

BD Trávníčkova 1767-1771, bytové družstvo

Trávníčkova 1768, 155 00 Praha - Stodůlky
Zapsané MS Praha, oddíl Dr, vložka 6614, IČ 276 22 088

V Praze dne 20.11.2020

Vážení členové BD Trávníčkova 1767–1771, bytové družstvo (dále jen Družstvo),

vzhledem k současné epidemiologické situaci, nouzovému stavu a vládním opatřením, **nelze svolat prezenční členskou schůzi Družstva. Představenstvo Družstva** rozhodlo, v souladu se zákonem 191/2020 (ZMÍRNĚNÍ DOPADŮ EPIDEMIE KORONAVIRU) dle §19 a v souladu se zněním článku 55 platných stanov Družstva o tom, aby členové Družstva rozhodli o potřebných záležitostech formou **per rollam**.

Jedná se o **schválení účetní závěrky za rok 2019, Domovního řádu, podmínek smluv k nebytovým prostorům, zvýšení nájmu nečlenům Družstva, investičního záměru na výměnu oken a rekonstrukci elektroinstalace ve společných prostorách. Dále též jde o to, že členská schůze bere mimo zasedání na vědomí zpracování Posudku na zateplení.**

Návrh rozhodnutí hlasováním per rollam včetně tohoto průvodního dopisu a potřebných dokladů předáváme všem členům Družstva, kteří bydlí v našich domech, osobně proti podpisu. Členům s jinou zaslací adresou zasíláme mailem s žádostí o potvrzení přijetí mailu. V případě, že na mail nereagují nebo mail nemají (nebo ho neuvedli), zasíláme doporučeně s dodejkou na jimi sdělenou doručovací adresu. Průvodní dopis nahrazující pozvánku na schůzi se současně vyvěšuje na domovní vývěsce umístěné v každém vchodu do bytového domu. Průvodní dopis spolu se všemi přílohami (hlasovací lístek, informační texty k hlasovaným bodům) je umístěn na webových stránkách Družstva.

Se všemi doklady potřebnými pro rozhodování je tedy možné se seznámit na

<http://www.bdtravnickova.cz/>

K platnosti hlasování se vyžaduje **pisemné vyjádření člena Družstva s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.**

Podpis nemusí být úředně ověřen.

Lhůta k vyjádření činí **patnáct dnů**; pro začátek jejího běhu je dle stanov rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva. Pokud člen Družstva nedodrží stanovenou lhůtu, k jeho hlasu se nepřihlíží.

Představenstvo oznámí členům Družstva v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. **Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech členů Družstva.** Výsledky hlasování, příp. obsah přijatého usnesení, bude členům oznámen formou vyvěšení na domovní vývěsce umístěné ve vchodě každého bytového domu a na webových stránkách Družstva. Členům, kteří v domě nemají trvalé bydliště, bude výsledek oznámen písemnou formou, a to mailem, případně dopisem zasláným na jimi sdělenou doručovací adresu.

Vlastnoručně podepsané rozhodnutí s uvedením měsíce, dne a roku můžete vhodit **do schránky domovníka a údržby** (je v každém vchodě) **nebo odevzdat v kanceláři BD v době úředních hodin** (aktuální úřední hodiny jsou vyvěšeny v každém vchodě u výtahu). Družstevníci bydlící mimo naše domy zašlou vyplněný a podepsaný hlasovací lístek poštou nebo ho mohou odevzdat v kanceláři BD v době úředních hodin.

Odůvodnění

1) ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2019

Účetní závěrka se musí schvalovat za každý uplynulý rok, proto je její schválení důležité. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, stanoví další povinnost BD, a to zveřejnit účetní závěrku ve sbírce listin rejstříku BD.

Lhůta ke zveřejnění účetní závěrky je 30 dní od schválení členskou schůzí, nejpozději do 12 měsíců od rozvahového dne účetní závěrky.

Při nesplnění této povinnosti hrozí **pořádková pokuta do výše 100 000,- Kč** dle zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů, a dle zákona o účetnictví hrozí **pokuta až ve výši 3 % celkové hodnoty aktiv společnosti**. Tyto přestupky řeší finanční úřad.

2) DOMOVNÍ ŘÁD

Dalším důležitým bodem je rozhodnutí o **schválení Domovního řádu** pro naše domy. Současný Domovní řád BD Trávníčkova 1767–1771, bytové družstvo byl schválen členskou schůzí 18. 11. 2007. Od té doby došlo k řadě změn: v technologickém vybavení bytových domů (např. zaveden čipový systém), ve funkčním využívání společných prostor (zrušeny prádelny a sušárny) i v oblasti právní. Zejména byl schválen nový Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. a Zákon o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

Naše stanovy jsme uvedli do souladu s uvedenými zákonnými úpravami na členské schůzi 25. 11. 2014. Ostatní vnitřní směrnice postupně, v rámci své pravomoci, aktualizuje představenstvo. Úpravy Domovního řádu jsou však v pravomoci členské schůze, a proto ho představenstvo předkládá.

