

Z á p i s

ze zasedání představenstva družstva

Bytové družstvo Jana Masaryka č.p. 829, Praha 2

V pondělí dne 9. 3. 2015 od 17:00 hod

Ve volném bytě po paní Baitlové ve druhém patře na adrese J. Masaryka 2, Praha 2

Program schůze:

1. Prezence členů.
2. Volba předsedajícího čl. schůze a zapisovatele.
3. Schválení účetní uzávěrky a hospodaření za loňský rok
4. Schválení nájemní smlouvy pro členy BD
5. Návrh, výběr a schválení úklidové firmy
6. Návrh odměn pro představenstvo – návrh do budoucna a návrh na jednorázovou odměnu za minulé období
7. Informace o převedení družstevního podílu paní Šnorbertové na synovce pana Stůje
8. Informace o vystoupení manželů Himlových ze družstva
9. Informace o dalším postupu při prodeji volných bytů a nebytových prostor
10. Vstup pana Mudr. Stránského do družstva hlasování o změně kočárkárny a přijetí do družstva
11. Informace a návrh termínu na vyklizení kočárkárny
12. Představení plánů na rekonstrukci domu a půdy, seznámení s výsledky výběrového řízení a hlasování o schválení rekonstrukce a výběru dodavatele. Seznámení s časovým harmonogramem.
13. Výběr dodavatele pro zhotovení prohlášení vlastníka, Hlasování
14. Úprava zahrady – prořezání stromů
15. Diskuse

1. Prezenze členů

Předseda družstva přivítal všechny přítomné a v 17.10 hodin zahájil zasedání členské schůze dle programu v pozvánce, která byla řádně uveřejněna a zároveň doručena členům osobně 22 dnů před zasedáním. Úvodem konstatoval, že toto zasedání bylo svoláno představenstvem a že dle prezenční listiny, která je přílohou tohoto zápisu, je členská schůze usnášeníschopná, neboť je přítomno 15 z 15 členů družstva a to představuje 100% všech členů družstva.

Schůze se dále zúčastnili a byli členům BD představeni:

- 1) pan Ing. Luboš Hronek, představitel Správní firmy HRONEK, pověřené správou BD Jana Masaryka 2.
- 2) Pan Stůj, synovec paní Šnorbertové
- 3) Pan Mudr.Stránský, dosavadní nájemce ordinace v přízemí domu

2. Volba předsedajícího čl. schůze a zapisovatele

Předseda družstva navrhl, že bude tomuto zasedání předsedat pan Michal Macháček, a že zapisovatelem bude slečna Andrea Hozáková. Nikdo neměl připomínky, nikdo nevznesl protinávrh.

Předseda družstva přednesl tento

• **návrh usnesení:**

Předsedou tohoto zasedání členské schůze se volí Michal Macháček a zapisovatelem tohoto zasedání členské schůze se volí Andrea Hozáková.

Hlasování:

Pro 15 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

3. Schválení účetní uzávěrky a hospodaření BD Jana Masaryka 2 za rok 2014

Předseda informoval, že byla provedena účetní uzávěrka BD za rok 2014 (dle podkladů, které předseda členům BD zaslal emailem dne 6. 3. 2015). Nikdo ze členů BD k tomuto vyúčtování nevznesl žádné připomínky.

Předseda družstva přednesl tento

• **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje účetní uzávěrku a hospodaření BD Jana Masaryka 2 za rok 2014 dle podkladů zaslaných emailem dne 6. 3. 2015.

Hlasování:

Pro 15 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

4. Schválení nájemní smlouvy pro členy BD

Předseda informoval o tom, že je připraven návrh nájemní smlouvy, který je v současné době na posouzení u právníka. Po jeho schválení bude návrh této smlouvy zaslán členům BD a nájemní smlouvy na jednotlivé byty bude každý ze členů BD podepisovat.

Tato smlouva je mezi pronajímatelem/družstvem a nájemníkem, který je členem BD. Druhým typem smlouvy, který naše BD využívá, je standardní nájemní smlouva, která je uzavřena mezi Družstvem a Nájemci (p.Bagala a manželé Himlovi).

