TRÁVNÍKY, bytové družstvo, Otrokovice

**AKTUÁLNÍ INFORMACE – DUBEN 2020**

1. **K tématu KORONAVIR:**
   1. Prostřednictvím svazu bytových družstev sledujeme vývoj legislativy k bytové tématice a přestože se situace mnohdy překotně vyvíjí, sdělujeme:

* **Rozhodování orgánů SVJ** – Od 11.5.2020 je možné konat schůze za účasti maximálně 100 osob. Naprostá většina schůzí by se tedy již mohla uskutečnit. Nadále je však třeba dodržet omezení, které spočívá v tom, že se mezi účastníky dodržují odstupy 2 metry a k dispozici je nádoba s dezinfekčním prostředkem na dezinfekci rukou. Prakticky tak ve většině případů stejně nebude možné schůzi uskutečnit, protože SVJ nebudou schopna zajistit adekvátně velký prostor pro konání schůze.

Po dobu trvání mimořádných opatření týkajících se volného pohybu osob je možno konat schůze a hlasovat per rollam (korespondenčně nebo technickými prostředky), i když tato možnost není výslovně uvedena ve stanovách SVJ. Tuto možnost však doporučujeme využívat jen v krajním případě pro její technickou a administrativní náročnost.

* **Uplynutí funkčního období**

1. Funkční období zaniklo za trvání mimořádného opatření.

V tomto případě se funkční období člena orgánu prodlužuje automaticky podle § 20 zákona č. 191/2020 Sb.. Takto prodloužené funkční období zaniká uplynutím 3 měsíců ode dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření.

Člen orgánu má právo vyjádřit s prodloužením funkce nesouhlas a v takovém případě se funkční období neprodlouží. Toto vyjádření nesouhlasu musí doručit člen orgánu BD/SVJ před skončením funkce.

Neklesne-li počet členů voleného orgánu pod ½, může v době trvání mimořádných opatření orgán jmenovat náhradní členy do příštího zasedání nejvyššího orgánu, a to i tehdy, když to nepřipouští stanovy (viz § 20 odst. 3 zákona č. 191/2020 Sb.). Kooptace bude tedy možná i bez výslovné úpravy ve stanovách v představenstvu a kontrolní komisi BD. V SVJ byla občanským zákoníkem kooptace připuštěna bez úpravy ve stanovách i dříve.

1. Funkční období zaniklo v době, kdy mimořádná opatření již skončilo.

Jestliže funkční období uplynulo v době 1 měsíce ode dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření, dojde rovněž k automatickému prodloužení funkčního období, jestliže není před jeho skončením doručen do BD/SVJ nesouhlas člena orgánu.

Kooptace chybějícího člena však bude možná jen tam, kde to připouští stanovy nebo zákon (neboť mimořádné opatření již netrvá a nelze využít širší možnosti kooptace).

* **Schvalování účetní závěrky**

Prodlužuj*e* se lhůta ke schválení: Účetní závěrka v bytových družstvech (a ostatních obchodních korporacích) může být schválena až do uplynutí 3 měsíců po skončení mimořádného opatření (prozatím tedy do 1.8.2020), nejpozději však do 31.12.2020

* **Nájemné v bytech**

Nájem nesmí být ukončen z důvodu neplacení nájemného až do skončení ochranné doby:

„Ochranná doba“ běži **od 12.3.2020 do 31.12.2020**. Ochrana se vztahuje na nájemné splatné v „rozhodné době“, tj. **od 12.3.2020** do dne následujiciho po skončeni mimořádného opatřeni

Pokud nájemce nezaplatí dlužné nájemné do 31.12.2020, může pronajímatel ukončit nájem bez výpovědní doby.

