

Vývoj situace s nemovitostí ČRK v Jablonci nad Nisou.

(Předloženo OK1SQK na zasedání rady ČRK dne 11. 6. 2011)

Na zasedání rady ČRK dne 2. dubna 2011 jsem předložil přehled dluhů firmy NESTO, nájemce budovy ČRK v Jablonci, za uplynulé 4 měsíce, v celkové výši 291 387,- Kč. Konstatoval jsem, že se tak splnily mé obavy, které jsem prezentoval spolu s Jaromírem, OK1VJV na zasedání rady ČRK dne 26. 5. 2010, viz zápis č. 13, a požadoval jsem okamžité řešení. Navrhnul jsem, jako hospodář rady ČRK, mj. okamžitě vypovědět firmě Nesto pronájem budovy s využitím článku IV smlouvy a vymáhat dlužné částky soudní cestou.

Tento návrh však nebyl přijat, na místo toho byl přijat protinávrh, dále jednat s firmou Nesto. Výsledkem bylo jen protahování nezbytného řešení a znásobení dlužné částky ke dni 11. 6. 2011 na **537 719,60 Kč**, viz příložená tabulka. Do konce smluvního vztahu s firmou Nesto dosáhne tato částka, se vši pravděpodobností, výše kolem **735 tis. Kč**. Neakceptování požadavku okamžité výpovědi a neodůvodněné prodlužování tohoto smluvního vztahu vedlo nakonec k zahájení procesu insolvence této firmy, což pravděpodobně značně znesnadní, ne-li zcela znemožní, řádné finanční vyrovnání ČRK s tímto nájemcem.

Pro úplnost nutno zmínit, že ukončení smlouvy s firmou Nesto jsem požadoval, na základě zjištěných dluhů této firmy, již v rámci zasedání rady v prosinci 2010. Dluh firmy Nesto v té době dosahoval teprve výše 137tis. Kč. Stejný požadavek jsem zopakoval e-mailovou zprávou pro konferenci rady, z 21.12.2010 22:54, následně po té, kdy pádem ledu z neuklizené střechy došlo ke škodě na zaparkovaném automobilu. V této zprávě jsem doslova uvedl:

„Na posledním zasedání rady jsem řekl: "Čím déle budeme hrát tu hru na skvělou firmu Nesto, tím více nás to bude stát." Nechcete toho už přece jen nechat a raději se zamyslet nad tím, jak dál a minimalizovat tak náklady, které nám již s touto mafiánkou vznikly a které budou jistojistě dále narůstat? Před pěti dny tady od Jaromíra zaznělo jasné varování. Odpovědi bylo jen mlčení. Vezme teď, za to co se stalo, někdo z nás osobní zodpovědnost?“

Dluh firmy Nesto tou dobou byl „pouze“ 208tis.Kč a z členů rady na tuto mou výzvu neodpověděl nikdo.

Na zasedání této rady (dne 2. 4. 2011) jsem dále požádal, aby na veškeré dluhy firmy NESTO, v souladu s jejich přehledem, který jsem písemně předložil všem přítomným členům rady na tomto zasedání, byly bezodkladně firmě NESTO vystaveny příslušné faktury. Nakolik tajemník tento požadavek hospodáře akceptoval, se mohu jen dohadovat.

Na výstavě Electron 2011 v Praze-Letňanech dne 12. dubna 2011 jsem předsedovi rady ČRK OK1AOZ předložil konkrétní návrh řešení vzniklé situace. Vycházel jsem z toho, že členové rady pochopili svůj omyl, na který jsem loni v květnu upozorňoval a z toho, že jedenkrát může chybu udělat každý. Návrh vycházel z toho, že (v zájmu celého ČRK) a zcela bez nároku na odměnu, bude do konce roku nucená správa pod mým osobním dohledem, samozřejmě, že s panem Lojem jako správcem. A od nového roku s novým nájemcem. Nad situací v Jablonci jsem tak byl připraven převzít osobní zodpovědnost a to nejen do konce tohoto roku. S detailní znalostí věci mohu sdělit, že se jen těžko najde vhodnější osoba pro správu této budovy. S jeho kontrolou a řízením, a jeho vedením k správným formálním postupům, alespoň v počátcích, by realizace tohoto návrhu nemohla dopadnout hůř, než řešení, ke kterému situace v Jablonci nakonec směřuje.