5. Návrh, výběr a schválení úklidové firmy

Předseda informoval, že BD obdrželo nabídky 3 firem (AKNEL, Agapola, Azura). Jejich nabídky byly členům Družstva zaslány emailem dne 15.2.2015.

Při porovnání nabídek vychází firma Agapola jako nejdražší, firma Azura jako nejlevnější. Představenstvo navrhuje vybrat firmu Azura, jejíž cena za služby za měsíc je za celý dům 2123,50 Kč/měsíčně, vč. DPH), přičemž smlouva se prozatím uzavře na dobu 1 roku. Nikdo neměl připomínky, nikdo nevznesl protinávrh.

Předseda družstva přednesl tento

• návrh usnesení:

Členská schůze souhlasí s výběrem úklidové firmy Azura, která bude pověřena úklidem domu v rozsahu nabídky zasláné členům BD emailem dne 15. 2. 2015. Členská schůze dále souhlasí, aby Představenstvo v tomto smyslu uzavřelo s touto firmou Smlouvu od 1.4.2015, a to na dobu jednoho roku.

Hlasování:

Pro 15 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

6. Návrh odměn pro představenstvo – návrh do budoucna a návrh na jednorázovou odměnu za minulé období

Pan Hronek orientačně informoval členy BD o částkách, představujících obvyklou výši odměn pro Představenstvo bytového družstva našeho rozsahu.

Předseda navrhl částky: 2400 Kč pro předsedu, 1500 Kč pro místopředsedu, 800 Kč pro člena představenstva. Odměny budou hrazeny měsíčně z provozního účtu BD.

Dále byla navržena jednorázová odměna pro Představenstvo ~~za dosud odvedenou práci ve výši 20.000 Kč.~~ za založení bytového družstva a s tím spojené úkony ve výši 20.000 Kč. O rozdělení odměn jednotlivým členům představenstva rozhodne předseda představenstva.

Diskuse. Nikdo neměl připomínky, nikdo nevznesl protinávrh.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze souhlasí s navrženými částkami pro členy Představenstva ve výši: 2400 Kč pro předsedu, 1500 Kč pro místopředsedu, 800 Kč pro člena představenstva. Tyto odměny budou hrazeny měsíčně z provozního účtu BD počínaje měsícem březnem

Členská schůze dále souhlasí s vyplacení jednorázové odměny Představenstvu ve výši 20.000 Kč za dosud provedené úkony.

Hlasování:

Pro 15 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

7. Převedení družstevního podílu paní Šnorbertové na synovce pana Stůje

Předseda informoval, že družstevní podíl paní Šnorbertové bude převeden na jejího synovce, pana Stůje, který se stane členem BD. Paní Šnorbertová a pan Stůj mezi sebou v tomto smyslu uzavřou smlouvu.

Nikdo neměl připomínky, nikdo nevznesl protinávrh.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze souhlasí s tím, že družstevní podíl paní Šnorbertové bude převeden na jejího synovce, pana Stůje, který se stane členem BD.

Hlasování:

Pro 15 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

K tomuto bodu předseda přítomné informoval, že o veškerých převodech jsou členové BD povinni Představenstvo informovat. V budoucnu pravděpodobně dojde k podobnému převodu u manželů Lukešových.

8. Informace o vystoupení manželů Himlových ze Družstva

Předseda přítomné informoval, že od ledna 2015 vystoupili z BD manželé Himlovi, kteří se stali nájemci Družstva. Proto byla přepočtena tabulka, byt se stává majetkem Družstva.

9. Informace o dalším postupu při prodeji volných bytů a nebytových prostor

Předseda informoval o postupu při prodeji volných bytů a nebytových prostor:

Pro zápis jednotlivých bytů do katastru nemovitostí musí pro náš dům být vyhotoveno *Prohlášení vlastníka*. Následně zápis na Katastr. V Katastru už pak nebude celý dům, ale

jednotlivé byty. Na každou bytovou jednotku pak bude zřízen úvěrovou bankou „vlastní podúčet“ u účtu domu.

Díky tomu zde pak bude pro každého člena BD možnost splatit část nebo i celou částku za dotyčný byt a v okamžiku takového zaplacení celé příslušné částky vyjme banka tento byt ze „zástavy“ (např. manželé Fenikovi). I nadále se pak ale bude platit: fond oprav, pojištění, zálohy na služby.

