

15.4.2008

Rozhovor

**Jak se jmenujete, kolik Vám je let, jak dlouho bydlíte ve Vašem bytě, kde se Váš byt nachází ?”
kdy byl dům postaven, o jaký typ domu se jedná (panel/ cihla/ věžák /...)?**

Jmenuji se Josef, je mi letos 58 let. Náš byt je klasický panelák na Dubině, má 7 pater. V bytě bydlíme od roku 1984, kdy byl dům postaven.

Kdo byl původní vlastník bytu, v jakém byl stavu, proč jste se rozhodli byt koupit, za kolik a kdy jste si jej koupili ?

Původním vlastníkem byla obec, po starém národní výbor, čili se jednalo o byt státní.

Důvod k tomu, proč jsme se rozhodli jít do koupě bytu a k založení bytového družstva, byl strašně jednoduchý - začal se navyšovat nájem. Obec neustále tvrdila, že nejsou peníze na opravy a když, tak se všechno flikovalo. Trvalo nám to asi 4 roky, nežli jsme se k tomu odhodlali. Nejsložitější snad na této akci bylo sehnat někoho, kdo sežene materiály, uspořádá informační schůzi, na které lidem bude vysvětleno, co je čeká!!! Další oříšek je sehnat představenstvo družstva a ještě složitější předsedu. Bylo možná to štěstí, že jsem měl nějaké zkušenosti s funkcemi v odborech, tak jsem to v podstatě zachránil a tuto funkci vzal. Družstvo vzniklo v roce 2003 a v roce 2004 jsme se stali vlastníky domu a tím i bytu. **Takže jednoznačný důvod byl zvyšování nájmu, špatná údržba domu, přestože jsme platili nájem a nikdo nám nebyl schopn vysvětlit, co s těmi penězi děje.**

Za kolik jste si byty vlastně odkoupili ?

Byt 4+1, přibližně 90m² stál 130 000,-Kč , 3+1 stál 100000,-, byty 1+1 stály 50 tis.

Kde vzali peníze na nákup starší lidí, jak to řešili starší lidé ?

Pokud se můžu považovat za staršího, tak to v podstatě bylo řešeno - přes stavební spoření (překlenovací úvěr), u těch ještě starších to zaplatili děti. Měli jsme tu jednu velmi starou paní, té to zaplatil vnuk a dále dva byty, které nikdo nechtěl, tak to zaplatil jeden nájemník.

Tak, že důchodci si vzali úvěr ze stavebního spoření ?

Ano, přesně tak. Nejprve překlenovací úvěr, pak řádný. **Já jsem si vzal úvěr 130tis. na 13 let. Splácím nyní 900 Kč/měsíc.**

Jak to dopadlo se dvěma byty a jejich nájemníky, kteří si byty neodkoupili ?

Jak jsem říkal, zaplatil to jeden soused. Jeden byt jsme potom od něj jako družstvo odkoupili zpět.

Paní, která v něm žije se synem je velmi spokojená. **Platí nám nájem stejný jako ostatní, má zateplený byt, nová okna, mohl bych pokračovat.** Druhý byt později prodal.

V jakém stavu je Váš dům nyní, do čeho jste investovali, co okna, střecha, kolik to stálo ? Jak jste to financovali ?

Můžu vám říct, že jsme v roce 2006 až 2007 provedli kompletní opravu domu, opravu střechy, okna jsme vyměnili za plastová, provedli jsme zateplení obou vchodů a letos jsme instalovali senzorové ovládání osvětlení společných prostor a výměnu trubičkových měřičů tepla za digitální na rádiový odečet.

Dále spousta nájemníků začala upravovat byty, kuchyně, koupelny, WC, plovoucí podlahy apod. Oprava domu stála asi 3,5 mil.korun. V roce 2006 se začaly propagovat renoúvěry u Modré pyramidy, bylo to výhodné pro bytové družstva a bylo to bez zástavy majetku a výše byla 150 000.-Kč na byt, pak již byla nutná zástava. Dalším takovým motorem byl PANEL. Dneska sehnat úvěr je podstatně jednodušší.

Je problematické starat se o vlastní dům ? Kolik platíte celkový nájem, kolik fond oprav ? Jak to funguje po organizační stránce, není to složité ?

