

Zpráva o činnosti představenstva za období od 25. 6. 2020 do 7. 12. 2020

Představenstvo pracovalo v období od poslední členské schůze (ČS), která se konala 25. června 2020 a na které bylo zvoleno na další funkční období staronové představenstvo, ve složení A. Kubaščíková, J. Kurilla, M. Maixner (místopředseda představenstva), V. Petr (předseda představenstva) a J. Škrábek.

Zpráva obsahuje přehled hlavních aktivit, kterými se představenstvo BDH zabývalo od minulé ČS, kdy se uskutečnilo celkem 12 jednání představenstva, z toho čtyři jednání od 7. 10. 2020 do 7. 12. 2020 proběhla „elektronicky“ kvůli epidemii koronaviru. Během nouzového stavu vyhlášeného v ČR byly i v BDH omezeny aktivity vyžadující osobní kontakty, ale činnost představenstva nebyla přerušena a v součinnosti se správcem, účetní a kontrolní komisí byl průběžně zajišťován v potřebném rozsahu chod BDH.

Členská schůze 20. 11. 2009 uložila představenstvu sledovat vývoj restituční dotčených pozemků a promlčecí lhůty.

O restitucích nebo prodeji pozemků přilehlých k objektům a pozemkům BDH nezjistilo představenstvo nové informace. Pozemek par.č. 963/36 k.ú. Kobylisy o rozloze 667 m², který byl vyjmut k restituci z pozemků BDH, má v katastru nemovitostí stále uveden duplicitní zápis vlastnictví (BDH a restituční) s omezením vlastnického práva věcným břemenem.

Členská schůze 7. 6. 2018 pověřila představenstvo BDH vyžádat si potřebnou dokumentaci v případech, kdy využití připojených společných prostor neodpovídá stavu zjištěnému při fyzické kontrole společných prostor a dokumentace předložená v minulosti je nevyhovující nebo není k dispozici.

V dokumentech BDH byly vyhledány dostupné informace. Dokumentace skutečného stavu byla následně vyžádána ve čtyřech případech, kde byly zjištěny největší nesrovnalosti. Jednání s příslušnými členy BDH, omezená epidemií koronaviru, pokračují. Úkol uložený představenstvu členskou schůzí byl v rámci možností plněn, není uzavřen a pokračuje – zejména v objektu Hovorčovická 1718/19.

Členská schůze 7. 6. 2018 uložila představenstvu BDH aktualizovat nájemní smlouvy a evidenční listy v případech, kde skutečný stav společných prostor nesouhlasí s údaji uvedenými v evidenčním listu.

Tento úkol úzce váže na předcházející, byl dle možností během epidemie koronaviru plněn a trvá. Tím nebyla nijak omezena standardní činnost BDH k řádnému zajištění nájemních smluv, tzn. průběžně byly uzavírány nové smlouvy z důvodů převodů družstevních podílů na nové členy BDH a jiných změn v členské základně. Stejně tak byla správcem BDH Ing. Mačím zajišťována průběžná aktualizace příloh nájemních smluv (evidenčních listů) – a to na základě podnětů od členů BDH, údajů zjištěných orgány BDH a správcem.

Členská schůze 7. 6. 2018 uložila představenstvu BDH zkontrolovat, v jakém rozsahu jsou připojené společné prostory pokryty členským vkladem, a podat zprávu o stavu připojených společných prostor dotčeným nájemcům.

Úkol váže na předcházející dva neuzavřené úkoly. Kontrola vč. dohledání potřebných dokumentů dle aktuálních možností probíhala a dále trvá. Mimořádnými opatřeními během epidemie koronaviru bylo zbrzděno dokončení procesu navýšení členských vkladů (ČV) u schválených žádostí o připojení společných prostor k bytu. Nyní jsou připravovány k jednání s příslušnými členy smlouvy o navýšení ČV a nezbytné související kroky.

Členská schůze 4. 12. 2018 uložila představenstvu BDH realizovat technická a organizační opatření k zajištění parkování výhradně pro potřeby BDH na parcele 963/18 v k.ú. Kobylisy pronajaté od Unipetrol RPA, s.r.o.

K zamezení parkování cizích osob byly neprodleně u parkoviště instalovány informační tabule.

