

Zápis

ze zasedání členské schůze družstva

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

V pondělí dne 27.4.2015 od 18:30 hod

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

Program schůze:

1. Prezenze členů
2. Volba předsedajícího čl. schůze a zapisovatele
3. Informace o vystoupení manželů Kimákových ze družstva
4. Informace o průběhu a výsledku interního výběru zájemců o volné byty a nebytové prostory
5. Hlasování o vstupu pana Vojtěcha Moravce do družstva
6. Informace o nové tabulce družstevních podílů
7. Schválení finální verze smlouvy s firmou CC Real
8. Diskuse

1. Prezenze členů

Předseda družstva přivítal všechny přítomné a v 18.30 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 14 z 15 členů družstva a to představuje 93,33% všech členů družstva.

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 nevzněl 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 14 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

3. Informace o vystoupení manželů Kimákových ze Družstva

Předseda přítomné informoval, že z BD vystoupili manželé Kimákoví, kteří se stali nájemci Družstva. Poplatek 1000 Kč jim bude vrácen.

4. Informace o průběhu a výsledku interního výběru zájemců o volné byty a nebytové prostory

Předseda přítomné informoval, že „obálkovou metodou“ byly Předsednictvem BD dne 31.3.2015 vyhodnoceny nabídky na

a) byt po pí. Baitlové

b) nebytový prostor v 1. podlaží (v přízemí, bývalý Rehalax)

c) nebytový prostor po p. Vašákovi.,

- a) Nabídku na byt po pí. Baitlové do termínu odevzdal 1 zájemce s nabídkovou cenou 3.100.000 Kč - a tento se stává majitelem tohoto bytu. Je jím p. dr. Stránský, který již je členem družstva.
- b) Na nebytový prostor v 1. podlaží (v přízemí, bývalý Rehalax) byly do termínu odevzdány 3 nabídky, přičemž vyhrála nejvyšší nabídka 1.412.101 Kč pana Vojtěcha Moravce, který se stává majitelem tohoto prostoru a stane se také členem družstva.
- c) Na třetí nabídnutý prostor, byt po p. Vašákovi, nebyla doručena do termínu žádná nabídka.

Ze zbývajících prostorů uděláme „kočárkárnu“, byl sem zakoupen rám na kola. Každý člen dostane proti podpisu klíč, bude vedena evidence. K dispozici je zatím 7 ks klíčů, které byly rozdány, další se vyrobí dle požadavku.

Připomínáme, že stávající „kočárkárnu“ je nutné vyklidit do 3.5. 2015

Pro lepší prodejnost prostoru po Napako uvažujeme v případě zájmu o jeho rozšíření do prostoru stávajících sklepů.

Nikdo z přítomných nevznesl žádné připomínky.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze souhlasí s vyhodnocením výše uvedených nabídek, tj. že majitelem bytu po pí. Baitlové se stává p. dr. Stránský a majitelem nebytového prostoru v 1. podlaží (bývalý Rehalax) se stává p. Vojtěch Moravec. Ze třetího prostoru se udělá „kočárkárna“.

Hlasování:

Pro 14 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů
zdržel 0 členů
Návrh byl přijat.

5. Hlasování o vstupu pana Vojtěcha Moravce do družstva

Předseda navrhl, aby se pan Vojtěch Moravec stal členem družstva od 1.5.2015

Nikdo neměl připomínky, nikdo nevznesl protinávrh.

Předseda družstva přednesl tento

• návrh usnesení:

Členská schůze souhlasí s tím, že p. Vojtěch Moravec se stane členem BD od 1.5.2015.

Hlasování:

Pro 14 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

6. Informace o nové tabulce družstevních podílů

Předseda přítomné informoval o vytvoření nové aktuální verze tabulky družstevních podílů, jak stojí po prodeji prostor dle bodu 4. tohoto Zápisu.

Předpokládá se, že tyto částky jsou již finální. Prostředky z prodeje prostoru po p.dr. Stránském se pak vloží do Fondu oprav (k využití na opravu oken atd.)

Od 1.5.2015 budou vyhotoveny nové Evidenční listy, ostatní zůstává.

7. Schválení finální verze smlouvy s firmou CC Real

Předseda přítomné informoval o finalizaci jednání s firmou CC Real ohledně půdní vestavby a rekonstrukce domu.

Dne 23.4.2015 zaslal P. Kněžů přítomným emailem finální znění Smlouvy o smlouvě budoucí s firmou CC Real, včetně 3 příloh (tj. Specifikace věcného plnění, Studie půdních bytů a Časový plán).