V citaci „**VLASTNÍ DŮM**“ je snad řečeno vše. Je nutno, aby si tohle uvědomili všichni nájemníci, že jakoukoliv škodu, kterou někdo způsobí a pokud se nepřizná, tak zaplatí všichni rovným dílem a může to být i velká suma peněz a ty pak někde chybí. **Jinak žijeme stejně jako před tím, ale máme opravený dům, ve kterém je teplo.**

Co se týče nájmu, skládá se z těchto poplatků: pojištění domu, správa majetku (účetnictví, právní pomoc, zajištění pravidelných kontrol, plyn elektro, hasiči, odečty měřičů tepla), poplatky za výtah, elektrická energie ve společných prostorách, zálohy na výměny měřičů tepla, vody, revize plynu

v bytech. Poslední je příspěvek na opravy - tato částka se řídí, jak rozhodne členská schůze. Doporučuje se tyto poplatky sečíst a pak to propočíst na metry čtverečné. **V našem případě činí jen asi 23 Kč /m² !**

Další poplatky jsou za teplo, teplou vodu a vodu jakou takovou. Dá se říct, že když tohle všechno sečtete, tak dostanete částku, která jde na na účet družstva.

Pokud si najdete dobrého správce tak vám ve všem pomůže, my jsme volili stejnou RK, jakou jsme měli již před tím. Dle stanov družstva jsou schvalovány jakékoliv větší výdaje a opravy na členské schůzi.

Řeknu vám to trošku vulgárně pokud se najde nějaký blbec, který se proto zapálí, tak jde všechno .

Mohl by jste to čitatelům trošku upřesnit, uvést příklad ?

Řekněme náš byt 90 m², kde žijeme tři. Celkový měsíční nájem za byt bez elektriky činí 4400,- (fond oprav, teplo, voda, vodné, stočné,..), inkaso (elektřina,..) platíme kolem 1500,-, celkem tedy měsíčně platíme 6000 Kč.

Nyní platíme za byt méně, než když byl byt obecní a to jsme provedli kompletní opravy domu a ty zplácíme jako součást nájmu!

Kdyby jste mohl vrátit situaci zpět, nekupoval by jste? Co by jste řekl na to, kdyby Vám někdo raději nabídl bydlení v nájemním bytě RPG (OKD) ?

V žádném případě a u společnosti RPG už vůbec né! Jedná se o soukromého vlastníka, který má velký management a ten stojí velké peníze, za což musíte zaplatit. Kdežto u nás má představenstvo odsouhlasené malé odměny, za které by tam u RPG nedělala ani uklízečka. Tyto odměny pokryjí náklady na dopravu a telefonní hovory.

Co by jste řekl na argument, že bydlení v nájemním bytě RPG je pro nájemníky RPG výhodnější, než usilovat o jeho odkup ?

Pokud někdo na koupí bytu nemá, tak je možná výhodnější, aby zůstal někde v nájemním bytě, má to ale hodně rizik. **Ale pokud nechce z důvodu jiných, tak je blázen, protože má pak možnost s bytem volně nakládat, spolurozhodovat o opravách, investuje do vlastního a ještě může i platit nižší nájem, než v nájemním bytě.** Byt může také přenechat rodině, prodat nebo převést členská práva.

Co by jste řekl na argument, že by lidé neměli na opravy, neuměli se natom domluvit apod.?

Odpovím asi takhle. Když něco vlastním nebo jsem spoluvlastník, tak musím počítat, že každá výhoda něco stojí. **Lidé ihned na všechny opravy mít nebudou, to je jasné, ale rozhodně si dokáží našetřit dosti peněz, i když budou platit stejně jako teď!** Skutečně je někdy těžké se dohodnout, ale co jsem zatím stačil zaregistrovat, tak se vždy jedná o to, zda budeme mít zelený nebo žlutý, jestli okna od té nebo od jiné firmy. Proto je velká výhoda v utvoření **BYTOVÉHO DRUŽSTVA**, je jednodušší jednání s nájemníky a není potřeby být vždy kompletní a je také lepší možnost v krajním případě vystěhovat neplatiče. Ale to je již další část.

Co by jste vzkázal nájemníkům bytů RPG (OKD), kteří váhají s odkupem svého bytu do osobního vlastnictví ?

Řekl bych, že se bojí, protože si myslí, že nebudou mít na opravy. Stále slyší a čtou, že vlastníci domu nemají na opravy, protože lidé platí malý nájem. **Pokud je ale více lidí, tak je představenstvo družstva nebo společenství vlastníků nuceno skládat účty, kde se cpou peníze, což u RPG nelze a taktéž toto nelze zjistit ani u soukromých vlastníků domu.** Dle mých zkušeností doporučuji formu bytového družstva. Vedle vchod je bytové družstvo a také si provedli opravu domu. Poslední vchod je společenství vlastníků, hůře se domlouvají na opravách a mají i problém s neplatičem.

Děkuji za rozhovor

Roman Macháček, Ostrava, 15.4.2008