



ORLOVAN

PROSINEC 2020

BYTOVÉ DRUŽSTVO

Určeno členům a nájemcům družstva

Provoz družstva v době pandemie

Nový koronavirus způsobil, že se mění zaběhnutý způsob života. S tím souvisí i práce kanceláře družstva. Družstvo se snaží se situací vyrovnat tak, aby se to co nejméně dotklo družstevníků. Všechny úkony se snažíme provádět v původních termínech, přestože jsme mohli využít odkladu. V řádném termínu jsme podali daňové přiznání k dani z příjmu, nechali provést audit, zpracovali vyúčtování služeb včetně výplaty přeplatků a nějakým způsobem jsme se snažili úřadovat alespoň na dálku nebo elektronicky. Shromáždění delegátů proběhlo ve venkovních prostorech, abychom co nejméně ohrozili předsedy samospráv. Ve většině domů jsou prováděny úklidy se zvýšenými požadavky na desinfekci, nicméně nejvíce záleží na chování každého jednotlivce. Bohužel se situace podepsala na pozastavení některých staveb a oprav. Snad budeme mít tuto situaci co nejdříve za sebou.

Pro jednání s kanceláří družstva preferujte telefonický, nebo písemný kontakt. Pokud máte podepsán souhlas se zpracováním osobních údajů, téměř vše můžete vyřídit telefonicky nebo mailem. Žádáme proto všechny nájemce a družstevníky, kteří **ještě nepodepsali souhlas** se zpracováním osobních údajů, aby se kontaktovali s kanceláří nájmu. Bližší informace Vám podá p. Galgaňáková a p. Wolfová.

V této souvislosti se také množí stížnosti na sousedy. Lidé jsou více doma, a proto jsou citlivější na okolní ruch. V panelákovém domě ovšem zcela zamezit pronikání hluku nelze. Žádáme Vás proto o toleranci vůči sousedům, jak z hlediska tolerování hluku, tak z hlediska omezení hlučnosti tak, abyste nerušili ostatní.

V mnoha našich domech se rozmohlo pronajímání bytů a množí se stížnosti na podnájemce. Vzhledem k tomu, že družstevní byt má primárně sloužit k bytovým potřebám družstevníka, nikoliv

k výdělečné činnosti, zavedli jsme přísnější pravidla pro povolování podnájmů. V případě, že se však ve vašem domě nachází pronajímáný byt a podnájemci narušují soužití v domě, informujte o tom neprodleně kancelář družstva, abychom mohli učinit potřebná opatření.

Předseda družstva

Snižování záloh

Vyúčtování služeb za rok 2019 skončilo vysokými přeplatky. Vzhledem k výraznému navýšení plateb za zaslání přeplatků, jsme přistoupili ke snižování záloh tak, aby přeplatky nepřesahovali cca 5 000,- Kč. Vzhledem k vysokému počtu nájemců by bylo velice složité zasílat všechny přeplatky na účet. Žádáme proto o pochopení tohoto kroku.

Kancelář družstva

Převod bytů do osobního vlastnictví

Poslední dobou se množí dotazy na možnost převodu bytu do osobního vlastnictví. Vzhledem k tomu, že naše bytové družstvo vzniklo privatizací a není původní stavební družstvo, tato zákonná možnost se na naše družstvo nevztahuje. Dle stanov družstva převod bytů do osobního vlastnictví v družstvu ORLOVAN není možný.

Kancelář družstva

Stav balkonů v domech družstva

Mnozí nájemci začínají na svých balkonech pozorovat problémy s uvolněnou dlažbou, odpadávajícími částmi z pohledu balkonů, případně zatékáním do bytů pod balkony. Tyto vady jsou způsobeny povětrnostními vlivy, jejichž působení jsou balkony nepřetržitě vystaveny a nejsou před nimi nijak chráněny. Oprava podlahy jednoho balkonu vč. nové hydroizolace se pohybuje kolem 40 tis. Kč, a pokud je při opravě nutno řešit i opravu pohledu, mohou se náklady na opravu balkonu vyšplhat až na 100 tis. Kč. Oprava však obvykle vydrží jen určitou dobu a po cca 10 letech je potřeba balkony opravovat opětovně. Vhodným řešením je náhrada stávajících balkonů za prefabrikované zasklené lodžie, které lze montovat i do bytů, které balkóny dosud neměly. Nezbytnou podmínkou je vyhovující statická únosnost domu. Zasklená lodžie dodá bytu zcela nový uživatelský rozměr a její doba životnosti je nesrovnatelně delší než je tomu u balkonu. Je tak na zvážení, zda samosprávy budou stávající balkony stále opravovat nebo zda se budou zabývat náhradou balkonů za prefabrikované lodžie.

Bližší informace obdržíte v kanceláři družstva.

Technický úsek

Představenstvo a zaměstnanci družstva přeji všem družstevníkům a nájemcům bytů hlavně zdraví v této těžké době, mnoho spokojenosti, pohody a úspěchů v roce 2021



Kdy a kdo by měl volat havarijní službu?

