

**Zápis
ze zasedání členské schůze Družstva**

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

V pondělí dne 1.2.2017 od 17.30

v 1. patře domu Jana Masaryka č.p.829, Praha 2

Program schůze:

1. Prezence členů
2. Volba předsedajícího čl. schůze a zapisovatele
3. Odsouhlasení upravené a definitivní Smlouvy o výstavbě
4. Různé
5. Diskuse

1. Prezence členů

Předseda družstva přivítal všechny přítomné a v 17.30. hodin zahájil zasedání členské schůze dle programu v pozvánce, která byla řádně uveřejněna a zároveň doručena členům osobně 16 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 13 z 16 členů družstva a to představuje 81,25 % všech členů družstva.

Za bytovou jednotku č. 6 (bývalý byt manželů Kellnerových) má p. Macháček souhlasné stanovisko ke smlouvě o výstavbě od majitele této bytové jednotky.

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 13 členů, tj. 81,25 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

3. Odsouhlasení upravené a definitivní Smlouvy o výstavbě

Předseda přítomné informoval o následujících úpravách Smlouvy o výstavbě.

Oproti vzorové smlouvě, která byla v příloze Smlouvy o budoucí smlouvě o výstavbě, jsou ve smlouvě doplněny:

1. údaje o současných jednotkách podle našeho prohlášení vlastníka čl.I.2.
2. nové popisy společných částí a jejich rozhraním podle nového občanského zákoníku čl.II.1.2 a 1.3
3. doplněny podmínky v Předmětu smlouvy. čl. III.2. (iii)
4. nové finanční plnění je 1. 075.000Kč, z toho 100 000Kč bylo již Stavebníkem CC Real uhrazeno formou nevratné zálohy. Od původní částky 1. 200.000 Kč je odečteno 125,000Kč a o tuto hodnotu je zvýšeno věcné plnění. Jedná se o nové sjednocené omítky stěna a stropů na chodbách (v původní specifikaci byla oprava do 5% celkové plochy), architektonicky vhodnější lineární světla a strop výtahové kabiny (původně kompozitní materiál a osvětlení Bracket), příplatek za 100ks čipů k hlavním domovním dveřím, architektonicky vhodnější domovní vrátný Legrand 100 (původně Urmet Domus) čl.III.4. a příloha č.1 Specifikace věcného plnění
5. ustanovení o nepostoupení práv a závazků čl. III.7. a 8.
6. ustanovení o nezatížení zástavním právem nově vzniklé jednotky čl. III.9.
7. údaje o nových jednotkách čl. IV.2.1 a 2.2.
8. upřesnění textu o budoucích společných částí po realizaci výstavby čl. V. 1.2. a 1.3.
9. Příloha č.1 - podrobná specifikace věcného plnění je doplněná o text upřesňující, že všechny přípravné práce a zprovoznění a také napojení na stávající konstrukce a rozvody jsou zahrnuty v ceně.
10. příloha č.2 obsahuje schema domu pro nové prohlášení vlastníka po výstavbě půdních bytů

Doplněný text smlouvy předložil Stavebník CC Real. Smlouva byla konzultována s externí právničkou našeho BD a naše připomínky a úpravy textu Stavebník akceptoval a jsou ve finálním textu ke schválení schůzí BD již zapracovány.

Časový postup:

1. Raiffeisen vydá souhlas s vynětím prostor půdy ze zástavního práva.
2. odsouhlasení Smlouvy o výstavbě schůzí BD
3. CC Real vloží 975.000Kč na vázaný účet
4. podpis smlouvy
5. zahájení prací do 1 měsíce od podpisu smlouvy

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje znění Smlouvy o výstavbě s CC Real, s.r.o. ve znění zaslaném v příloze Pozvánky na Mimořádnou schůzi BD ze dne 18.1.2017 a ve znění v Příloze tohoto Zápisu. Členská schůze dále souhlasí, aby tato Smlouva o výstavbě byla v této podobě závazně podepsána (v souladu s výše uvedeným Časovým postupem) a na základě toho byly zahájeny rekonstrukční práce v domě.

