

3. Zpráva o činnosti představenstva za rok 2022 a do května 2023

Vážení členové BD, dámy a pánové,

jak běžný život, tak i činnost představenstva byl od počátku roku 2022 stále ještě ovlivněn pandemií COVID 19, vývojem mezinárodní situace a rychlým růstem inflace, které ovlivnily práci představenstva a plnění prodeje ČS schváleného majetku družstva.

Vznikem nepředpokládaných událostí koncem roku 2021, muselo představenstvo od počátku roku 2022 řešit nešťastné úmrtí nájemníka bytu 25/1324 s platnou nájemní smlouvou. Díky přístupu dědiců, bratrům Vavrochovým, kterým mi dovoluji veřejně poděkovat, nedošlo ke složitým právnickým řízením ve věci dědického řízení a představenstvo mohlo zajistit přípravu i tohoto bytu k prodeji.

Další záležitosti, nezbytnou k okamžitému řešení, bylo nesplnění povinnosti úhrady dalšího členského vkladu v termínu do konce roku 2021, ke kterému se zavázala 7. července 2021, nově zvolená členka družstva. Přijetím za člena družstva, zanikla její nájemní smlouva, a nesplněním povinnosti úhrady dalšího členského vkladu, zaniklo její členství v družstvu. Proto musela byt 24/1323 opustit.

Představenstvu tím vznikla další povinnost a to hlasováním formou per rollam požádat členy družstva o rozhodnutí, jak má představenstvo postupovat při prodeji tohoto majetku. Hlasování ukončené v březnu t.r. rozhodlo o shodném postupu při prodeji bytu 24/1323, jako u ostatních prodejů majetku družstva.

Museli jsme rovněž řešit odvoz zanechaných a nepoužitelných věcí na skládku a provedení nezbytných úprav u bytu 2/1322 před jeho nabídnutím k prodeji. Nájemník, Mgr. Polášková, až na základě rozhodnutí ústavního soudu, několik let neobývaný byt jen částečně vyklidila. S předáním klíčů podepsala souhlas, že o nic dalšího nemá zájem.

Další záležitosti představenstva, bylo vyřešit ukončení platnosti nájemní smlouvy a následné převzetí NP 902 – bývalé kadeřnictví pod správu družstva. Důvodem bylo opakované porušování Smlouvy o nájmu a neplacení za pronájem. Dlužnou částku ve výši 36 768 Kč sice nájemník písemně uznal, uzavřel splátkový kalendář, ale nikdy nezaplatil.

Pravděpodobně počítal s tím, že výše dlužné částky, nezbytný čas a náklady, které by družstvo muselo vynaložit na přípravu soudního řízení až po exekuci a také uvažovaný prodej tohoto NP, o kterém nájemník věděl, nebude družstvu, pokud jde o náklady řízení, stát za to, aby tento dluh řešilo, což se mu splnilo.

Členskou schůzi schválený prodej majetku družstva přes AK a zveřejněná žádost na členy družstva o předložení návrhu AK, která by tento prodej zajistila, ani po opakovaných výzvách od žádného člena družstva, nepřišel. Proto představenstvo se vrátilo ke svému původnímu návrhu na AK eLegal. Po dalších jednáních s touto AK, byla dne 29. dubna 2022 uzavřena Smlouva o poskytování právních služeb a zprostředkování prodeje majetku družstva. Prodej realizovala AK přes představenstvo doporučenou a odsouhlasenou Realitní kancelář BIDLÍ REALITY, a.s.

Dále s ohledem na blížící se konec funkčního období Předsedy SVJ, kterým bylo BD a danou situaci, ve které jsme se nacházeli, dalo představenstvo souhlas s návrhem na kandidaturu Bytového družstva za Předsedu SVJ i pro další funkční období. Výsledkem bylo rozhodnutí vlastníků Společenství formou per rollam v dubnu 2022 a BD bylo za Předsedu SVJ zvoleno i pro další funkční období. Rozhodnutí zapsal OR s datem od 17. května 2022 na dobu 5 let.

V průběhu května pak představenstvo společně s Advokátní a Realitní kanceláři, řešilo průběh a další postup prodeje majetku družstva vč. prodeje NP 902 a také se věnovalo přípravě a zajištění jednání ŘVČS BD, která se uskutečnila 16. června 2022.

Na tomto jednání bylo rozhodnuto o ukončení nájemní smlouvy k NP 901 stávajícím nájemníkem a také o jeho prodeji, který představenstvo zrealizovalo vč. převodu do vlastnictví ještě do konce roku 2022 s cílem jeho přestavby na zubní ordinaci.

