní informace k realizaci a financování. Vzhledem k tomu, že žádná ze samospráv nemá našetřeno tolik, aby se akce realizovala z vlastních prostředků, je nutno záměr schválit na členské schůzi a podepsat čestné prohlášení o výši úvěru. Předem je nutno si vyžádat podklady v kanceláři družstva. Na základě dotazu propočítáme a připravíme čestné prohlášení včetně doporučení případného navýšení platby do fondu oprav. Tento postup je shodný jako při realizaci revitalizace domu. Pokud je v domě akce odsouhlasená většinou družstevníků a schválena shromážděním delegátů, nastává fáze přípravy (projekt, stavební řízení, výběr realizační firmy). Po výběrovém řízení dochází ke schůzím na domě, kdy jsou upřesněny harmonogramy postupu prací, nájemci jsou v domě seznámeni s průběhem prací a vybírají si materiály a zařizovací předměty dle nabídky. V případě, že si někdo vybere nadstandard, uhradí rozdíl mezi

standardem a nadstandardem přímo realizační firmě. Při realizaci modernizace bytových jader dochází většinou i k výměně odpadního potrubí, proto dochází i k zásahům do již rekonstruovaných jader.

Vzhledem k tomu, že by podle podlahové plochy nedošlo ke spravedlivému rozúčtování, bude po realizaci celého díla snížena platba do fondu oprav na potřebné minimum k úhradě běžné údržby a případných předešlých úvěrů a k tomu bude každému bytu připočítána splátka za bytové jádro, pokrývající náklady připadající přímo na tento konkrétní byt. Každý si tedy uhradí pouze své jádro včetně úroků z úvěru, který bude na bytová jádra přijat.

Tento způsob financování vylučuje proplácení bytových jader, a proto budou lidé s již rekonstruovanými bytovými jádry z vlastních prostředků přispívat do fondu oprav méně. V případě technických dotazů se obraťte na Ing. Michalíkovou a dotazů vztahujících se k financování na Ing. Juráškovou.

*kancelář družstva*

### Nezamykejte vchodové dveře!!

Z hlediska požární ochrany musí být únikové cesty volné, proto uzamčení vchodových dveří do domu ohrožuje jeho obyvatele a může být sankcionováno.

*kancelář družstva*

### Požadavky na opravy domů

Požadavky na opravy z vlastních prostředků by měly být kanceláři družstva doručeny do konce února. Požadavky na opravy financované z úvěru včetně podepsaného čestného prohlášení by měly být odevzdány do konce dubna. Nezapomeňte si proto požádat o podklady s předstihem.

*kancelář družstva*

### Přijímání žádostí na byt

Od 8. 4. 2015 jsou žádosti o byt přijímány průběžně. Zájemci se mohou obrátit na p. Scholzovou, kancelář č. 101.

*kancelář družstva*

### Zápisy z členských schůzí samospráv

Vzhledem k tomu, že stále není 100% plněna povinnost předsedů samospráv informovat členské schůze samospráv o

konání shromáždění delegátů, připomínáme, že stačí informaci vyvěsit v domě, ale je potřeba toto uvést v zápise ze schůze, která by se měla konat minimálně jednou ročně. Sepište zápis, i když není schůze usnášeníschopná. Tímto bude povinnost splněna. Na doporučení kontrolní komise bude představenstvo přistupovat při nesplnění těchto povinností k odebrání odměn předsedům samospráv.

*představenstvo družstva*

### SERVIS NA OPRAVY SPOLEČNÉ TELEVIZNÍ ANTÉNY

**Firma ISSA spol. s r. o., Ostrava  
Petr Zuzánek, jednatel, telefon  
č. 733 779 311**

#### HLÁŠENÍ PORUCH:

**telefon č. 605 341 354**

**e-mail: zuzanek@issa-anteny.cz**

### TOPNÁ SEZONA !!!

Žádáme všechny obyvatele domů, aby si nastavili před spuštěním topné sezony všechny ventily radiátorů na stupeň č. 5. Předejde se tak problémům se zavzdušněním otopné soustavy. Děkujeme.

*kancelář družstva*

### ODEČTY

Blíží se čas odečtů vodoměrů a poměrových měřidel tepla, kdy každoročně vyvstává problém se zpřístupněním bytů. Prosíme proto, abyste sledovali termíny odečtů a zajistili zpřístupnění bytů. Ušetříte si tak problémy s náhradními odečty, případně sankcemi za nezpřístupnění bytu.

*kancelář družstva*

### ÚŘEDNÍ HODINY

**kanceláře družstva**

**pondělí, středa: 8:00 – 11:30**

**12:30 – 17:00**

Po dohodě s příslušným pracovníkem  
od 7:00 nebo do 18:00 hodin.

Aktuality, potřebné dokumenty  
i kontakty na jednotlivé pracovníky  
kanceláře družstva najdete na

**www.orlovan.cz**