Hlasování:

Pro 13 členů, tj. 81,25 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

4. Různé

a) Po projednání bodu 3. Členskou schůzi opustil pan Novotný. Usnášeníschopnost Členské schůze však zůstala i nadále naplněna a zachována, neboť zůstalo dále přítomno 12 ze 16 členů Družstva a to představuje 75 % všech členů Družstva.

b) P. Macháček s p. Kněžů navrhli možnost, aby BD v tomto roce provedlo také **výměnu bytových oken v celém domě.**

Tato výměna by nebyla součástí plnění Smlouvy s CC Real, provedlo by samo BD samostatně.

Na provedení výměny by BD oslovilo několik vytipovaných firem, které by dodaly nabídky, které by pak Členové BD na další Schůzi BD posoudili. Na tuto výměnu oken by si pak BD vzalo úvěr, který by každý Člen BD pak měsíčně splácel v rámci „Nájmu“.

Cena prací, výše úvěru, způsob provedení oken i časový harmonogram realizace by pak byl předmětem další Schůze BD.

Výchozí zadání je, aby okna byla špaletová dřevěná, co nejvíce podobná oknům stávajícím. Další parametry budou upřesněny a budou podléhat schválení Památkářů. Pro zlepšení izolace chceme do vnějšího okenního křídla izolační termoskla.

P. Macháček s p. Kněžů vyzvali Členy BD, kteří by měli zájem dodat tipy na firmy vhodné s tímto nezávazně oslovit, aby je případně konce února 2017) zaslali p.Macháčkoví.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje, aby členové Představenstva nezávazně oslovili vytipované realizační firmy na výměnu oken v celém domě, aby tyto firmy dodali nezávazné finanční nabídky. Členská schůze schvaluje, aby členové Představenstva následně oslovili Raiffesien stavební spořitelnu, s nezávaznou poptávkou na Úvěr pro realizaci této výměny oken.

Obě tyto pak budou představeny k posouzení členům BD na další Schůzi BD.

Hlasování:

Pro 12 členů, tj. 75 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů
zdržel 0 členů
Návrh byl přijat.

c) Stavební dozor

P. Macháček s p. Kněžů přítomné informovali, že pro realizaci rekonstrukčních prací bude třeba objednat Stavební dozor, tj. odborníka, který bude průběžně (cca 1x za 14 dní) kontrolovat, zda C.C.Real provádí všechny práce v souladu se Smlouvou o výstavbě a v souladu se schválenou Dokumentací.

Pro výběr tohoto Stavebního dozoru BD osloví několik vytipovaných firem, které dodají nezávazné finanční nabídky, které pak Členové BD na další Schůzi BD posoudí a případně jednu vyberou.

P. Macháček s p. Kněžů vyzvali Členy BD, kteří by měli zájem dodat tipy na firmy vhodné s tímto nezávazně oslovit, aby je případně co nejdříve (konce února 2017) zaslali p.Macháčkovi.

Předseda družstva přednesl tento

• **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje, aby členové Představenstva nezávazně oslovili vytipované realizační firmy na provedení Stavebního dozoru při rekonstrukci domu v roce 2017 a aby tyto firmy dodaly nezávazné finanční nabídky.

Tyto nabídky pak budou představeny k posouzení členům BD na další Schůzi BD.

Hlasování:

Pro 12 členů, tj. 75 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

d) Zamykání po 20. hodině

Hlavní domovní dveře se špatně dovírají. Bylo dohodnuto, že do doby jejich výměny se musí z bezpečnostních důvodů po 20. hodině zamykat.