Termín: Prohlášení vlastníka bude pravděpodobně hotovo ke konci roku 2015.

Místopředseda p. Kněžů dále přítomné informoval o představě o postupu při prodeji Společných prostor:

Ve všech případech se v tuto chvíli jedná se o prodej Družstevního podílu, nikoliv o prodej do vlastnictví.

Volné prostory Představenstvo nejdříve navrhuje nabídnout členům družstva, případně jejich známým nebo příbuzným.

Jedná se aktuálně o 4 jednotky: O prostor zubní ordinace, má zájem současný nájemce p.dr. Stránský, byt po paní Baitlové (o velikosti 58m2 cena podle znaleckého odhadu 2,65mil s podílem na společných prostorách cca 2,95mil Kč) , 2 volné jednotky v přízemí: Rehalax a Vašák (obě o velikosti cca 23 m, cena podle znaleckého odhadu, á cca 1 030 000 s podílem na společných prostorách o cca 10% víc. Dále je zde nebytový prostor v suterénu, který v tuto chvíli ale není prodejní a prostory plánuje využívat jako zařízení staveniště firma na vestavbu půdních bytů.

V tabulce zaslané členům BD emailem dne 15.2. 2015 jsou uvedeny přesné ceny. Přednost bude dána nejvyšší nabídce.

Zájemci o prohlídky nabízených jednotek můžou kontaktovat představenstvo družstva pro přístup do volných bytů. Nabídky pošlete Představenstvu do konce března 2015.

Když se něco z toho prodá, o to se budou jednotlivé částky splátek snižovat (manželům Fenikovým se pak bude příslušná částka vrácena).

10. Vstup pana Mudr. Stránského do družstva hlasování o změně kočárkárny a přijetí do družstva

Předseda informoval o zájmu p.Stránského o vstupu do Družstva. Má podmínku výměnu prostoru stávající Kočárkárny za stávající Ordinaci.

Ve vyměněné místnosti se zřídí Kočárkárna.

Cena je dle znaleckého posudku. Členem by p.Stránský byl od cca 1.dubna 2015.

Nikdo neměl připomínky, nikdo nevznesl protinávrh.

Předseda družstva přednesl tento

• **návrh usnesení:**

Členská schůze souhlasí se vstupem p.Stránského do Družstva a s výměnou prostoru Kočárkárny za Ordinaci.

Hlasování:

Pro 15 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů
zdržel 0 členů
Návrh byl přijat.

11. Informace a návrh termínu na vyklizení Kočárkárny

Předseda informoval, že v souvislosti s předchozím bodem 10. je třeba Kočárkárnu vyklidit do 1. května 2015.

Postup: věci, které každý chce uchovat a kola se dočasně přestěhují do volné místnosti (Vašák). Klíč bude k zapůjčení u předsedy. Co po tomto termínu zbyde v Kočárkárně, bude na náklady Družstva vyhozeno do kontejneru.

Nikdo neměl připomínky, nikdo nevznesl protinávrh.

12. Představení plánů na rekonstrukci domu a půdy, seznámení s výsledky výběrového řízení a hlasování o schválení rekonstrukce a výběru dodavatele. Seznámení s časovým harmonogramem

Místopředseda p. Kněžů představil plány rekonstrukce domu a půdy, dle nabídek, které byly členům družstva zaslány dne 15. 2. 2015.

V souladu s těmito zaslánými podklady představil p.Kněžů čtyři firmy, které byly osloveny a které zaslaly nabídky:

CC Real s.r.o.

Půdy Real s.r.o.

Půdní byty s.r.o.

Jimast

Nabídky CC Real a Půdy Real s.r.o. byly nejlépe připravené a realistické, z nich dále nejvýhodnější je CC Real. Firma Půdní byty s.r.o. byla na základě negativních referencí vyhodnocena jako nedůvěryhodná.

Firma CC Real s.r.o. již zaslala návrh smlouvy.

