

3. Zpráva o činnosti představenstva za rok 2021

Vážení členové BD, dámy a pánové,
jak běžný život, tak i činnost představenstva a chod družstva je dodnes ovlivněn rozhodováním vlády a parlamentu v boji s COVID 19, jeho variantami i vývojem mezinárodní situace, ve které se nacházíme.

Šíření COVID-19 neumožnilo plánované konání ČS, které bylo představenstvo nuceno opakovaně posouvat z května roku 2020 na září, říjen a listopad. Pokaždé byla zajištěna jednací místnost a aktualizovány příslušné dokumenty pro jednání. Pandemický Zákon 191/2020Sb stanovil datum 31. 12. 2020, jako konec povoleného prodlouženého funkčního orgánů družstev a současně všem umožnil rozhodnout formou per rollam. Nezvolením orgánů družstva, by veškerá rozhodování o záležitostech i našeho bytového družstva přešla na soud a nebyl by nikdo oprávněn za BD jednat.

S ohledem na zákaz shromažďování, představenstvo rozhodnutí o složení orgánů družstva, zajistilo rovněž hlasováním formou per rollam, které proběhlo ve dnech 4. až 23. listopadu 2020. Ze 143 členů družstva platný hlas odevzdalo 120 členů, což je 83,92%. Tétož dne proběhla i ustavující schůze představenstva pro nové funkční období.

Obvodní soud pro Prahu 8 rozhodl o správnosti postupu BD a výsledek hlasování ČS následně Rejstříkový soud zapsal s platností od 8. 2. 2021 a účinností zvolených orgánů družstva od 23. 11. 2020.

První jednání PBD proběhlo ihned po uvolnění proti pandemickým opatření v květnu a do konce roku 2021 jsme jednali ještě 7x s průměrnou účastí 88,57% a 100% účasti předsedy KK. Podrobné informace o obsahu jednání představenstva jsou zveřejňovány a i zpětně přístupné na webu družstva.

Od 1. 6. 2021 představenstvo zrušilo úřední hodiny družstva a celou svou činnost zaměřilo na přípravu Řádné výroční členské schůze v červnu 2021 a zejména na přípravu podkladů k posouzení a rozhodnutí ČS k prodeji majetku družstva.

Součástí návrhu představenstva k projednání ČS bylo, aby dlouhodobě bydlící nájemníci, kteří nebyli členy družstva a řádně plnili své povinnosti, se mohli stát členy družstva, kterým by byl následně příslušný byt převeden do jejich vlastnictví. Totéž se týkalo i nebytových prostor ve vlastnictví BD.

Bohužel, tato ČS neproběhla, protože účast pouze 43,26% členů neumožnila hlasování a to i po 30 min. době čekání na příchod členů.

O postupu zbavení se majetku družstva nakonec musela rozhodnout v souladu se zákonem a stanovami družstva, náhradní ČS v červenci 2021.

Na základě diskuze na této náhradní ČS, představenstvo v zápise ze svého jednání dne 27. července 2021, požádalo všechny členy družstva, aby představenstvu sdělili návrhy na oslovení Advokátní kanceláře, která by zajistila prodej vybraných jednotek z majetku družstva, vč. převodu nových vlastníků do Společenství. Přes poměrně dlouhý, 2 měsíční termín, opakovaný v dalším zápise z jednání představenstva 6. září 2021, nikdo na tuto výzvu nereagoval, ba ani ti, kteří tento požadavek sami uplatňovali.

Proto v říjnu 2021 představenstvo rozhodlo obnovit jednání s původně oslovenou AK eLegal. Jednání s touto AK se uskutečnilo v listopadu 2021. Účelem bylo posoudit možnosti a rozsah spolupráce, ceny služeb AK a časový harmonogram.

Práce představenstva pokračovalo jednáním 10. ledna roku 2022. Na tomto jednání bylo rozhodnuto o odstoupení od Smlouvy s pí. Příbylovou z důvodu nesplnění její povinnosti uhradit další členský vklad do konce roku 2021. Tím zaniklo i její členství v družstvu.