Předpokládané náklady navrhovaného řešení:

- Hrubý měsíční plat výkonného správce, jako zaměstnance ČRK, ve výši 15 tis. Kč.
- Za každého získaného nového nájemníka bude v rámci mzdy správce navíc odměněn zvlášť dohodnutou částkou. (Předpoklad: 4 tis. Kč)

O všech bodech mého návrhu bylo možné diskutovat. Ze strany většiny členů rady však o to nebyl zájem.

Důležitou součástí tohoto návrhu byl opakovaný požadavek vymáhat dlužnou částku soudní cestou a okamžitě vypovědět pronájem budovy s využitím článku IV smlouvy.

5. 5. 2011 jsem provedl kontrolu veškerých plateb nájmu došlých z firmy Nesto na účet ČRK. Z tohoto vyplynuly další negativní poznatky:

- 1) Z devíti plateb k tomuto datu uhradila firma Nesto pouze čtyři platby a to za měsíce: červenec, srpen, září a listopad 2009. Neuhrazen zůstává nájem za měsíce říjen a prosinec 2010 a tři měsíce v roce 2011 až ke dni této kontroly.
- 2) Firma Nesto v termínu, dle uzavřené smlouvy, uhradila nájem za celou dobu platnosti smlouvy pouze jedenkrát (!) a to za červenec 2010.
- 3) Přijatým platbám nájmu odpovídá i úhrada odměn správci, poskytnutá na základě pokynu OK1XU, aniž byla jakkoli uplatňována smluvní pokuta vyplývající ze stejné smlouvy jako úhrada odměn správci.

O těchto zjištěných skutečnostech jsem téhož dne informoval předsedu rady ČRK, OK1AOZ a jako podklad pro zasedání mimořádného zasedání rady ČRK jsem vypracoval a poslal mu několik podrobných tabulek s přehledem dlužné částky firmy Nesto, jejich vývojem i prognózou.

(Vyplyvající otázky:

- Proč OK1XU, který „projekt Nesto“ řídil, vyplácel odměny správci, aniž inicioval uplatnění smluvních pokut, o kterých jako autor této smlouvy musel vědět.
- Proč OK1XU neinformoval radu o zpoždění plateb z firmy Nesto.
- Proč OK1XU i v době, kdy již pozitivně věděl o zpoždění plateb, informoval radu o serióznosti a profesionalitě této firmy. (viz např. v jeho zprávě pro crk-rada z 11. 11. 2010, 10:30: „...Jinak se mi správa domu od firmy NESTO jeví stále více dobrá, kvalifikovaná a prokazující zkušeností...“)
- Proč OK1XU neinformoval radu o výpadku platby nájmu za měsíc říjen 2010.
- Proč OK1XU všemožně prodlužoval ukončení smluvního vztahu s firmou Nesto.

Mimořádné zasedání rady ČRK dne 14. 5. 2011 na kterém jsem z důvodu zahraniční dovolené nebyl přítomen, bylo vedeno, v rozporu s fakty, v duchu osobních a neopodstatněných nařčení vůči předchozímu správci panu Lojovi (Loj = defraudant, apod.) a to zejména těmi členy rady, kteří situaci na trhu nemovitostí v Jablonci neznají, nikdy tam nebyli a pana Loje osobně neznají.

Ve skutečnosti však tento správce ČRK reálně ročně odváděl nájmy ve výši 450 tis. Kč, a za dobu svého působení odvedl ČRK 5 mil. Kč. Plně prokázal, že je budovu schopen spravovat i získávat nové nájemníky, zatímco firma Nesto v budově nebyla schopna stávající nájemníky udržet, ani získat nové tak, aby byla schopna pravidelně splácet nájem. Ani po opakovaných výzvách nebyla schopna sdělit výši částky nájmu, kterou je schopna pravidelně splácet. Správu budovy rovněž totálně nezvládla, viz: Úklid sněhu, škoda na zaparkovaném vozidle padajícím ledem, nevymalovaná kancelář firmy Wüstenrot po zatečení, neuklizené kanceláře po předchozích nájemnících, aj.

