

ZPRÁVA pro VÝROČNÍ členskou schůzi BD Křenova 10

Současnost :

- Členskou základnu BD v současnosti tvoří čtyři původně zakládající členové - členství dalších sedmi členů za trvání BD vzniklo převodem / přechodem .
- Ve vlastnictví BD je dům i pozemek pod domem .
- Z prostředků členů BD byly postupně uhrazeny cena domu č.p. 270 v k.ú. Veleslavín – **763 390.- Kč**, i cena pozemku, parcely č.p. 473/70 o výměře 236 m² – **880 280.- Kč** .
- Do údržby a oprav bylo doposud investováno téměř **1,7 mil. Kč** – dům prodělal generální opravu střechy, zateplení - čímž je snad (pokud nebude překážkou nezateplená atika), způsobilý i k získání Energetického štítku budovy - povinně cca r. 2016 ! V roce 1999 měněné stoupačky a „ ležaté rozvody“ jsou plně funkční a v dobrém stavu, kontroly a revize vyhrazených technických zařízení a vybavení PO jsou průběžně a systematicky prováděny a zjišťované závady odstraňovány ...
- Stanovy BD přijaté notářským zápisem při založení BD v r. 1994 byly v návaznosti na změny legislativy aktualizovány dodatky - v r. 2001, 2011 a 2012 ; **změna právního prostředí od 1.1.2014 (NOZ, ZOK a související legislativa)** však znamenala jejich celkovou rekonstrukci a v současnosti jsou tedy platnými **Stanovy malého BD, přijaté mimořádnou členskou schůzí a notářským zápisem dne 19. června 2014**
- Průměrné nájemné v domě ve vlastnictví BD zůstává na úrovni **cca 4.000 .- Kč / byt** (srovnání - normativní náklady na bydlení v Praze : r. 2013 **7.489.Kč-** pro 1 os. - **až 18.307.-Kč** pro 4 os. a více ; Informační bulletin SMBD č.1/2013, str.7) .

VÝROČNÍ ZPRÁVA za funkční období říjen 2011 – říjen 2014 :

- na čl.schůzi v březnu 2012 byly předneseny **změny Obč.Z., které nabyly účinnost od 1. listopadu 2011** (zákon č. 132/2011 Sb.), resp. informace k této novele podávané na konzultačním dni SMBD - s návrhem řešení v podmínkách našeho BD; k tomu byl předložen a čl. schůzí **schválen dodatek Stanov BD – vydání z 18. dubna 2012 ...**
- **rozúčtovávání nákladů na teplo mezi BD Křenova 10 a 268** i přes nižší úroveň zateplení naší části objektu (nezateplení atiky domu v r.2005 - „v naší půlce objektu“ !?!) zůstává **50 : 50 ...**
- **vyřízeno odkoupení pozemku pod domem** : kupní cena parc. č.p. 473/70 uhrazena na účet m.č. Praha 6 dne 19. dubna 2012 – **vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí** provedl Katastrální úřad ke dni 23. dubna 2012 ...
- v případech **opoždování /neplacení nájmu** (viz čl. 2 Nájemní smlouvy) bylo postupováno podle výkladu JUDr. Čápa - místopředsedy a právníka svazu bytových družstev ...