Navrhované změny především:

- odstraňují kolize s obecně platnou právní úpravou a s našimi stanovami
- ruší ustanovení k neexistujícím částem domů (garáže, terasy) a k částem společných prostor, které změnilы svou funkci (prádelny, sušárny)
- reagují na zavedení čipového systému
- posilují preventivní ustanovení v oblasti bezpečnosti, hygieny a protipožární.

3) ZÁSADY PRONÁJMU PROSTOR, KTERÉ NEJSOU URČENY K BYDLENÍ

Schválení Návrhu zásad pronájmu prostor, které nejsou určeny k bydlení je důležité z provozních důvodů. Důvody pro nutnost přijetí tohoto usnesení jsou zejména tyto:

a) Nutnost umožnit uskladnění kočárků a kol (nelze skladovat na chodbách a porušovat tím požárně bezpečnostní předpisy), proto Družstvo uvolní některé prostory k těmto účelům.

b) Dále aktuálně užívané nájemní smlouvy k nebytovým prostorům jsou starého data (poslední nájemní smlouva byla uzavřena v polovině roku 2016), neodpovídají dnes platným právním předpisům a nájemné zdaleka neodpovídá dnešní cenové mapě.

Nájemné je u společných prostor (bývalé kočárkárny, sušárny apod.) stanoveno i na méně než 20,- Kč m²/měsíc; u kolaudovaných nebytových prostor na méně než 60,- Kč m²/měsíc, případně i pod 42,- Kč m²/měsíc.

Současné představenstvo chce podmínky pronájmu narovnat a učinit je transparentními a rovnými a výnos přiměřeného nájemného využít ke krytí potřeb všech členů BD. Proto jsme připravili příložený návrh Zásad pronájmu... Navrhované ceny pronájmu (viz bod č. 7 Zásad...) vycházejí z průměrných cen na Praze 13 zjištěných k termínu poslední členské schůze BD (XI/2019) pro neziskový sektor.

4) ZVÝŠENÍ NÁJEMNÉHO NEČLENŮ

Schválení Návrhu na **zvýšení nájemného u bytů nečlenů družstva o 20 % dle zákona**, od 1.4.2021. V době, kdy byly uzavírány nájemní smlouvy k bytům, které užívají nečlenové Družstva, nebylo možné dát do nájemní smlouvy valorizační doložku, neboť tehdy probíhalo zvyšování nájmu dle vyhlášky MMR. Nájemné bylo regulované. K poslednímu zvýšení nájemného došlo v roce 2011 dle vyhlášky. Pokud zvyšování nájemného neřeší nájemní smlouva a pronajímatel se s nájemcem na zvyšování nedohodnou, postupuje se podle občanského zákoníku. Pronajímatel se může obrátit na nájemce s písemným návrhem na zvýšení nájemného nejdříve za rok od posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nesmí přesáhnout 20% hranici, a to včetně zvýšení, ke kterému došlo v posledních třech letech. Výsledná výše nájemného navíc nesmí překročit takzvané obvyklé nájemné. Tím se myslí výše nájemného za obdobný byt v místě nájmu sjednaný za obdobných podmínek.

Obvyklé nájemné se zjišťuje přípisem realitních kanceláří nebo znaleckým posudkem. Jestliže nájemce do **dvou měsíců** neodsouhlasí návrh na zvýšení nájemného, může se pronajímatel domáhat zvýšení nájemného u soudu.

Žalobu o zvýšení nájemného musí podat do tří měsíců a přiložit doklad o tom, že nájemci předložil písemný návrh na zvýšení nájemného a dodržel 20% hranici a limit obvyklého nájemného.

20% je tedy maximální zvýšení, které může BD bez přivolení soudu nyní nájemci navrhnout. Toto zvýšení současně přibližně odpovídá inflačnímu růstu mezi roky 2011-2019 (16,5%). Aktuální výše nájemného činí cca 100,- Kč za m². Aktuální výše tržního nájemného je v dané lokalitě je však cca 250–300,- Kč za m² (dle stavu, vybavení a umístění).

Představenstvo si uvědomuje, že bytová družstva primárně vznikají pro účely zajišťování bytových potřeb svých členů i nečlenů. Je si vědomo obtížné aktuální situace na jedné straně a současně eviduje na straně druhé, že mezi aktuální výší (velmi přátelského) nájemného a mezi tržní cenou je příliš velký rozdíl, a proto předkládá jako správný hospodář věc k projednání členům Družstva.