Smyslem havarijní služby je zamezit škodám na majetku, ohrožení zdraví nebo životů nájemců bytů. Tuto zásadu je nutno mít na paměti v případech, kdy se rozhodujeme, zda volat havarijní službu, nebo nahlásit požadavek na opravu příslušnému technikovi družstva. Cena za opravy v rámci havarijní služby je vyšší než práce objednané prostřednictvím technického úseku v rámci běžné údržby. Běžná údržba je však prováděna s delší dodací lhůtou. Havarijní službu může zavolat každý nájemce domu v případě naléhavé situace. Běžné opravy se pak hlásí prostřednictvím předsedy samosprávy na tiskopisech „Hlášenka“. V případě nutnosti opravy společné televizní antény si servis volá každý nájemce **SÁM**.

Havarijní služba „Stanislav Pazdera“

V případě havárie vody, plynu, topení volejte:

777 252 686

V případě havárie elektro volejte:

775 937 000

Výměna stoupacích rozvodů

Několik domů v současné době připravuje výměnu stoupacích rozvodů vody nebo kanalizace. Chceme v této souvislosti upozornit na to, že pokud nepřistoupí k výměně všech rozvodů, včetně plynu, případně vzduchotechniky, může se stát, že za pár let bude nutné opět bourat zadní stěny. Tím, že mnohé byty jsou již zrekonstruovány, dochází k bourání zadních stěn v toaletách a takový zásah je finančně náročnější a často už nájemce nemá stejný obklad k dispozici. Proto je vhodnější, aby se vše udělalo najednou. Ani plastové rozvody nejsou na věky.

Technický úsek

Formát zápisu ze schůze a prezenční listina

Zápis ze schůze samosprávy by měl mít předepsané náležitosti a vhodnou formu. Vzor zápisu ze schůze je k dispozici na webových stránkách a sekretariátu družstva. Prosím, dodržujte předepsanou formu, předejdete tak nedorozuměním.

Stejně tak si vyžádejte aktuální prezenční listinu, jelikož se složení obyvatel v domech neustále mění. Dle stanov družstva je povinností samosprávy uskutečnit alespoň jednu schůzi ročně.

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.

Informace k modernizaci bytových jader

Při záměru samosprávy realizovat rekonstrukci bytových jader je nutno si předem 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 v 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 a přívodu plynu, 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.

SERVIS NA OPRAVY SPOLEČNÉ TELEVIZNÍ ANTÉNY

**Firma ISSA spol. s r. o., Ostrava
Petr Zuzánek, jednatel, telefon
č. 777 311 779**

HLÁŠENÍ PORUCH:

telefon č. 605 341 354

e-mail: zuzanek@issa-anteny.cz

Možnosti inzerce

Podávat na družstvu inzeráty související s bytem (koupě, prodej, podnájem apod.) je možné již delší dobu. Nyní však můžete využít možnost umístění inzerátu na webových stránkách družstva i využít pomoc při uzavírání smluv bez realitních kanceláří. Bližší informace Vám podá p. Kalafutová v pokladně družstva.

ÚŘEDNÍ HODINY

**kanceláře družstva
v omezeném režimu**

**pondělí, středa: 9:00 – 11:30
13:30 – 16:00**

**V době vánočních svátků je kancelář
družstva ve dnech**

**23. - 31. 12. 2020 uzavřena.
Poslední úřední den je 21. 12. 2020.**

Aktuality, potřebné dokumenty i kontakty na jednotlivé pracovníky kanceláře

družstva najdete na **www.orlovan.cz**

Kanc.	Funkce	Jméno	Telefon	E-mail
203	předseda	Ing. Jurášková Kamila	596 512 475	kamila.juraskova@orlovan.cz
201	sekretariát	Mgr. Karolína Přivarova	596 512 503	karolina.pivarova@orlovan.cz
202	mzdová účetní	Jurčová Miroslava	596 511 501	miroslava.jurcova@orlovan.cz
204	účetna provozní	Vojtková Renáta	596 585 816	renata.vojtkova@orlovan.cz
204	účetna finanční	Ing. Mlýnek Gerhard	596 585 817	mlynek@orlovan.cz
204	účetní samospráv	Bc. Ligocká Bronislava	596 585 813	bronislava.ligocka@orlovan.cz
206	vedoucí správního úseku soudního vymáhání pohledávek čp. 693 - 1049	Skupníková Šárka	596 585 818	sarka.skupnikova@orlovan.cz
100	pokladní	Kalafutová Eva	596 511 070	eva.kalafutova@orlovan.cz
101	účetní nájmu	Wolfová Yvona	596 585 810	yvona.wolfova@orlovan.cz
101	evidence nájmu	Galgaňáková Marie	596 585 812	marie.galganakova@orlovan.cz
102	vedoucí technického úseku	Ing. Michalíková Marie	596 512 498	marie.michalikova@orlovan.cz
103	investiční technik	Ing. Koutný Roman	596 585 811	roman.koutny@orlovan.cz
104	členská evidence čp. 800 - 1049	Lukovská Miriam	596 585 815	miriam.lukovska@orlovan.cz
104	členská evidence čp. 693 - 799 a 1201 - 1283, soudní vymáhání pohledávek čp. 1201 - 1283	Kaloušková Terezie	596 585 814	terezie.kalousova@orlovan.cz
105	bytový technik čp. 693 - 790 a 905 - 1049	Žáková Andrea	596 512 492	andrea.zakova@orlovan.cz
105	bytový technik čp. 798 - 898 a 1201 - 1283	Seberová Jana	596 512 493	jana.seberova@orlovan.cz
106	investiční a reklamční technik FAX	Pustějovská Marcela	596 512 499	marcela.pustejovska@orlovan.cz