- stávající **rozvody sítě Pe3ny Net v domě** nahrazeny v červnu 2012 optickým kabelem ...
- únor 2013 - revize hromosvodu s následnou **opravou zemního odporu svodů č. 3 a 4** ...
- březen 2013 - závěr čl. schůze ke *sdělení Obchodní kanceláře* k problematice vlastního zdroje vytápění a ohřevu teplé vody : **aktuálně se nejeví jako významně efektivní** ...
- květen 2013 - **oprava zatékání střechy a návazně vymalování domu** ...
- **energetický štítek budovy** – informace podávány průběžně na infotabuli - pro objekt našeho charakteru máme (podle aktuální právní úpravy) mít v termínu **do 1. ledna 2019.**
Pozn.: v lednu 2015 má ovšem začít platit novela zákona, která sice povinnosti vlastníků nemovitosti při pronájmu (nebo prodeji) má zmírnit, nicméně současně znásobí postih za jejich nedodržení; u právnických osob tedy pokuty stoupnou ze 100 na 200 tisíc !! ...
- srpen 2013 – po vypořádání vyúčtování 2012 od ATEST Reality požádání plátců nedostačujících záloh (*teplá voda + SV pro TUV*) o jejich odpovídající nastavení (**z 5ti oslovených zareagovali pouze dva !!**) ...
- v září 2013 se BD připojilo k nabídce garance ceny silové elektřiny od fy Pražská energetika, a.s., pro odběrné místo objektu Křenova 10 (na dobu 2 let) ...
- **semináře SMBD k výkladu zákonů č. 89/2012 Sb. (NOZ) a č.90/2012 Sb. (ZOK)** a souvisejících, **účinných od 1.1.2014** - probíhaly v květnu/červnu/říjnu 2013; informace k tomu byly podány na čl. schůzi dne 31. října 2013 ...
- čl. schůze dne 31. října 2013 posoudila nabídku aktualizace pojistné smlouvy HVP se závěrem : pro následující období ponechat beze změn ...
- preventivní prohlídka z hlediska požární ochrany - závady ze zápisu v r. 2012 byly odstraněny. **Nicméně - každý máme Nájemní smlouvu, vztahující se na konkrétní byt č. xy,** přičemž odkládání obuvi celé rodiny, ale zejména kočárků, kol, tříkolek apod. ve společných prostorách domu není předmětem nájmu (k dispozici je kočárkárna, event. sklad č.1) ...
- bezprostředně po čl. schůzi dne 31. října 2013 byly **zahájeny práce na Stanovách malého BD** : na dvou mimořádných schůzích BD bylo postupně formulováno konečné znění s tím, aby do 30. června 2014 mohly být nové stanovy přijaty. **Každý z členů BD měl možnost se ze základním dokumentem podrobně seznámit** : na e-mailové adresy devíti členů BD byla rozeslána elektronická verze, u místopředsedy p. Sulkovského pak byla k dispozici i verze „papírová“ ...
- periodická kontrola plynových zařízení ve smyslu platné vyhlášky Českého úřadu bezpečnosti práce proběhla dne 26. listopadu 2013. Následně byla *u odboru dopravy a životního prostředí M.Č. Praha 6* uplatněna úprava **uložení HUP, resp. jeho propadu** před vstupem do domu – **opraveno dne 15. ledna 2014** ...

- 31. ledna 2014 byl **vyměněn hlavní vodoměr domu** – zařízení je v provozování PVK, a.s., které také hradily náklady ...

- k 7. březnu 2014 další **změna podnájmu bytu č. 7** (2 osoby prostřednictvím realitní makléřky) - nájemník a člen BD p. Hoffmann t.č. dlouhodobě mimo Evropu ...

- v květnu 2014 obdrželo BD výzvu z Finanční správy pro hl.m.Prahu k úhradě **NEDOPLATKU daně z nemovitosti za r. 2013** - ve výši **0,00.- Kč**; nedoplatek byl „ obratem uhrazen“ ...

- dne 19. června 2014 byly na mimořádné členské schůzi přijaty, resp. přizpůsobeny **Stanovy Bytového družstva Křenova 10** nové legislativě (NOZ a ZOK), platné od 1.1.2014. Za účasti notářky byly hlasováním o podřízení se družstva zákonu č. 90/2012 Sb., přijaty 100% přítomných hlasů, tj. 11hlasů; proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky, či protesty ...

- **měření spotřeby tepla podle zákona č. 406/2000 Sb.: vyžaduje osadit registrační přístroje** , resp. rozdělovače topných nákladů (RTN) ; předběžná shoda se sousedním BD byla – z hlediska technického i provozního provedení pro celý náš objekt - v nabídce INMES, s.r.o. , Slezanů 7/2298,169 00 Praha 6 . Smlouva o dílo byla pro naše BD uzavřena dne 27.8. t.r. – **osazení RTN v bytech proběhne dne 20. října t.r.** ...