P. Kněžů přítomné dále informoval o postupu při podpisu této smlouvy a o postupu následné rekonstrukce domu a realizace půdní vestavby:

30/04/15 - uzavření a podpis SOSBV (smlouvy o smlouvě budoucí o výstavbě)

30/07/15 - dokončený a kompletní projekt pro stavební povolení (3 měsíce)

15/08/15 - komentář a schválení projektu Vlastníkem (15 dní)

15/04/16 - projednání projektu s úřady stání správy, vydání stavebního povolení a nabytí právní moci (8měsíců)
30/04/16 – vložení finančního plnění Stavebníkem na vázaný účet
30/04/16 - uzavření smlouvy o výstavbě (12 měsíců od SOSBV)
30/06/16 - dokončení prováděcího projektu a dokumentace pro výběr dodavatelů (2 měsíce)
30/06/16 - převzetí staveniště a zahájení stavebních prací (14 měsíců od SOSBV)
10/07/16 - uvolnění částky 1,0mil CZK z vázaného účtu na účet Vlastníka
30/06/17 - dokončení díla včetně kolaudace a převzetí Vlastníkem
10/07/17 - uvolnění druhé části finančního plnění

CC Real po podpisu SOSBV převede BD částku 100 tis Kč „nevratný rezervační poplatek“ . Po podpisu , Smlouvy o výstavbě uhradí CC Real BD částku 1 mil. Kč (nevratná), po kolaudaci 100 tis. Kč.

Dále CC Real složí do advokátní úschovy záruční částku 500 tis Kč, která slouží jako jistina pro BD pro případ, že by CC Real po rozkrytí střechy nepokračoval ve stavebních pracích. Když vše proběhne ok, v advokátní úschově zůstane 100 tis. Kč jako záruka na provedené práce v domě na 12 měsíců po dokončení a převzetí prací. Tato záruka garantuje BD jako plnění záručních povinností.

Diskuse k tomuto bodu:

- 1) Připomínka k „advokátní úschově“, zda by nebylo lepší „bankovní úschova“.
Odpověď: Ano byla, ale bankovní záruku CC Real nechce vystavit, kvůli vysoké ceně. Advokátní úschova poskytuje BD stejné možnosti, kromě případu bankrotu CC Real. V tom případě by si konkurzní správce mohl jistinu stáhnout.
- 2) Otázka, jaký bude status Majitele budoucích půdních bytů.
Odpověď: Majitel se po okamžiku kolaudace prostoru stane členem SVJ (což dle harmonogramu by mělo být v r. 2017). Členy SVJ v tu dobu budou: Majitel půdních bytů, pravděpodobně p.Fenik a dále ti členové, kteří tou dobou budou mít již splaceno. Paralelně bude běžet SVJ a Bytové Družstvo.
- 3) Otázka, jak se status Majitele budoucích půdních bytů promítne do rozhodování o věcech domu? Například, zda by nemohli blokovat výměnu oken.
Odpověď: v SVJ bude mít hlavní rozhodovací hlas BD, dokud bude většina nájemníků členy BD. Řešení pro schválení výměny oken je odhlasovat si výměnu oken dřív, než se bude založeno SVJ. Financování výměny oken je

uvažováno z prodeje dvou volných jednotek (vpředu v přízemí a suterén) a dále našetřit z fondu oprav.

Nikdo z přítomných nevznesl dále žádné připomínky.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze souhlasí s tím, že bude uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí s firmou CC Real ve znění zaslaném p.Kněžů dne 23.4.2015 (resp. v příloze tohoto Zápisu).

Hlasování:

Pro 13 členů, tj. 92,85 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 1 členů

Návrh byl přijat.

8. Diskuse

Byla vznesena otázka na spokojenost s úklidem domu. Několik členů vzneslo stížnost na kvalitu úklidu (obzvláště s ohledem na jeho na nástěnce vykazovanou frekvenci).

Řešení: vyčkáme měsíc, dle vývoje případně budeme reklamovat.

Byla vznesena otázka na pokácení stromu na předzahrádce.

Odpověď: vzhledem k jeho aktivnímu vegetačnímu období se musí počkat na podzim, kdy jej lze v době vegetačního klidu pokácet.

Byla vznesena otázka, zda by vzhledem na jeho estetickou funkci v této nevzhledné části okolí domu nebylo vhodnější provést prořez, který by vyřešil neúnosný problém světelnosti v příslušných bytech, kterým stíní.

Odpověď: Toto nemá cenu řešit nyní, na příští schůzi (začátek podzimu) se k otázce vrátíme. V případě zájmu členů dáme hlasovat o revokaci hlasování strom pokácet s možností vyzkoušet variantu prořezu místo pokácení.

Nikdo z přítomných nepodal žádný další podnět do diskuse.

Skončeno v 19.15.hod.

Zapsal: Andrea Hozáková, členka představenstva

Předsedající: Ing. Michal Macháček

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

Příloha:

- 1) Smlouva o smlouvě budoucí s firmou CC Real
- 2) 3 přílohy k této smlouvě (Specifikace věcného plnění, Studie půdních bytů a Časový plán)
- 3) Prezenční listina