

Zpráva z 8. a 9. shromáždění delegátů

Ve dnech 31. 5. a 17. 6. 2003 se konala řádná shromáždění delegátů Krušnohor družstva.

Důvodem pro konání dvou krátce po sobě následujících shromáždění nejsou mimořádné okolnosti, ale technické problémy se zajištěním notářského dohledu. Změny, které už dříve odsouhlasilo shromáždění delegátů bez přítomnosti notáře, musí mít notářský záznam. Změna stanov byla schválena shromážděním delegátů ze dne 18. 4. 2000. Na 8. shromáždění jsme si je znova ujasnili a přidali jsme do nich i případ, kdy nový nájemce uhradí dluh váznoucí na bytu, který si chce pronajmout, a vynaloží značnou částku, která již zaručuje, že chce v daném bytě bydlet a ne s ním „obchodovat“, pak bude podle této změny možné zkrátit čekací dobu na přijetí za člena družstva na minimálně jeden rok. Toto zkrácení podléhá rozhodnutí představenstva a není automatické (viz článek 4, stanov odstavec 2). V článku 24 se řeší přidělování bytů. Byla provedena úprava tak, aby nový nájemník mohl získat nájemní smlouvu pouze na dobu určitou. Tak je možno zajistit v našich domech klid a pořádek, pokud nový nájemník nechce toto akceptovat. Prostě se takovému nájemci smlouva neprodlouží a je ukončen jeho nájemní vztah a musí být opustit. Stanovy v článku 25 řeší pojem „vznik nájmu družstevního bytu“. Z uvedeného vyplývá, že člen družstva nevlastní byt, ale právo jeho užívání. Proto nemůže byt prodát, tak jak to občas vidíte v inzerátech. Má možnost převést svá členská práva a povinnosti na jinou osobu. Převodem práv a povinností ale zaniká stávající nájemní smlouva a nový nájemce musí podepsat novou. Zdůrazňujeme, že i družstevník je nájemníkem v družstevním bytě. Z dalších změn vybíráme už jen telegraficky: nový název družstva zní Krušnohor bytové družstvo; skutečná cena služeb se zúčtovává vždy za kalendářní rok, a to v termínech daných platnými předpisy. Dále je upřesněno doručování písemností, kým a na jakou adresu budou doručovány. Umožňuje nám to použít při doručení některých písemností brigádníky a tak zlevnit doručování. Kompletní znění změn stanov je vyvěšeno v čekárně na správě družstva. Všechny tyto změny byly projednány na 8. shromáždění a na 9. pak přečteny před notářem a schváleny. K povinnostem notáře patří ověřit správnost zvolení delegáta, svolání shromáždění a ověření správnosti průběhu shromáždění. Vše bylo shledáno bez závad.

Z dalšího průběhu 8. shromáždění vybíráme: Všechny úkoly z minulého (tedy sedmého) shromáždění byly v podstatě splněny. Byl odsouhlasen se stavebním úřadem výběr typu prosklení lodžie a to bude povolováno při zájmu o její prosklení. Byla podána informace o auditu za roky 2000 a 2001, ve kterém se uvádí, že družstvo vede své účetnictvím běžným a věrohodným způsobem.

Hospodaření družstva je ziskové, vyúčtování služeb roku 2002 hotové a rozeslané a jak už i sami víte, přeplatky byly zaslány ve vyhlášce dané lhůtě. Počet reklamací na vyúčtování se snížil na 89 a z toho jen 3 byly oprávněné.



Lubomír Pöjer, člen představenstva

..... Mareček opět provokuje

Ve stejný den, kdy zastupitelé města Teplice rozhodli, že bytový fond v oblasti Řetenic získá pod svou kontrolu p. Mareček a spol., měl již tento „předseda“ družstva Krušnohor připravenou se svou přítelkyní smlouvu a vytvoření firmy DOMINO s.r.o., která bude pro družstvo vykonávat jeho správu. A nebyla to opravdu jen tak smlouva ledajaká. Byla opravdu „exklusivní“, a umožňovala oběma jmenovaným kromě jejich platu přilepšovat si z našich nájmů částkou cca 280.000,- Kč měsíčně.

Přítomná doba jejího trvání činila 10 let a byla v ní i podmínka, že pokud by z nějakého důvodu nebyla tato doba dodržena, muselo by Družstvo vyplatit p. Marečkovi a spol. odstupné ve výši 10 milionů korun. Opravdu královský „zlatý padák“, který snad nemá ani guvernér Státní banky.