e) Prodej suterénního odkupu a Právo zpětného odkupu

P. Macháček s p. Kněžů přítomné informovali o problematice a principu Práva zpětného odkupu. Prakticky jde o to, že kupující (nový majitel) prostoru musí dodržovat podmínky dohodnuté v kupní smlouvě. Vv tomto našem případě podmínka, že v novém prostoru bude byt k dlouhodobému pronájmu nebo kancelář a nebude tam žádný hlučný nebo jinak rušivý provoz. Právo zpětného odkupu je při převodu prostoru zapsáno do katastru nemovitostí a pokud nový vlastník poruší, může prodávající (náš dům) převést prostor zpět do svého vlastnictví s tím, že vrátí novému vlastníkovi původní kupní cenu. O výši zhodnocení nemovitosti, které provedl na své náklady nový vlastník, se mají strany dohodnout. Pokud se strany nedohodnou, rozhodne a náhradě soud. Právo zpětného odkupu nezanikne s dalším

prodejem prostor. U kupní smlouvy bez práva zpětného odkupu je vymahatelnost podmínky o provozování nerušivého provozu obtížně vymahatelná, pokud není v užívání v rozporu se zákony ČR a závaznými normami.

V našem případě je toto aktuální v případě nebytové jednotky č.829/22 dle prohlášení vlastníka v Suterénu našeho domu, jejíž prodej jsme odhlasovali na minulé schůzi BD (17. 10. 2016) a pro jehož odkup byl dle odhlasovaných podmínek následně 14.11.2016 vybrán jediný zájemce (p. Krysl/pí.Novotná).

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje, aby prodejní smlouva na nebytovou jednotku č.829/22 dle prohlášení vlastníka v Suterénu našeho domu obsahovala Právo zpětného odkupu.

Hlasování:

Pro 12 členů, tj. 75 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

5) Diskuse

Byl vznesen dotaz: Jak bude letos probíhat rekonstrukce plynu, související odstávka a znovuzprovoznění?

Odpověď: Proběhne někdy v letních měsících 2017 (mimo topnou sezonu). Dům bude bez plynu cca týden. K následnému znovuzprovoznění bude zapotřebí 1 den a v tento den bude nezbytné, aby byl v každém bytě někdo doma. O tomto termínu budou všichni informováni minimálně 14 dní předem.

Byl vznesen dotaz: Kdy bude pokácen strom na předzahrádce?

Odpověď: Pro vydání povolení ke kácení žádal odbor životního prostředí souhlas Magistrátu. Po vydání souhlasu objednáme kácení. Toto proběhne v horizontu týdnů.

Byl vznesen dotaz: Bude možnost prořezání lípy na chodníku?

Odpověď: Lípa je na pozemku města a patří pod správu TSK. Předsednictvo ověří možnosti. Pokud lze prořezat provedeme společně s prořezáním stromů na naší zahradě.

Byl vznesen dotaz: V bytě u Moravců je na komínový systém napojen výstup z krbu. Je to z bezpečnostního hlediska v pořádku?

Odpověď: Přesnou identifikací systému těchto rozvodů (dle dokumentace obdržené od kominíků) ověří Moravcovi ve spolupráci s p. Macháčkem, zda je toto napojení přípustné. Pokud nebude přípustné, bude nutné tuto cestu ihned odpojit.

Byl vznesen dotaz: Ve Smlouvě o výstavbě (mezi CC Real, s.r.o. a naším BD) je v uvedena rozdílná výměra bytů oproti výměře uvedené v Nájemních smlouvách?

Odpověď: Zaměření v Prohlášení Vlastníka je novější a přesnější, provedené podle metodiky a zapsané do katastru nemovitostí. Původní zaměření provedené městskou částí je orientační.

Byl vznesen dotaz: Je možné, že v případě výměny oken budou některá stávající topná zařízení v bytech nevyhovující z hlediska odvětrávání a bezpečnosti provozu?

Odpověď: Bude prověřeno při posuzování návrhu na výměnu oken.

Nikdo nevznesl žádné další připomínky či návrhy.

Skončeno v 18.45 hod.

Zapsal: Andrea Hozáková, členka představenstva

Předsedající: Ing. Michal Macháček

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

Příloha:

- 1) Prezenční listina
- 2) Definitivní znění „Smlouvy o výstavbě“ mezi CC Real, s.r.o. a naším BD