Vzhledem k této nepředpokládané situaci, vznikla nezbytnost, aby ČS dodatečně rozhodla o prodeji bytu 24/1323.

Hlasování formou per rollam, ukončené v březnu t.r. rozhodlo o shodném postupu prodeje tohoto bytu, jako ostatních bytů z majetku družstva.

Dále byla schválena úhrada nákladů ve výši 82 640 Kč za vystěhování, vyčištění, odstranění propálené kuchyňské linky, odfouklých obkladů, vč. základního vymalování u bytu 2/1322, schváleného k prodeji.

Změna v dalším postupu nastala i u bytu 25/1324 a to v důsledku nešťastného úmrtí nájemníka s doživotní nájemní smlouvou. Díky přístupu pozůstalých a výsledku jejich projednání s právníky, se podařilo i tento byt, společně s bytem 24 ze vchodu 1323 připravit k prodeji za celkový náklad 28 200 Kč.

Rozhodnuto bylo i o ukončení platnosti nájemní smlouvy s pí. Chmelovou a následné převzetí NP 902 – bývalé kadeřnictví pod správu družstva. Důvodem byla opakovaná porušování této Smlouvy a neplacení za pronájem. Celková dlužná částka, vč. vyúčtování služeb činí 36 768 Kč. Nájemník svůj dluh písemně uznal a na Správní firmě uzavřel splátkový kalendář, který nesplnil.

Pravděpodobně počítal s tím, že výše dlužné částky, nezbytný čas a náklady, které by družstvo muselo vynaložit na přípravu a jednání soudu k řízení a rozhodnutí o exekuci a uvažovaný prodej tohoto NP, nebude družstvu stát za to, aby tento dluh řešilo, což se mu splnilo.

Po dalších jednáních s AK i RK byla 29. dubna 2022 uzavřena Smlouva mezi BD a AK eLegal o poskytování právních služeb a zprostředkování. Současně začala realizace prodeje majetku BD v souladu s rozhodnutím ČS BD, předáním 3. bytových jednotek a 1. NP Realitní kanceláří BIDLI REALITY, a.s.

Ve skříňkách a na webu BD následně byly zveřejněny pro členy BD informace k proději tohoto majetku družstva o který mohl každý člen družstva požádat.

O postupu prodeje majetku představenstvo průběžně informovalo v zápisech z jednání. Současně v souladu s rozhodnutím ČS BD měli všichni členové družstva prioritní právo získat majetek družstva po úhradě RK dohodnuté ceny, odpovídající nejvyšší nabídce.

Při založení Společenství vlastníků v roce 2017, bylo Bytové družstvo 100% vlastníkem majetku ve Společenství. Proto se stalo i Předsedou SVJ s 5 letým funkčním obdobím, končícím v květnu 2022.

Svolané Shromáždění vlastníků na den 29. června 2021 mělo v rámci bodu 4 oznámeného programu jednání, řešit i otázky úpravy stanov SVJ a projednat všechny náležitosti další práce ve Společenství, vč. problematiky volby Předsedy, nebo Výboru SVJ pro další funkční období. Bohužel, nízká účast vlastníků, která i po 30 min. čekací lhůtě nepřekročila podíl 23,84% na hlasovacích právech Společenství, toto projednání neumožnila.

S ohledem na blížící se konec funkčního období Předsedy SVJ, kterým bylo BD a danou situaci v šíření pandemie, bylo představenstvo nuceno své funkční období Předsedy SVJ řešit formou per rollam. Výsledkem bylo zvolení BD za PSVJ pro další funkční období. Tuto volbu zapsal OR s datem 17. května 2022.

V průběhu května t.r. pak představenstvo společně s Advokátní a Realitní kanceláři, řešilo průběh a další postup prodeje bytů, vč. ukončení a rozhodnutí o prodeji NP 902. Podrobnější informace budou sděleny v následujících bodech programu jednání.

Velkou pozornost představenstvo také věnovalo přípravě a zajištění dnešního jednání ŘVČS BD.

Děkuji za pozornost.