



## novinky pro rok 2025

Vážení družstevníci, vážení sousedé, rádi bychom Vás informovali o novinkách družstvu.

### Převod podílu městské části na Bytové družstvo Rotavská

Poslední podrobné informace jste obdrželi na členské schůzi a další detaily najdete v zápisech ze schůzí PRE. Především můžeme potvrdit informaci, že jsou v současnosti obě žaloby přerušeny.

Po členské schůzi jsme vypracovali zcela novou smlouvu o narovnání. Městská část P13 (MČ) původně navrhovala inspirovat se smlouvou z Letňan (podobného družstva), která však byla příliš složitá a obsahovala mnoho nadbytečných povinností pro družstvo i družstevníky. Proto jsme předložili MČ vlastní precizní a vyladěnou smlouvu, která byla bezpečná pro obě strany. MČ však navrhla takové změny a postup, které byly pro družstvo prakticky nerealizovatelné.

Následně proběhlo důležité jednání na Magistrátu, během kterého se podařilo rozporovat nevhodné části smlouvy. Výsledkem bylo vrácení k původní verzi, do které právníci obou stran zapracovali vzájemné požadavky. Po posledních úpravách ze strany MČ a našich reakcích máme od právního zástupce MČ potvrzeno, že další změny nejsou plánovány.

Za předpokladu, že město nezmění stanovisko, máme splněné úkoly do léta 2025. **Současná podoba smlouvy představuje splnění původní vůle bezúplatného převodu. Neobsahuje žádný doplatek ani věcná břemena, převádí se vše, co se převést mělo, a všichni nájemníci jsou ochráněni, včetně nájemníků bytů zvláštního určení.** Podařilo se také narovnat tu část technické infrastruktury, kterou bylo možné s MČ narovnat.

Proč mluvíme o létě 2025? V lednu se musí aktualizovat znalecký posudek na ceny pro rok 2025. MČ i Magistrát musí schválit záměr a výdej majetku ve stejném roce, přičemž u obou schválení musí být zdůvodněná odchylka od ceny v čase a místě obvyklé. Zdůvodnění musí být pro MČ i Magistrát identické, i když bude cena vždy 0,- Kč.

Pokud vše půjde podle plánu, MČ připraví důvodovou zprávu s odchylkou od ceny obvyklé, aktualizuje znalecký posudek a musí také zveřejnit záměr na úřední desce. V březnu pravděpodobně pan starosta předloží zastupitelstvu MČ ke schválení návrh na zaslání záměru bezúplatného převodu na Magistrát, následně záměr schválí Magistrát a vrátí MČ k finálnímu hlasování v červenci. Poté bude možné podepsat smlouvu o převodu, podat návrh na vklad do katastru nemovitostí a vzít zpět obě přerušené žaloby. A až katastr nemovitostí přepíše podíly města na nás tak si všichni oddechne.

## Pojistná událost

Podařilo se úspěšně vyřešit pojistnou událost související s krupobitím a nátěry oken. Původní odhad likvidátora se pohyboval v rozmezí 0 až 1 200 000 Kč. Po důkladném administrativním zpracování a propsání všech faktur do formulářů pojišťovny se podařilo dosáhnout pojistného plnění ve výši 1.472.883 Kč.

## Energie

Elektřina ve společných prostorech má zajištěnou fixaci do konce roku 2026 v ceně: 2 889 Kč/MWh (plus poplatky a distribuce)

## Plyn pro topení a ohřev teplé vody.

Pro rok 2024 se nám podařilo zajistit fixaci komoditní ceny plynu na úrovni 1 699 Kč/MWh. Po třech letech výhodných cen, které jsme udrželi i přes krize a inflaci, jsme letos zaznamenali přibližně trojnásobné navýšení, což vedlo k nutnosti zvýšit zálohy na služby. Dobrou zprávou je, že na příští dva roky máme zajištěnou fixaci za 1 189 Kč/MWh. I když je to zhruba dvojnásobek oproti dřívějším výhodným cenám, představuje to významné zlepšení oproti současnému stavu. Proto doporučujeme topte a větrejte intenzivně s rychlou výměnou vzduchu.

## Rekonstrukce vodorovných rozvodů vody

Zahajujeme plošnou výměnu vodovodních rozvodů ve 4. NP (kotelnách) všech domů. Během prací bude docházet k částečným uzavírkám dodávek vody, o kterých vás budeme včas informovat prostřednictvím nástěnek a webu. Pilotní výměna proběhla v JF1 s pozitivním výsledkem; v případě havárie na vodorovných stoupačkách lze nyní uzavřít přívod vody pouze pro 6 bytů, zatímco dříve bylo nutné odstavit celou polovinu domu.

## Rekonstrukce svislých rozvodů vody

Po dokončení vodorovných rozvodů budeme pokračovat výměnou svislých rozvodů. Tato etapa bude organizačně náročnější, protože ve většině případů bude nutné v jeden den zpřístupnit 6 bytů najednou (s výjimkou bytů 3+1). Stavební práce budou také komplexnější - může být nutný zásah do prostoru za toaletami. Firma se bude snažit provádět úpravy především přes sádkokarton, aby se minimalizovaly zásahy do obkladů.

Na závěr bychom Vám rádi popřáli klidné prožití vánočních svátků a úspěšný vstup do nového roku 2025. Věříme, že nadcházející rok přinese pozitivní vývoj v našem společném úsilí o dokončení převodu podílů bytů a další zlepšení v péči o náš bytový fond. Děkujeme Vám za spolupráci a důvěru v uplynulém roce.

**představenstvo a kontrolní komise**