5) SCHVÁLENÍ NEZBYTNÝCH INVESTIC

Družstvo je povinno udržovat dům v dobrém technickém stavu. Řada oprav, úprav již byla realizována. Nicméně je třeba pokračovat s další projekty.

A) Schválení prostředků na výměnu oken.

Po poslední kontrole (10/2020) byl aktualizován seznam zjištěných závad na oknech v bytech. Vzhledem k tomu, že máme většinu oken s kováním, které již nejde opravit, je třeba ve výměně oken, která postupně probíhá v posledních letech, pokračovat. Aktuálně z kontroly vyšlo najevo, že více jako 100 ks oken má právě zmíněné špatné kování. Družstvo musí tedy mít k dispozici okna na výměnu. V letošním roce byly nakoupeno 18 oken do ulice, z nichž část se již vyměnila a další část proběhne v nejbližší době podle možností zhotovitele. Pro letošní rok byla schválena na výměnu oken částka 500 000,- Kč, z čehož částka 305 000,- Kč byly využity na nákup právě 18 zmíněných oken do ulice. Do konce roku ještě budou objednána okna do rondelu.

Nákup další části oken určených na výměnu je nutný vzhledem k počtu špatných oken, proto předkládáme **návrh na vyčlenění částky 800 000,- Kč na nákup oken do bytů v roce 2021**. Výměna bude probíhat postupně v závislosti na stavu jednotlivých oken.

B) Schválení investiční akce rekonstrukce elektroinstalací ve společných prostorách.

Náklad na tuto akci podle aktuálních cenových kalkulací je max. 8 mil. Kč včetně rezervy ve výši cca 15 %. Obsahem dané rekonstrukce by měla být zejména výměna stoupacího vedení HDV /hlavní domovní vedení/ včetně elektroměrových rozvaděčů a přívodních kabelů do jednotlivých bytů,

slaboproudých rozvodů, domácích telefonů a osvětlení na společných chodbách v jednotlivých patrech bytových domů.

Původně členská schůze schválila rekonstrukci v omezeném rozsahu (za 2,5 mil.), mezitím se však ukázala potřeba výměny rozvaděčů. V případě schválení investičního záměru provede představenstvo výběrové řízení na rekonstrukci a následně nechá schválit vybranou firmu a podmínky provedení členskou schůzí. Podrobnější informace jsou v případě zájmu po předchozí domluvě k nahlédnutí v kanceláři BD.

Jedná se o poměrně velkou a důležitou akci, **schválení záměru je důležité, protože nevíme, jaká bude situace v dalším roce** a zda bude možné vůbec možné svolat členskou schůzi. Družstvo však musí dále fungovat, plánovat a připravovat investiční akce v zájmu svých členů.

6) ZNALECKÝ POSUDEK

Členská schůze mimo zasedání **bere na vědomí, že byl zpracován znalecký posudek na zateplení domů 1767-1771.** Výsledek posouzení bude prezentován soudním znalcem Ing. Václavem Petrášem, Ph.D. na nejbližší členské schůzi. Detailně se lze s posudkem seznámit v kanceláři BD po předchozí domluvě.

Dotazy k jednotlivým bodům je možné činit nejpozději do **30.11.2020** včetně, a to buď:

a) **telefonicky:**

Ing. Dagmar Jonášová - 728 553 505 nebo Mgr. Pavla Ježková - 774 845 100 - zejména dotazy spojené s účetní závěrkou

b) **emilem:**

bd.travnickova@seznam.cz, sprava@jezkova.cz - zejména dotazy spojené s účetní závěrkou

S ohledem na velikost BD a počet jednotek si před podáním dotazu prostudujte všechny potřebné **podklady a materiály** a zvažte, zda **je dotaz** pro rozhodnutí **opravdu zásadní**.

A na závěr ještě jedno upozornění, pokud člen Družstva zatrhne kolonku zdržel se, je to dle zákona ve výsledku stejné, jako by nesouhlasil. **Současně důrazně žádáme všechny členy, aby se v dané věci vyjádřili a návrhy odevzdali či odeslali v dané lhůtě.**

S pozdravem

.....
Ing. Jan Buzek, předseda
představenstva Družstva

.....
Ing. Dagmar Jonášová, místopředseda
představenstva Družstva

Přílohy:

Návrh na přijetí rozhodnutí (hlasovací arch)
Podklady pro rozhodnutí o schválení účetní závěrky
Návrh Domovního řádu
Návrh zásad pronájmu ...