Už od září 2022 se představenstvo zabývalo situací na trhu nemovitostí, kdy nebývalý růst inflace a vývoj na hypotečním trhu velmi negativně ovlivnil trh s nemovitostmi. Začalo docházet k poklesu zájmů o nákup bytů v celé republice, Prahu nevyjímaje. Nedostupnost získat hypotéku srazil zájem o nemovitosti na 1/3 původních prodejů. Po dohodě s RK jsme opakovaně přistoupili ke snížení prodejní ceny u prodeje poslední bytové jednotky 2+1 v majetku družstva.

V průběhu 1. poloviny roku 2023 se podařil prodej i této poslední bytové jednotky podpisem „Rezervační smlouvy“ dne 27. února 2023 a konče převedením tohoto majetku z BD do vlastnictví a následným převodem peněz na účet družstva.

Tím byl fakticky ukončen prodej majetku Bytového družstva, který dle rozhodnutí ČS BD byl určen k prodeji.

Posledním majetkem družstva tak zůstal NP 903, který byl upraven a dosud slouží jako kancelář BD. Z historických dokumentů vyplývá, že Obvodní úřad v Praze 8, odbor výstavby, oddělení stavební úřad, dne **26. 10. 1994** konstatoval, že tento prostor je stavebně určen a kolaudován, jako prodejna smíšeného zboží.

Na tom se nic nezměnilo ani po založení Bytového družstva v roce 1998, kdy zvolené představenstvo dne 29. 2. 2000 uzavřelo se stávajícím nájemníkem Smlouvu o pronájmu tohoto NP ke stejnému účelu i v dalším období a to s vědomím, že z tohoto NP je přímý přístup do kolektoru domu se všemi rozvody pro dům a v jeho prostoru je umístěna i rozvodná skříňka veřejného osvětlení. Úplně bylo opomenuto, že přes obě místnosti prochází přívod plynu z ulice, kde jsou vedeny hlavní rozvody plynu po sídlišti.

To se stalo málem osudným, kdy po dlouhých jednáních o ukončení platného pronájmu, byl tento NP k 31. 12. 2016 převzat do správy družstva. Současně bylo zjištěno, že z prostupu potrubí z ulice do tohoto NP vzlíná okolo obetonovaného potrubí plyn. Nebýt převzetí tohoto prostoru družstvem a okamžitým řešením havarijní službou Pražské plynárenské, určitě by došlo k explozi. Důvodem bylo totálně zkorodované potrubí, které bylo od uzávěru plynu na chodníků až po napojení na stávající potrubí v NP, nutno vyměnit.

Proto představenstvo zřídilo v těchto prostorách kancelář družstva a rozhodlo tento prostor i s ohledem na přímý vstupu do kolektoru, již nikdy nepronajímat.

Na základě rozhodnutí ČS BD a souhlasu SVJ, pro které platí ustanovení zákona §1195 (1) ve znění že Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku, v současné době představenstvo řeší realizaci tohoto rozhodnutí.

Ukončení tohoto řízení představenstvo předpokládá nejpozději v průběhu září 2023. Následně dne 24. října 2023 se uskuteční poslední, mimořádná členská schůze družstva, které ještě bude svolána stávajícím představenstvem. Na tomto jednání za účasti notáře, musí být ze zákona a stanov družstva, přítomny minimálně 2/3 členů družstva, nebo jejich zástupců, aby rozhodnutí o likvidaci družstva bez právního nástupce bylo platné a stvrzené v notářském zápisu.

Termín vstupu družstva do likvidace se s ohledem na Předsednictví BD v SVJ, ukončení účetního roku družstva k 31. 12. 2023, nutnosti uzavření družstvem vedené účetní knihy, sestavení mimořádné účetní závěrky včetně daňového přiznání a dalších povinností, bude navržena k 1. 1. 2024, čímž se ušetří na nákladech, neboť budou použita data z účetně ukončeného hospodaření za rok 2023.

Současně dne 31. 12. 2023 bude ukončeno předsednictví Bytového družstva ve Společenství. Na Shromáždění, plánovaném na den 23. listopadu 2023, bude zvolen nový statutární orgán Společenství, který rovněž od 1. 1. 2024 zahájí svou činnost. V mezidobí od volby statutárního orgánu Společenství do zahájení jeho činnosti, předá Předseda SVJ tomuto orgánu všechny dokumenty vedené Předsedou SVJ, vč. klíčů a kanceláře.

Děkuji za pozornost.