

Konsolidace družstva úspěšně pokračuje

Zpráva o 10. shromáždění delegátů

Delegáti, kteří byli většinou zvoleni na členských schůzích domovních úseků koncem roku 1999, se sešli v sobotu 22. 11. 2003. Bylo to za jejich čtyřleté funkční období již podesáté. Toto jubileum oslavili stoprocentní účastí. Proto mohl předseda družstva pan Vilém Schneider v úvodním projevu konstatovat, že orgány družstva fungují standardně; představenstvo od posledního shromáždění mělo 12 pracovních schůzí, kontrolní komise se scházela podle plánu a hlavní úkoly byly úspěšně plněny.

Družstvo má již 1234 členů, což je 56 % všech bytů. Tendence je progresivní, vzhledem ke konsolidaci družstva se každý měsíc hlásí několik dalších družstevníků. Za zemřelé nebo odstoupivší delegáty jsou průběžně domovními úseky voleni noví, v současnosti chybí delegát pouze v jednom z 31 úseku. Že ke své práci přistupují zodpovědně, potvrzuje dnešní účast. Shromáždění přivítalo ve svém středu dva nové delegáty: z úseku č. 4 paní Jakešovou, z úseku č. 7 paní Franclovou.

V roce 2004 nás čekají tyto hlavní úkoly: pokračovat v odstraňování zjištěných závad bytového fondu, plánovitě obnovovat vodovodní stoupačky, pokračovat ve velkých opravách střeš. Vzhledem k nastávající změně sazby DPH budou práce v maximálně možném rozsahu soustředěny do první třetiny roku. V delší perspektivě se objevuje jako velmi závažný problém revize všech výtahů a jejich potřebná obnova. Tato akce družstvo finančně velice zatíží.

Jako úspěch lze hodnotit skutečnost, že družstvo zvládlo situaci, kdy přes nařízení předběžného opatření soudu bývalé vedení nepředalo prakticky žádnou agendu. K dnešnímu dni je družstvo plně konsolidované: členská i účetní evidence jsou vedeny podle předpisů, vedení družstva plně kontroluje finanční situaci a na rozdíl od dřívějších pořádků pracuje zásadně bez úvěrů a nemá dluhy.

Kontrolní komise je ve své mnohostranné činnosti velmi aktivní. Předseda kontrolní komise pan Horáček přednesl zprávu o činnosti kontrolní komise, která byla shromážděním přijata.

Člen kontrolní komise JUDr. Líman podal zprávu o právní situaci družstva. Přitom se znovu zabýval i okolnostmi neúspěšného pokusu bývalého vedení – narušit vážným způsobem činnost družstva vyhlášením konkurzu. Vzhledem k tomu, že ve Zpravodaji č. 7 ze září 2003 je případ již popsán, jej zde dále nerozvádíme.

Ve své zprávě se správce majetku družstva Ing. Schneider soustředil na evidenci dlužníků nájemného, jejichž seznam podle určeného klíče (více než 3 měsíce skluz v placení nájemného včetně záloh) byl dán k dispozici delegátům jednotlivých úseků, přičemž dva úseky vyšly naprázdno – tyto kritické dluhy se v nich nevyskytují. V posledních 2 letech se nám podařilo vybrat téměř 3,5 milionů Kč na dlužných nájemcích. Chronické neplatiče postihuje družstvo působením vymáhaců i cestou soudní. V současné době leží u soudů 11 žalob. Další žaloby se připravují. Správce majetku ujistil, že se s finančními prostředky nakládá co nejehospodárněji, protože regulované nájemné nestačí na všechny žádané opravy. Při zadávání prací dodržujeme stanovené priority. Všechna zařízení, u nichž to předpisy nařizují, jsou řádně revidována a revizemi případně zjištěné závady odstraňovány. Všechny topné soustavy byly vyregulovány, radiátory v bytech osazeny termoregulačními ventily a indikátory topných nákladů, ve všech bytech jsou osazeny vodoměry na teplou a studenou vodu, část rozvodů vody v domech již byla rekonstruována a další budou následovat. Je nutno konstatovat, že vybrané prostředky se vracejí tam, kam patří, tedy do domů.

Člen představenstva pan Fritzen referoval k postupu prací na vytvoření efektivního systému financování oprav. V této oblasti se nakupily jisté překážky, které neumožňují zavedení potřebných změn již v roce 2004, jak jsme doufali, je však předpoklad zahájení nového systému od 1.1.2005. Příčiny tkví v tom, že naše bytové družstvo není stavebním bytovým družstvem, které vzniklo „na zelené louce“ s možností vytvářet bez potíží fondy oprav, případně rezerv na opravy podle jednotlivých objektů. Zatím družstvo sleduje skutečné náklady na opravy objektů od roku 2001 a v poslední době byly v podstatě vyjasněny podstatné otázky souvisící s účetními předpisy. Čeká nás řešení nejobtížnějšího problému – stanovení spravedlivých podmínek pro několikaleté přechodné období, po kterém by objekty mohly financovat už jenom ty opravy, na které si „našetřily“. Samozřejmě se nemohou zastavit nutné opravy ani v již zmíněném přechodném období, ani v případě vážných havárií velkého rozsahu. Na tomto problému bude pracovat profesionální aparát družstva i komise vytvořená z delegátů domovních úseků. V této komisi již dnes aktivně pracují delegáti, kteří se sami přihlásili se zájmem o věc: paní Hančárová a pánové Hradecký, Joura, Mottl a Reich. Předpokládáme, že bude vypracován písemný návrh

pravidel, který bude s dostatečným předstihem předán všem delegátům, aby mohli kvalifikovaně rozhodnout na podzimním shromáždění delegátů 2004.

Člen představenstva pan Mazzolini hovořil o potřebě další aktivizace kontaktů delegátů jednak s členy domovních úseků a jednak s představenstvem, kde dosud existují rezervy. Tím by se mohlo předjít zbytečným fámám, které se někdy objevují a komplikují vzájemnou důvěru jednotlivých stupňů. Této myšlence se dostalo podpory v diskusních vystoupeních několika delegátů.

Celé jednání 10. shromáždění delegátů včetně bohaté diskuse řídil člen představenstva pan Pojer. Detailní informace a podrobné vysvětlení přijatého finančního plánu a plánu oprav na rok 2004 bude hlavním bodem nastávajících schůzí domovních úseků, které se uskuteční na přelomu roku. Těšíme se na hojnou účast družstevníků.

VEDENÍ DRUŽSTVA VÁM PŘEJE
KLIDNÉ PROŽITÍ VÁNOČNÍCH SVÁTKŮ
A VŠE NEJLEPŠÍ DO NOVÉHO ROKU 2004



Robert Fritzen
člen představenstva



Norbert Mazzolini
člen představenstva



Vilém Schneider
předseda 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

Elektřina: Severočeská energetika, tel. 800 900 666

Topení a teplá voda: United Energy, tel. 417 810 206, 800 900 083

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