

Zápis

ze zasedání členské schůze družstva

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

V pondělí dne 25.4.2017 od 17:30 hod

v salonku v restauraci Zvonařka

na adrese Šafaříkova 1, Praha 2

Program schůze:

1. Prezence členů
2. Volba předsedajícího čl. schůze a zapisovatele
3. Schválení účetní uzávěrky za rok 2016
4. Informace o probíhající rekonstrukci domu a půdy
5. Rozhodnutí o postupu při prodeji nebytového prostoru č.829/22 dle prohlášení vlastníka
6. Projednání a schválení záměru výměny oken
7. Projednání ceny za řízení projektu renovace společných prostor
8. Různé
9. 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 18 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 16 členů družstva a to představuje 93,6 % 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 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 za loňský rok

Předseda informoval, že byla provedena účetní uzávěrka BD za rok 2016 (dle podkladů, které předseda členům BD zaslal emailem dne 7. 4. 2016). 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 2016 dle podkladů zaslaných emailem dne 7. 4. 2016.

Hlasování:

Pro 15 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

Po tomto hlasování přišla ještě pani Černožorská, čímž se počet přítomných změnil na 16. tj. 100 % všech členů družstva

4. Informace o probíhající rekonstrukci domu

Místopředseda p. Kněžů informoval o časovém harmonogramu a rozsahu rekonstrukce.

Staveniště jsme stavebníkovi CC Real a jejich generálnímu dodavateli předali 20. března 2017, přípravné a bourací práce byly zahájeny v dubnu. Řídící harmonogram stavby bude na nástěnce v přízemí. Pracovní doba je po-pá 7-19h, so 9-17h

Na fasádě ze zahrady je instalovaný stavební výtah, veškerá doprava bouraného a nového materiálu by měla být tímto výtahem. Většina prací ve společných prostorách chodeb je v plánu od července do listopadu 2017. Přepínání na nové rozvody plynu je plánováno na konec srpna a začátek září.

Stavebně technický dozor bude pro náš dům dělat pan Ivan Jankovič.

Kontrolní dny budou jednou za 14 dní, vždy v úterý odpoledne. S komentáři a dotazy k prováděným pracím se obraťte na pana Kněžů, který bude řešit se stavebníkem a generálním dodavatelem.

Při případných haváriích způsobených stavbou nechte členové Družstva kontaktují rovnou stavbyvedoucího generálního dodavatele.(kontakty dole v domě na nástěnce).

Byl vznesen dotaz (manželé Fenikovi): Kdy a nakolik budou v souvislosti s rekonstrukcí prováděny nějaké úkony v bytech?

Odpověď: Do bytů budou stavební úkony zasahovat pouze ve dvou případech, a to při napojení plynu do bytového systému v bytě a při instalaci bytového telefonu („elektronický vrátný“).

Dále pak v případech, kdy by došlo k poškození omítek nebo zdiva v bytech v důsledku stavebních prací (např. v důsledku provozu venkovního stavebního výtahu či v důsledku

prací na půdní nástavbě). V těchto případech pak firma po ukončení rekonstrukce domu provede kontrolu stavu (dle dokumentace, kterou před zahájením stavby v bytech provedla) a případné stavbou způsobené vady v bytech odstraní.

Byl vznesen dotaz (manželé Fenikovi): Jak dlouho nepůjde plyn?

Odpověď: Všichni budou informováni měsíc předem, odstávka plynu bude trvat cca týden. Následně se v jeden den musí provést tlaková zkouška, kdy budou muset být všichni členové být doma, aby se plyn následně mohl ihned zapnout.

Byl vznesen dotaz (p.dr.Stránský): Bude se v rámci rekonstrukce plynu zavádět do jeho ordinace v přízemí plyn?

Odpověď: Pokud má zájem, bylo by vhodné, aby p.Macháčkovi napsal žádost, že má zájem o zavedení plynu i do tohoto prostoru.