OK1XU však situaci firmy Nesto bagatelizoval, a:

- V rozporu se zněním smlouvy tvrdil, že k platbám nájmu ze strany Nesto byly nutné faktury vystavované ČRK. (viz např. i formulace pozdější výpovědi smlouvy s firmou Nesto)
- Tvrdil, že smlouvou s firmou Nesto dohodnuté výše nájmu nebyly ze strany ČRK míněny vážně a že tedy ve skutečnosti došlo ke škodě mnohem nižší, než jsem uvedl ve svých přehledech.

Na základě výše uvedeného jednání tohoto zasedání rady prakticky ústilo v doporučení jediné další varianty řešení, tj. zaměřit se na nabídku firmy REKA-PLUS pro výkon správy budovy ČRK v Jablonci.

(Vyplývající otázky:

- *Pokud výše nájmu ve smlouvě s Nesto nebyly míněny vážně, proč OK1XU nerozporoval plánovanou příjmovou částku rozpočtu ČRK na rok 2011 za nájem této budovy a sám hlasoval pro přijetí tohoto rozpočtu. Výše této příjmové položky návrhu rozpočtu vycházela ze smlouvy s firmou Nesto, jejímž je sám autorem. Upozorňuji, že rozpočet je pro činnost rady ČRK v daném roce dokumentem zásadního významu.*
- *Nenahrává formulace o fakturách ve smlouvě o výpovědi firmě Nesto tomu, že budeme vymáhat jen platby, na které byly ze strany ČRK vystaveny faktury?*

Návrh řešení, který jsem předložil dne 12. 4. 2011, měl smysl jen v případě jeho plné podpory ze strany členů rady ČRK, k čemuž však nedošlo.

Dne 25. 5. 2011, teprve na základě mé žádosti, a žádosti OK1VUM, zveřejnil OK1XU nabídku správy objektu od firmy REKA-PLUS s těmito podmínkami:

- Cena za měsíční správu objektu: 10.000 Kč + DPH.
- Sepsání nájemní smlouvy s novým nájemcem 1.000 Kč + DPH.
- Provize za získání nového nájemce: měsíční nájemné za danou jednotku + DPH.
- Opravy a další náklady spojené s nemovitostí hradí majitel sám po předchozím odsouhlasení se správcem.

Zasedání VV v dané věci dne 26. 5. 2011:

V rozporu s usnesením předchozího mimořádného zasedání rady ČRK se jednalo již pouze o variantě řešení prostřednictvím firmy REKA-PLUS.

Oproti znění nabídky této firmy, rozeslané předchozího dne, nás OK1XU informoval o tom, že k navrhovaným podmínkám firmy REKA-PLUS bude nutné ještě připočítat mzdové náklady správce budovy ve výši, kterou firma REKA-PLUS doposud nesdělila. (Tuto skutečnost však později předseda, OK1AOZ odmítnul do zápisu z tohoto zasedání VV uvést)

K předloženým podmínkám jsem konstatoval, že za daného stavu věci budeme rádi, pokud tato budova nebude pro ČRK ztrátová.

Tímto však v žádném případě nezpochybňuji nutnost trvalé přítomnosti správce budovy, stejně, jako tomu bylo v minulosti.

Z jednání dále vyplynulo, že s firmou Nesto probíhala další e-mailová korespondence, kterou přítomní členové rady, na rozdíl ode mne, byť zastávám funkci hospodáře ČRK, znali. Následně jsem proto písemně požádal předsedu o zjednání nápravy a to včetně zaslání mi kopií, v této věci již dříve doručených zpráv. Doposud však bez výsledku.

Závěr:

Na základě výše uvedeného jsem dospěl k přesvědčení, že ve věci nemovitosti Jablonec dochází v radě ČRK k zcela nezodpovědnému nakládání se svěřenými prostředky, a že tuto věc, při vší snaze, nejsem schopen pozitivně ovlivnit.

Protože za daných okolností nejsem ochoten, a ani nemohu, se dále podílet na takovémto způsobu nakládání s prostředky celého občanského sdružení Český radioklub, **s okamžitou platností se vzdávám funkce hospodáře rady ČRK.**

Karel Košťál, OK1SQK

V Praze dne 11. června 2011