V případě odhlasování, že využijeme firmu CC Real, uzavře BD po konzultaci s právníkem do konce března 2015 Smlouvu o smlouvě budoucí s firmou CC Real. Tato firma připraví projekt pro stavební povolení, projednání projektu (hasiči, hygiena, památkáři) a zajistí vydání stavebního povolení (to bude trvat cca rok). Pak BD uzavře Smlouvu o výstavbě, dva měsíce bude trvat prováděcí projekt a výběr dodavatelů, potom předáme staveniště a začaly by stavební práce. Stavební práce by měly trvat 12 měsíců. Půdní byty a stavební práce ve společných prostorách by mohly být dokončené v květnu 2017.

Termíny:

Začátek stavby: květen 2016

Dokončeno: květen 2017

Po zápisu půdních bytů do katastru nemovitostí vznikne v domě Společenství vlastníků (SVJ). Firma CC Real bude majitelem bytů v posledním patře a bude je moci libovolně prodat do osobního vlastnictví. Tito vlastníci budou členy SVJ. Dalším členem SVJ pak bude Bytové družstvo a případně ti členové družstva, kteří plně splatili svoji část z úvěru domu.

P. Knězů dále představil jednotlivé plánované úpravy domu (Dle Specifikace úprav domu, zaslaných členům BD emailem dne 15.2.2015).

Přítomní k těmto úpravám vznesli následující připomínky:

- a) Ad.6 – návrh využít pro osvětlení společných prostor Pohybová čidla
- b) Ad.8a – nutnost vyřešit, jak po stržení „olejového“ nátěru dosáhnout rovného povrchu těchto stěn a otázka, jakou zvolit strukturu a barevnost.
- c) Požadavek provést kontrolu celé fasády a balkonů domu a následně případně začlenit jejich opravu do rekonstrukce
- d) Ad výtah – nutnost řešení tak, aby byla zachována maximální světelnost a funkčnost světlíku. Optimální prostorové a materiálové řešení výtahové šachty.
- e) Ad výtah – návrh vést výtah až do Suterénu
- f) Bude zachován a opraven letopočet u vstupu.
- g) Pro stavbu půdního bytu bude zajištěn kvalitní stavební dozor a statik, obzvlášť s ohledem na kvalitu prací na krovu.
- h) Otázka, jak bude ošetřeno riziko pro byty ve 4. patře: firma bude pojištěna na způsobené škody, na podlaze půdy bude vytvořen nový samonosný strop.
- i) Obecně: členové požadují zajištění kvalitního vlastního stavebního dozoru.
- j) Byl vznesen dotaz na výměnu oken. Odborný odhad zatím nemáme, ale poptali jsme nabídku u firmy CC Real. Na výměnu oken zatím nemáme peníze, ale plánujeme, že by se mohlo dělat po etapách dvě a dvě protilehlé fasády. V Nabídce CC real je finanční plnění pro družstvo v hodnotě 1,2mil Kč splatné po předání staveniště (květen 2016) a další prostředky bychom mohli získat prodejem nebytového prostoru v suterénu.

Kontrola průběhu stavby bude zajištěna tak, že si BD najme stavební dozor.

Kromě těchto bodů, neměl nikdo z přítomných k výběru firmy ani k těmto Specifikacím úprav domu žádné připomínky, nikdo nevznesl protinávrh.

Předseda družstva přednesl tento

• návrh usnesení:

Členská schůze souhlasí s tím, aby Představenstvo uzavřelo Smlouvu o smlouvě budoucí s firmou CC Real s.r.o. a přistoupilo k dalším jednáním s touto firmou.

Tato Smlouva bude uzavřena na provedení úkonů uvedených ve Specifikaci úprav domu ve znění zaslaném dne 15.2.2015 – se začleněním připomínek členů dle bodu 12.a)-j) z tohoto Zápisu.

Hlasování:

Pro 15 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

P.Knězů dále přítomným předložil Pasportizaci komínů, kde jsou popsány a zakresleny využívané a nevyužívané komíny. Tento dokument je přílohou tohoto Zápisu.