Proto jedním z prvních kroků, které učinilo nové vedení družstva, bylo zrušení této nehorázné smlouvy.

Je pochopitelné, že když p. Marečkovi a spol. vyschl tento zdroj příjmů, hledal cestu, jak se k němu opět probít. A jeho posledním výmyslem bylo proto podání návrhu na prohlášení konkursu na majetek družstva. Údajně, jak uvedl v návrhu, mu družstvo dluží částku přes cca 5,7 milionů korun. Opravdu není „troškař“. Jistě měl již dopředu vymyšleno, jak družstvo výhodně odkoupí pro sebe. Ostatně to již jednou měl v úmyslu učinit.

A protože k podání takového návrhu potřeboval ještě podobného „partáka“, přidala se k návrhu ještě firma GFCH s.r.o. se sídlem v Chabařovicích. To je ta, která „opravovala“ domy v oblasti Duchcovské ul. A protože nezávislý znalecký posudek prokázal, že práce byly vysoce předraženy resp. neprovedeny, pozdrželo družstvo proplacení zbývajících faktur v částce cca 1,234 mil. Kč a vede s firmou další jednání.

I tyto smlouvy, které s touto firmou sjednával p. Mareček měly svoje speciality.

Jen pro informaci. Družstvo např. mělo podle smlouvy objednat pro rok 2000 práce v objemu 8 mil. Kč. Pokud by je však firma GFCH do konce roku skutečně nerealizovala, i potom družstvo bylo povinno doplatit rozdíl, tedy prostavělo-li by např. za 6 mil. Kč, družstvo by firmě doplatilo, aniž by tato položila jedinou tašku na střechu, dalších 2 mil. Kč. Opravdu „kulantní“ obchody, pohybující se v oblasti trestního práva.

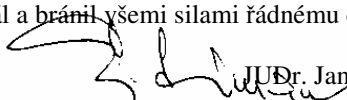
Jen pro zajímavost, stejná firma postavila p. Marečkovi a jeho přítelkyni nový dům na Nové Vsi a podílela se i jiných zajímavých stavebních úpravách v Teplicích.

Soudce Krajského soudu, který příslušné podání projednával, falešné argumenty žalobců a návrh zamítl. Tak se svými požadavky pan Mareček a paní Šťovířková za SM-DOMINO a firma GFCH opět neuspěli.

Spor byl veden u Krajského soudu v Ústí n.L. pod spis. zn. 43K18/2003 – 209, rozhodnuto bylo dne 21.8.2003 a pro správnost je nutno podotknout, že toto rozhodnutí není ještě v právní moci, neboť navrhovatelé se odvolali.

Zatím je však možno konstatovat, že až do této doby všechny soudní spory, které vedl p. Mareček a spol. jak proti družstvu nebo proti konkrétním fyzickým osobám angažovaným v záležitostech družstva prohrál.

Nicméně to mu nebrání v tom, aby neustále neotravoval dál a bránil všemi silami řádnému chodu družstva.



JUDr. Jan Líman – člen kontrolní komise

Správce majetku družstva informuje

Do konce července měly být vyrovnány vzájemné závazky a pohledávky z vyúčtování služeb za rok 2002, jak tomu chce vyhláška 372/2001 Sb. Představenstvo v téže věci rozhodlo, že nedoplatky lze bez penalizace uhradit až do posledního prázdninového dne. 31. srpna 2003 tedy uplynula lhůta pro zaplacení nedoplatků. Přeplatky, ke kterým jsme od Vás měli všechny potřebné údaje a bylo možné je vyplatit, byly poukázány již 1. července. Nevyplacené přeplatky nájemníků, kteří chybějící osobní údaje následně doplňují, poukazujeme v nejbližších termínech. Přeplatky, které jsou součástí projednávaných dědictví, vyplácíme poté, co je nám doručeno pravomocné soudní rozhodnutí.

Bohužel ne všichni nájemníci řádně plní své povinnosti. Družstvo v současné době eviduje u 398 nájemníků dluh vyšší než 200,- Kč, tedy takový nedoplatek, na který byla vystavena a doručena složenka. Z toho je 377 dlužníků s dluhem větším než 1.000,- Kč, 251 dlužníků má dluh vyšší než 5.000,- Kč, 177 dlužníků má dluhy vyšší 10.000,- Kč, právě 100 dlužníků má dluhy vyšší 20.000,- Kč, 46 dlužníků má dluhy vyšší 50.000,- Kč a 20 dlužníků má dluhy vyšší 100.000,- Kč.