Členům BDH byly vydány parkovací karty. Ti je ale ne vždy používají. Parkoviště je představenstvem v nepravdělných intervalech kontrolováno a vozidlům bez parkovacích karet BDH jsou umísťovány

za stěrače výstražné letáky. Uvedenými opatřeními se nepodařilo parkování cizích vozidel zcela eliminovat. Další technicky a finančně náročnější opatření k zajištění výhradního parkování členů BDH budou členské schůzi navržena, pokud nebudou moci členové BDH parkoviště v potřebné míře používat kvůli obsazení neoprávněnými osobami.

Kromě zajištění výhradního parkování na parcele 963/18 usilovalo představenstvo o výměnu dopravních značek „Zákaz zastavení“ za značky „Zákaz stání“ na komunikaci mezi objekty BDH vč. točny. ÚMČ Praha 8 požadavek BDH akceptoval tak, že dal odstranit některé značky „Zákaz zastavení“.

Představenstvo zajišťovalo průběžné splácení úvěru Raiffeisen stavební spořitelně a.s., který byl použit k financování revitalizace objektů BDH. Tento úvěr byl zcela uhrazen v červenci 2020 v nejkratším možném termínu. BDH nemá nyní žádný nesplacený úvěr.

V potřebném rozsahu probíhala komunikace se správními orgány (zejména s ÚMČ Praha 8 a s FÚ Praha 8), s policií (zejména s PČR při opakovaném vloupání do nebytových prostorů objektu v Hovorčovické 19), s notáři a soudy (zejména při dědických řízeních) a s pojišťovnou Allianz (zejména při sjednávání výše pojistného na další rok a při uplatnění pojistné události vloupání, u které pojišťovna uhradila doložené škody po odečtu spoluúčasti).

Představenstvo také poskytlo ČSÚ na jeho žádost podklady pro sčítání lidu (seznam bytů a údaje o bytových domech ve vlastnictví BDH).

Značná pozornost byla i nadále věnována trvale sledovaným spotřebám energií – zejména tepla, u kterého byly od ledna do července 2020 dodavatelem - Pražskou teplárenskou a. s. měřeny a fakturovány nereálně nízké spotřeby. V srpnu t.r. vyměnil dodavatel používaná měřidla a od té doby se měřené spotřeby tepla vrátily na předpokládanou úroveň. Opravné faktury (doplatky) za období leden až srpen 2020 s ohledem na smluvní podmínky dodávek tepla, způsob výpočtu doplateků, jednání s dodavatelem a vlastní dlouhodobá srovnání spotřeb tepla uhradilo BDH bez reklamace.

V potřebném rozsahu a v součinnosti se správcem BDH probíhala komunikace s externími podnikajícími osobami. K zabezpečení funkčnosti topné soustavy a rozvodů vody a k prevenci havárií byla zajištěna odborná výměna nefunkčních ventilů. Dodavatelem zařízení byla provedena revize klapek proti potkanům, bylo dokončeno odstranění nefunkčních elektrických rozvodů dle doporučení revizní zprávy. Přípravuje se výměna vodoměrů SV/TUV s radiovým odečtem vč. souvisejících zařízení (v r. 2021 končí platnost jejich metrologického ověření). Komplikace při údržbě zeleně uprostřed sezóny způsobila porucha zahradního traktoru, jehož oprava přes urgence trvala téměř dva měsíce. Prostřednictvím úklidové firmy bylo podstatně rozšířeno provádění dezinfekce ve všech objektech BDH při pravidelném úklidu. Dle potřeby probíhaly další opravy zařízení a budov BDH.

Průběžně byly projednávány, zodpovídaný a dle aktuálních možností řešeny dotazy, žádosti, podněty a připomínky členů BDH zejména k údržbě a opravě bytového fondu, rekonstrukci bytů, vytápění, převodu členství, podnájům a nájům, vyúčtování záloh, parkování vozidel, úklidu společných prostor, péči o zeleň, popř. činnosti správce.

Pravidelně byly projednávány zápisy z jednání kontrolní komise a řešeny obdržené připomínky a náměty – opět s ohledem na omezení plynoucí z opatření proti epidemii koronaviru.

Průběžně byla koordinována a pravidelně byla projednávána činnost správce BDH a plnění jemu uložených úkolů týkajících se správy a údržby majetku BDH, regulace vytápění, správy SW a webových stránek BDH, systematického zálohování účetních a provozních dat i úkolů k zajištění součinnosti BDH a dodavatelů služeb. Průběžně probíhala součinnost i s účetní BDH.

Praha prosinec 2020

Václav Petr
předseda představenstva BDH v. r.