

BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠÍŠKOVA

Šiškova 1226, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ 256 93 174

Příloha k pozvánce na členskou schůzi BDŠ konanou dne 5. 11. 2024

- ad bod 3. Zpráva o činnosti představenstva Bytového družstva Šiškova;**
Ve zprávě předseda představenstva BDŠ krátce seznámí členskou schůzi s činností představenstva za období od VI/2024
- ad bod 4. Změna stanov BDŠ;**
Představenstvo navrhuje změnu stanov za účelem:
- *využití finančních prostředků k financování oprav a investic z dalších členských vkladů, aby prostředky v této výši mohly být ponechány ve fondu oprav a ve formě zálohy byly převedeny do fondu oprav SVJ a posléze využívány k udržování a rozvíjení technického stavu budovy po vzniku SVJ*
 - *snížení počtu členů představenstva na 7 členů z důvodů:*
 - *potíží s personálním obsazením ve vyšším rozsahu*
 - *zvýšení rychlosti a objemu přenosu informací mezi představenstvem a členy BDŠ využíváním telekomunikačních prostředků*
 - *upřesnění znění v souvislosti s nabytím členského podílu po splnění uhrazovací povinnosti dalšího členského vkladu*
- Představenstvo navrhuje v souladu s čl. 39 bodem 15 Stanov BDŠ změnu stanov v tomto rozsahu:***
- ***čl. 40 odst. 2. se mění tak, že nově zní:***
Představenstvo má 7 členů.
 - ***čl. 46 odst. 4. se mění tak, že nově zní:***
Zdroje úhrady ztráty musí být použity v následujícím pořadí, přičemž ke každému dalšímu je možné přikročit až při vyčerpání předchozího:
 - a) nerozdělený zisk z minulých let,*
 - b) další členské vklady,*
 - c) nedělitelný fond, příp. jiné zajišťovací fondy, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,*
 - d) uhrazovací povinnost členů,*
 - e) základní kapitál formou snížení základního členského vkladu.*
 - ***čl. 4 odst. 6 se doplňuje o novou odrážku, která zní:***
 - *splnil i vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, rozhodne-li tak členská schůze.*
- ad bod 5. Problematika založení SVJ a převodů bytů do vlastnictví členům;**
V současné době je připravena dokumentace nutná k založení a vzniku SVJ, která byla předložena členům BDŠ k připomínkovému řízení. Z připomínkového řízení vzešly kromě formálních nedostatků i věcné dotazy, které se týkaly zejména:
- *problematiky vyměření bytových jednotek*
 - *zahrnutí komor do podlahových ploch*
 - *odstranění obtížně vymahatelných/prokazatelných požadavků z domovního řádu*

Dotazy a formální nedostatky byly vypořádány před členskou schůzí podáním informací tazatelů a uveřejněním na poschodech.cz.

BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠIŠKOVA

Šiškova 1226, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ 256 93 174

Pro založení a vznik SVJ představenstvo členské schůzi předkládá ke schválení:

- **Rozhodnutí o rozdělení práva k nemovité věci zahrnující družstevní byty na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka) a rozhodnutí o založení společenství vlastníků jednotek (stanovy SVJ)**

Návrh usnesení:

Členská schůze bytového družstva schvaluje rozdělení práva k nemovité věci s družstevními byty, tedy práva k pozemku, evidovanému jako pozemková parcela, parcelní číslo 2364/12, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s číslem popisným 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, bytový dům, příslušející k části obce Kobylisy, v katastrálním území Kobylisy, zapsáno na LV 1800 pro katastrální území Kobylisy a obec Praha (dále také „Bytový dům“ nebo „Nemovitá věc“), na vlastnické právo k jednotkám, a pověřuje statutární orgán bytového družstva, aby na podkladě prohlášení vlastníka podle ust. § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku takové rozdělení nemovité věci zajistil vkladem práva do katastru nemovitostí. (= **schválení prohlášení vlastníka**).

Členská schůze bytového družstva rozhoduje o tom, že pro správu Bytového domu bude založeno společenství vlastníků jednotek a pověřuje statutární orgán bytového družstva, aby založení a vznik společenství vlastníků jednotek zajistil. (= **schválení stanov SVJ**).

- **Rozhodnutí o převodu jednotek zahrnujících družstevní byty do vlastnictví členům bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci**

Návrh usnesení:

Za splnění podmínky, že dojde k rozdělení práva k Nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a vkladu do katastru nemovitostí ve smyslu předchozího usnesení této členské schůze, členská schůze bytového družstva schvaluje převod všech jednotek, které budou vymezeny v Bytovém domě, do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci, přičemž pro převody stanovuje následující podmínky:

- nárok na převedení konkrétního družstevního bytu (jednotky) do svého vlastnictví má pouze ten člen bytového družstva, který je z titulu svého členství jeho nájemcem (nebo v případě manželů společným nájemcem),
- k převodům nezačne docházet dříve, než bude dosavadní nemovitá věc (pozemek s bytovým domem) rozdělena na jednotky a než vznikne společenství vlastníků jednotek,
- převod bude proveden pouze na základě písemné žádosti člena bytového družstva,
- člen bytového družstva musí mít vůči bytovému družstvu zaplacen základní členský vklad, další členský vklad, nesmí mít vůči bytovému družstvu žádné nedoplatky, dluhy či jiné závazky k úhradě,

BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠIŠKOVA

Šiškova 1226, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ 256 93 174

- cena převodu bude rovna výši plně splaceného dalšího členského vkladu člena bytového družstva, a tedy dojde k jejich vzájemnému započtení (tj. člen bytového družstva cenu převodu již reálně nehradí),
 - k převodu dojde na základě písemné smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, která bude uzavřena mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva. (= **schválení smlouvy o převodu jednotky**).
- **Rozhodnutí o vložení příspěvku na správu domu do „fonde oprav“ nově založeného SVJ ve formě zálohy**
Členská schůze bytového družstva bude rozhodovat o vložení příspěvku na správu domu do „fonde oprav“ nově založeného SVJ ve formě zálohy z prostředků fondu dlouhodobé zálohy (fondu oprav) bytového družstva; takto vložená záloha do „fonde oprav“ SVJ pak bude ve vztahu ke každému z členů bytového družstva vypořádána při převodu jednotky do jeho vlastnictví.
 - **Rozhodnutí o navýšení příspěvku na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy na 35,- Kč/1 m² po vzniku SVJ**
Příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy (do fondu oprav) po založení SVJ bude v SVJ stanoven dle podlahové plochy stanovené při vyměření podlahových ploch pro „prohlášení vlastníka“ přepočtem z podlahových ploch stanovených v rámci BDŠ. Navýšení bude provedeno tak, aby vlastníci bytových jednotek po vzniku SVJ platili do fondu oprav 35,- Kč na metr čtvereční plochy dle prohlášení vlastníka.
Hlasováním v BD tedy nyní schválíme odpovídající zvýšení této částky i pro členy BD (nájemce bytů) s účinností k měsíci vzniku SVJ.

Zvýšení příspěvku do fondu oprav považujeme za nutné s ohledem na to, že v minulosti došlo naopak k jeho snížení z původních 32,99 Kč/1 m², ačkoliv v posledních letech došlo k rapidnímu růstu cen materiálu a práce, ve střednědobém výhledu bude však nutná realizace oprav v řádu vyšších desítek milionů Kč do:

- oprav střechy
- výměny 8 výtahů
- výměny stoupaček (současné litinové odpady již vykazují vzrůstající tendenci poruch)
- výměny dveří do průchozích chodeb s ohledem na zjištění revizního technika protipožární ochrany

ad bod 6. Realizované opravy, plánované investice a opravy

- **Opravy kontejnerových stání a jejich zastřešení**
Stále ve stavu schvalovacího procesu ze strany Stavebního úřadu pro Prahu 8, který cca po 4 měsících od podání žádosti o územní souhlas požádal o doplnění, věc vyřizuje Ing. Tomáš Dvořák
- **Opravy lodžii (zábradlí, čelíček a dlažby) a obvodového pláště (proti zatékání), výměna zábradlí u francouzských oken**
 - Opravy lodžii – provedeno z 90 %

BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠIŠKOVA

Šiškova 1226, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ 256 93 174

- Výměna zábradlí u francouzských oken – provedeno
- Oprava obvodového pláště – realizována na střešních partiích, z 90 % byla učiněna opatření nutná proti zatékání
- Zbývá instalace sítí proti holubům

Se započítáním sítí proti holubům vzhledem k neočekávaným vícepracím překročíme mírně hranici 6 mil. Kč vč. DPH, kterou jsme na tuto opravu měli schválenou členskou schůzí. Členskou schůzí proto budeme žádat o souhlas s navýšením investice o 500.000,- Kč, které s vysokou rezervou pokryjí výdaje spojené s instalací sítí proti holubům.

- **Instalace předokenních rolet**

Vzhledem k tomu, že nám byla během léta podána výpověď z posledního bytu, který byl pronajat nečlenům družstva a družstevní podíl k němu byl nabídnut k úplatnému převodu, získalo BDŠ nepředpokládaný zdroj finančních prostředků ve výši 4.800.000,- Kč

Navrhujeme členskou schůzi, aby schválila investici ve výši 7.000.000,- vč. DPH na pořízení předokenních rolet do oken na západní a jižní straně domu od společnosti ALMMA s.r.o.

- **Opravy plánované ve střednědobém horizontu**

- oprava střechy (budou zvažovány varianty generální opravy nebo oprava speciálním nátěrem stávajících krytin a prodloužení doby jejich životnosti)
- výměny 8 výtahů (realizace finančně náročných oprav ve spojení s morální zastaralostí a revizními zjištěními se nejeví jako rentabilní) – odhad 21,6 mil. Kč vč. DPH
- výměny stoupaček (současné litinové odpady sice vykazují vzrůstající tendenci poruch, avšak zatím nevyžadující brzkou realizaci výměny)
- výměny dveří do průchozích chodeb za dveře protipožární s ohledem na zjištění revizní technika protipožární ochrany – odhad 2,5 mil. Kč vč. DPH

Výše uvedené/navržené opravy budou realizovány SVJ, s ohledem na předpokládanou výši budou pak schvalovány shromážděním vlastníků.

ad bod 7. Rozhodnutí o přijetí nového člena bytového družstva; schválení výše dalšího členského vkladu

Představenstvo na základě provedeného konkursu k přidělení členského podílu vázaného na právo nájmu k bytu č. 22, dům č.p. 1228 členskou schůzí navrhne, aby rozhodla o přijetí nového člena bytového družstva a o výši dalšího členského vkladu ve na něj připadajícího dle výsledku výběrového řízení.

Představenstvo BDŠ