

Podklad pro členskou schůzi v souvislosti s návrhem na zvýšení fondu oprav pro opravy elektroinstalace, střech garáží.

Jako představenstvo apelujeme v souvislosti s požadavkem zvýšení přídělů do fondu oprav na nutnost řádného hospodaření družstva. Nelze dojít do stavu, kdy bude již bezpodmínečně nutné opravit elektroinstalaci, střechy, ale družstvo nebude mít dostatek prostředků a bude si muset vyřídit úvěr za možná méně výhodných podmínek. I poté pro splácení úvěru by bylo třeba zvýšit podíl do fondu oprav a doufat, že nenastane nenadálá havarijní situace, která by vyžadovala další finanční prostředky.

Havarijní stav střech znamená, že může dojít k poškození automobilů v garážích zaparkovaných nebo jiných věcí nájemců tam uložených, nynější stav elektroinstalace má za následek neustálé vypadávání jističů, opravy zásuvek a světel v jednotlivých gar.stáních, černý odběr.

Odpovědnost členů statutárních orgánů obchodních korporací za řádný výkon funkce je podle nového zákona o obchodních korporacích, kam patří i družstvo, přísnější je vůbec jedním z nejprísnějších druhů odpovědnosti. Členové statutárních orgánů jsou z právního hlediska vystaveni větší odpovědnosti, než jaké byli vystaveni za předchozího obchodního zákoníku. Nesou odpovědnost vůči družstvu, členům družstva, věřitelům, zaměstnancům, státu i třetím osobám.

Zákon též nově výslovně upravuje nárok člena orgánu si vyžádat k určité otázce stanovisko nejvyššího orgánu obchodní korporace, tedy družstva – ovšem upozorňuji, že případná jeho doporučení či nedoporučení ale nemají vliv na rozsah a podmínky odpovědnosti za škodu, kterou by statutární orgán družstvu způsobil.

Pokud by členská schůze zásadně odmítla zvýšení fondu oprav, nebo jakékoliv jiné nabízené řešení, které by vedlo k tomu, že by odmítla opravy elektroinstalace, střech vůbec, pak by musel statutární orgán upozornit písemně všechny nájemce, že do garáží zatéká, aby si všichni dali pozor a neskladovali věci, které mohou být zatékáním poškozeny s příslušným zdůvodněním, že oprava střech byla odmítnuta a škoda vzniklá zatékáním bude hrazena buď pojišťovnou, nebo si ji nájemce bude muset hradit sám. I tak by patrně statutární orgán musel opravit alespoň nejhorší poškození střech, na které by družstvu stačily finanční prostředky, aby se z odpovědnosti za škodu vyvinil. To stejné je i elektroinstalaci, ta by mohla mít za následek opatření při kterých by byl omezený provoz gar. stání.

Z důvodu právní jistoty by pak měla být uzavřena písemná smlouva o úpravě rozsahu povinnosti k náhradě škody. Seznámila jsem Vás částečně s právním vyjádřením ke zvýšenímu nájemnému do FO.

Nyní pár čísel pro lepší pochopení návrhu zvýšení nájemného :

Celkem přiděl do FO by byl 308 Kč tj. 1 600 000 Kč/ročně, po odsouhlasení mimořádného příspěvku 50 Kč/podn./měs.(60 nahlášených) by byl přínos cca 36 000 Kč.Za 5 let bychom mohli opravit elektroinstalaci a z větší části střechy (viz plán dlouhodobých oprav 2021 – 2025).

Navýšením daně z nemovitosti, elektřiny a i běžných oprav bychom nájemné do jednotlivých položek uvažovali z pravidelného nájemného 300Kč/měs. tj. základní ekonomicky oprávněné náklady (64%) by byly ve výši 192 Kč/měs.

Zásady hospodaření by se měnily jen přílohou č.1.