Doporučujeme, aby každý člen BD dle tohoto podkladu zkontroloval, zda jsou v Passportu označeny správně používané komínové sopouchy a zda zde nic nechybí. Případné připomínky je třeba sdělit písemně panu Kněžů do konce března 2015

13. Výběr dodavatele pro zhotovení prohlášení vlastníka, Hlasování

Předseda informoval o možnostech zadání provedení Prohlášení vlastníka. Cena je cca 45 tis. Kč. Jedna nabídka - firma Hronek: hradilo by se z peněz Družstva (výhoda: rychlost), druhá nabídka – firma CC Real: bylo by možné vyžít peněz z nefinančního plnění v rámci Smlouvy s nimi (výhoda: možnost jejich čerpání)

Nutnost udělat nové zaměření celého domu kvůli projektu pro stavební povolení.

Nikdo neměl připomínky, nikdo nevznesl protinávrh.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze souhlasí s tím, aby realizací Prohlášení vlastníka byla pověřena firma CC Real s.r.o.

Hlasování:

Pro 15 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

14. Úprava zahrady – prořezání stromů

P.Kněžů přestavil koncepci úpravy Zahrady

Do konce března 2015 je možné pokácení všech 4 menších stromů (nevyžadují povolení ke kácení) a prořezání velkých platanů. Byla nám zaslána nabídka na tyto úkony, cena je 11tis Kč.

Diskuse:

Byl vznesen požadavek ponechání jednoho menšího stromu v rohu zahrady směrem k restauraci Zvonařka, který tvoří hlukovou bariéru předchozí a odstranění stromu na východní fasádě. Rozhodnutí je nekácet, ale jen prořezat menší strom v rohu zahrady a zajistit pokácení starého stromu na malé zahrádce vedle východní fasády domu (pravděpodobně bude nutné povolení ke kácení).

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze souhlasí s tím, aby byly tyto úpravy provedeny.

Hlasování:

Pro 14 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 1 členů

Návrh byl přijat.

15. Dikuze a informace

Oprava plynu

P. Hronek přítomné informoval, že odstávka plynu bude pouze jeden den, a to 17.3.2015.
Revizní zpráva na plyn v domě je v pořádku.

17. 3. 2015 v 15 hodin je nutné, aby v každém bytě byl někdo přítomen, aby zpřístupnil byt pro případ, že by vznikly problémy se spuštěním plynu po opravě. V případě jakýchkoli dotazů se obraťte přímo na pana Hronka.

Internetové stránky BD

Předseda dále připomněl, že jsou v provozu webové stránky <http://www.janamasaryka.cz/>, které spravuje V. Moravec. Členové by měli tyto stránky sledovat a každý může připomínkovat.

Datová schránka

Dále je v provozu Datová schránka BD (kontrolu došlé pošty provádí A.Hozáková, každý týden).

Otázka parkovacích míst

Pro stavební povolení u nově vzniklých bytů musí stavebník zajistit parkovací místa. Dům má možnost využít na parkování 3 místa naproti hotelu, kde je dnes modrá zóna, ale na pozemku, který patří našemu domu.

Klíč od vrat na zahradu

Požádáme správnou firmu Hronek servis o klíč, který by měl být pro nouzový vjezd např. hasičů na zahradu.

Vrácení nájemného

Předseda přítomné informoval, že MČ vrátila BD říjnové a prosincové 2014 nájemné.

Vyúčtování Služeb: bude zasláno do schránek.

Vyúčtování Nájemného (od 24.10.2014 do konce 2014): nebude se vracet, zůstane na účtu Družstva na případné opravy (cca 300 tis).

Nikdo neměl připomínky, nikdo nevznesl protinávrh.

Předseda družstva přednesl tento

• návrh usnesení:

Členská schůze souhlasí s tím, aby vrácené nájemné od 24.10.2014 do konce 2014 bylo ponecháno na účtu Družstva na případné opravy.

Hlasování:

Pro 15 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

Nikdo z přítomných nepodal žádný další podnět do diskuse.

Skončeno v 19.20 hod.

Zapsal: Andrea Hozáková, členka představenstva

Předsedající: Ing. Michal Macháček

předseda družstva: Ing. Michal Macháček
místopředseda družstva: Pavel Kněží

Příloha:

- 1) Passport komínů
- 2) Tabulka s cenami bytů a nebytových prostor