* 1. Z důvodu zákonných restrikcí se nebude konat pravidelné výroční shromáždění delegátů družstva v původně plánovaném termínu květen 2020, ale výrazně později, po ukončení restrikcí.
  2. Na posledním (podzimním) pracovním setkání jste byli informováni o plánovaném **navýšení poplatku za správu družstevních bytů** od termínu 1.7.2020. Vzhledem k tomu, že družstvo v těchto měsících předpokládá zhoršenou sociální a potažmo i finanční situaci vlivem coronavirové epidemie u větší části uživatelů bytů, bylo rozhodnuto představenstvem družstva o půlročním odsunutí tohoto navýšení. Nastane tedy **až ke dni 1.1.2021.**
  3. Preventivní opatření na úrovni našeho družstva:
* Úprava provozní doby družstva (po dobu nezbytně nutnou). Děkujeme Vám, že omezujete osobní kontakt s pracovníky družstva na minimum a prioritně využíváte elektronické způsoby komunikace.
* Vybavení pracovišť desinfekčními prostředky
* Při kontaktu s klienty (i zaměstnanci navzájem) používáme roušky

1. **Informační systém INTEGRI**

Máme za sebou první rok užívání nového programového systému. Po tomto období, kdy jsme jej zaváděli do praxe a mnohdy v těžkostech si zvykali na nové postupy, připravujeme nové využití i pro Vás, zástupce domů. Jedná se o internetový přístup k datům Vašeho domu, tj. z principu kdykoliv, odkudkoliv. Nejedná se o nějakou převratnou novinku, jistě jste už o podobných přístupech slyšeli.

V našem pojetí by byly zpřístupněny tyto informace: přehled domovních prostor, uživatelů, revizí, předpisů, vyúčtování (i historie), zůstatky anuit, úvěrů, zápisy schůzí, tiskopis prezenční listiny, účetní výkaz domu. Zřejmě nejžádanější údaj jmenuji zvlášť – a to jsou dlužníci.

Navedení tohoto systému do praxe plánujeme takto:

* Květen-červen – programová příprava a zaškolení na straně družstva
* Červenec – listopad – testování systému na vzorku vybraných uživatelů (zástupců SVJ)
* Leden 2021 – nasazení do užívání všem zájemcům (lze se připojovat i následně)

1. **Předávání bankovních výpisů – SSČS**

Většina z domů, které splácí revitalizační úvěr, je vedena u Stavební spořitelny České spořitelny (Buřinka). Úvěrové výpisy tato banka zasílá za celý rok, tj. pouze 1x. Vzhledem k tomu, že předávání těchto jednorázových výpisů ke zpracování není úplně dokonalé – jak ze strany některých SVJ, tak s určitým rizikem u České pošty, přišla banka s návrhem na případnou změnu zasílání výpisu, a to na Vámi zvolenou mailovou adresu. Uvítali bychom, kdybyste tímto postupem přesměrovali zasílání úvěrového výpisu přímo na mail družstva. Samozřejmě to platí pro případ, že se sami výpisem nezabýváte a nechcete se starat o jeho předání. Částečným řešením je i převedení výpisů na Váš mail – v tomto případě alespoň vyloučíme Českou poštu a soubor by se dal vždy u Vás dohledat. Rádi Vám s tímto v našem ekonomickém úseku poradíme a pomůžeme.

1. **Poskytování informací členům SVJ**

Již opakovaně se vyjadřujeme k záležitosti, kdy údaje o chodu domu vyžaduje na družstvu kterýkoliv řadový člen SVJ (platí o i pro družstevní dům). Požadavky jsou různé, nejvíce jde o fond oprav, zápis ze schůze, apod. Pravda je, že na informace o hospodaření domu mají vlastníci bytů nárok garantovaný stanovami, ale domníváme se (a věříme že i v souladu s Vámi), že toto právo mají uplatňovat u svého domovního výboru. Samozřejmě pokud informaci výbor nemá, může si ji u nás zjistit anebo poslat žadatele přímo k nám. Neboli – nic takového nedáme bez vědomí výboru. Z praxe známe i situaci, kdy žadatel argumentuje nečinností výboru, kde se žádných informací nemůže dobrat. Ale v tomto případě u nás bohužel nepochodí, nepustíme povětšinou citlivé informace za záda výboru, ať už je jakýkoliv.

Zpracováno dne 18.5.2020