- značné množství času a úsilí si od počátku roku vyžádala příprava zákonného požadavku nové legislativy – **zřízení internetových (webových) stránek BD** : nabídka společnosti *Pro náš dům o.s.* z Brna (leden t.r.) stejně jako individuální nabídky různých „ad hoc“ specialistů nebyly výhodné z finančního hlediska - **dva oslovení vlastní členové BD zájem neprojevíli** – **třetí oslovený** pak ani po třech měsících neudělal nic, resp. „pomohl“ našemu BD tak, že **termín čl. schůze již stanovený a s notářskou kanceláří dojednaný na 15. května, musel být přesunut na 19.června (!)** (DÍKY vstřícnosti notářky, též počítající s květnovým termínem – nicméně právoplatně aktivaci webových stránek BD vyžadující !). V kritickém okamžiku nakonec **vypomohl teprve až náhodný známý z jednoho BD zde na Petřínách** (odmítajíc přitom jakýkoliv honorář a **považujíc tuto práci za přátelskou pomoc v nouzi**), nám webstránky zavedl; počínaje 20. květnem tr. jsou tyto tedy plně funkční, průběžně aktualizované a všem k dispozici na adrese

<http://bd-krenova.sweb.cz/> ...

- přijetím nových STANOV malého BD dnem 19. června nadále zůstávají orgány BD jen členská schůze a předseda BD ; **p. Sulkovský poté, podáním písemného oznámení, z funkce místopředsedy BD odstoupil** ...

- za spoluúčasti Notářské kanceláře JUDr. Blanky Čechové byly nově přijaté **STANOVY BD Křenova 10** vloženy do **Obchodního rejstříku** ...

- po opakovaných vloupáních do sklepní kóje jednoho z nájemníků a vytržení zámků a petlic u dalších dvou kójí **v červenci t.r.** , byly v suterénních prostorách naší části objektu dveře u

kočárkárny a v obou směrech ke sklepním kójím osazeny koulemi a novým zámkem ; k obdobným opatřením se, konečně (po více jak ročním úsilí !!!) , podařilo přimět i p.Valáška z vedlejšího BD, takže průchozí suterénní chodba je **od srpna t.r.** již běžně nepřístupná – tedy pokud nájemníci dveře zavírají a zamykají ... (!) ...

- v návaznosti na **etapy výměny bytových vodoměrů** nastává termín skončení životnosti současně osazených a požadavek jejich výměny za nové **v r. 2016** ...

- ve dnech 3.- 4. září t.r. byla přivolaným zámečníkem řešena **zaseknutá FABka předních domovních dveří - dveře nešlo odemknout a tím ani otevřít !!** Pokud by musela být vyměněna za novou, protože k dispozici nebyl požadovaný **matriční klíč s vyraženým číslem** (užívali jej jedni z nájemníků), musely by být vyměněny nejen FABky středových a zadních domovních dveří, ale i všechny klíče ! Klíč s vyraženým číslem byl tedy poté **uložen jako matriční** a pouze z něho lze pořizovat duplikáty ; stále ale nejsou k dispozici **matriční klíče pro zámky od vchodových a 1. dveří sklepů vlevo - pokud takovýto klíč s číslem kdokoliv užíváte, prosím o vrácení** - bude Vám vyměněn za klíč bez čísla ...

V závěru svého působení děkuji předchůdcům za úroveň dosaženou při správě a údržbě domu a podmínek bydlení , na které jsme mohli navázat a dále je rozvíjet. Následovníkům přeji mnoho dobrých nápadů pro řízení a správu našeho společného majetku v daném právním prostředí. Zvláště pak děkuji (dnes již emeritnímu) místopředsedovi p. Jaromíru Sulkovskému za vždy spolehlivý a odpovědný přístup po celé dvacetiletí jeho funkční působnosti .

Příloha : Přehled odměn orgánům BD v průběhu jednotlivých funkčních období dosavadní existence BD

V Praze dne 1. října 2014

PhDr. František Ryšina v.r.