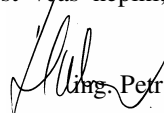
Tito naši „takysousedé“ se ovšem od nás dočkají postupu, který si zaslouží. Všem dlužníkům, kteří dluží významné částky, bude v nejbližších dnech zaslána předžalobní upomínka. Pokud se tento náš poslední smírný krok mine účinkem, budou už následovat jen žaloby. Dlužníci se od nás dočkají platebního rozkazu, kterým jim bude soudně nařízeno naši pohledávku zaplatit, a to včetně nemalého poplatku z prodlení (jen pro informaci, podle vládního nařízení číslo 142/1994 Sb. činí poplatek z prodlení 2,5 ‰ z dlužné částky denně, minimálně 25 korun za každý měsíc, což znamená, že za rok činí poplatek téměř totéž, co dluh). Dluh bude vymáhán jakoukoli ze zákonných forem, kterou družstvo uzná za vhodnou. Tím ovšem věc neskončí. Uznáte jistě za opodstatněné, že žádný pronajímatel nemá zájem, aby u něj bydleli neplatiči. Proto budou následovat žaloby o svolení s výpovědí z nájmu bytu (to v případě, že je sjednán nájem na dobu neurčitou), nebo o vyklizení bytu (to v případě nájmu na dobu určitou). Členy družstva pochopitelně čeká vyloučení ze družstva.

Družstvo takto hromadným způsobem bude postupovat vlastně úplně poprvé. Zatím se řešily pouze jednotlivé případy, i když s výrazným úspěchem. Dosud bylo podáno celkem dvanáct žalob v souvislosti s dluhy. V jednom případě probíhá odvolací řízení, čtyři řízení dosud běží, ostatní žaloby byly družstvem vzaty zpět, protože dlužník zaplatil celý dluh.

Žaloby nejsou jediným způsobem vymáhání dluhů. Družstvo najalo specializovanou firmu, která pro nás dluhy vymáhá. Firma je úspěšná, neboť do společné kasy zajistila vybrání dalších více než tři milionů korun.

Je pochopitelné, že rozlišujeme mezi neplatiči, tedy těmi, kteří své dluhy ze zásady neplatí, a těmi, kteří v dané chvíli právě nemohou zaplatit. S takovými nájemci sjednáváme splátkový kalendář a v případě, že je dodržen, významným způsobem se může snížit i poplatek z prodlení.

Tento článek je pro převážnou většinu nájemníků určen pouze pro informaci. Třeba i o tom, že není pravdou, že družstvo své dluhy nevymáhá. Ovšem pro tu část nájemníků, kteří svou základní povinnost včas neplní, budiž varováním. Vážným varováním, které by, pokud svůj dluh včas nevyrovnej, mohli pocítit na vlastní kůži.



Ing. Petr Schneider – správce majetku

Opustili naše řady...

V únoru 2003 zemřel družstevník – delegát pan František Novotný, v červnu odešel delegát pan František Franci. Oba dva byli aktivními členy našeho družstva a od začátku se zúčastnili prací na vybudování družstevní samosprávy. Svými postoji i rozhodováním se výrazně zapsali do kroniky našeho družstva. Jejich podíl na konsolidaci Krušnohory a jeho rozvoji nebude nikdy zapomenut. Čest jejich památce.



Norbert Mazzolini – člen představenstva

Aktualizovaný seznam poruchových a pohotovostních služeb:

Pohotovostní služba (porucha dodávky vždy pro celý dům):

Plyn: Severočeská plynárenská, tel. 1239

Voda a kanalizace: Severočeské vodovody a kanalizace, tel. 840 111 111

Elektrina: Severočeská energetika, tel. 800 900 666

Topení a teplá voda: United Energy, tel. 417 810 206

Pohotovostní služba (jednotlivé havárie v bytech):

Elektro a služby Václav Pokorný: tel. 417 532 717, 777 180 431, 777 663 069, 776 199 941

Úřední hodiny kanceláře družstva:

Pondělí a středa, 8:00 – 10:00 a 15:00 – 17:00 (mimo tuto dobu pouze po předchozí dohodě!)

Telefon do kanceláře: 417 533 743-5, fax: 417 533 746, mobil: 777 033 743, mobil provozního technika: 777 184 125, 776 584 119