5. Rozhodnutí o postupu při prodeji nebytového prostoru č.829/22 dle prohlášení vlastníka

Místopředseda p.Kněžů shrnul aktuální situaci k tomuto bodu: Členská schůze schválila dne 17. října 2016 záměr BD prodat nebytový prostor č.829/22 s tím, že nejdříve bude prostor nabídnut členům Družstva. Nabídku podali pouze Monika Novotná a Jiří Novotný. Při informaci o záměru prodat tento prostor, při prohlídkách a také při otevírání nabídek dne 14. listopadu 2016 jsme zdůrazňovali dvě zásadní podmínky prodeje. Provedení kvalitních izolací proti vlhkosti budoucím vlastníkem prostor a využívání prostor pouze pro nerušící a nehlukné užívání. Jelikož se jedná o prodej přímo do osobního vlastnictví, na vymahatelnost nerušícího provozu požaduje BD věčné břemeno zpětného odkupu prostor. Monika Novotná a Jiří Novotný zájem o koupi s věčným břemenem zpětného odkupu nepotvrdili a prostřednictvím jejich právního zástupce vyzvali představenstvo BD k předložení smluvní dokumentace bez zajištění věčným břemenem.

K tomuto bodu se přihlásil s vyjádřením právní zástupce Novotných s tím, že nepovažuje postup BD za legitimní, protože (při prodeji tohoto prostoru měla být použita stejná metodika, jako při prodeji předchozích prostor.

P. předseda Macháček vysvětlil právnímu zástupci postup a metodiku prodeje. Na členské schůzi se nejdříve hlasováním schválilo, že prostor bude nabídnut ke koupi a za jakou minimální cenu, a že bude nejdříve nabídnut členům Družstva a pokud nikdo nebude mít zájem, nabídne se jiným zájemcům. Následně se vyhodnotí nabídky. Další podmínky prodeje se už ale liší s ohledem na specifika nabízeného majetku. S vyhodnocením, přínosem pro družstvo a možnými riziky jsou na další schůzi členové BD seznámeni a hlasuje se o tom, zda se prodej uskuteční. Teprve poté se připravuje návrh kupní smlouvy.

Právní zástupce Novotných dále odmítá požadavek BD na zatížení prostor věčným břemenem zpětného odkupu a navrhuje, jiné zajištění, např. smluvní pokutu, S tímto zajištěním p.Macháček a p.Kněžů nesouhlasí.

Vzhledem k riziku malé vymahatelnosti podmínky nerušícího a nehlučného provozu bez věcného břemene zpětného odkupu, nechce BD v prodeji pokračovat a prostor nebude k prodeji nabízet.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje, že v prodeji prostoru Monice Novotné a Jiřímu Novotnému nebude BD pokračovat a prostor až do dalšího rozhodnutí BD nebude BD k prodeji nabízet.

Hlasování:

Pro 14 členů, tj. 87,5% všech členů družstva. Přítomní všichni členové družstva proti 1 člen (p. Novotný)
zdržel se 1 člen (pí. Černohorská)

Návrh byl přijat.

Po tomto hlasování Schůzi opustil p. Novotný a (jeho právní zástupce). Počet přítomných se tak opět snížil na 15.

6. Projednání a schválení záměru výměny oken

Na domě je k výměně 120 oken. Cenová nabídka na výměnu je 5,2mil Kč. Cenová kalkulace na opravu fasády včetně lešení a poplatků za zábory je 1,0mil Kč. Pro účely modelace úvěru jsme připočetli rezervu 0,3mil Kč. Na financování prací nám Raiffeisen nabídla úvěr s úrokovou sazbou 1,39%. Navýšení splátek jednotlivých bytů by zhruba odpovídalo výši úvěru při zahájení splátek v roce 2014.

Pan předseda Macháček zašle všem tabulku, kde bude vyčísleno, o jakou částku konkrétně by se u každého člena jednalo.

Na výměnu oken je nutné získat souhlasné stanovisko památkového odboru HI. města Prahy a ohlásit záměr vyměnit okna jako udržovací práce stavebnímu úřadu. S žádostí o stanovisko památkářů musíme předložit technickou dokumentaci současného stavu, detailní výkresy současných typových oken, barevný průzkum. Dokumentaci, administrativní náležitosti podání a vyřízení stanoviska nabízí firma ACE full engineering za 54tis Kč. Cena za technickou dokumentaci a zajištění stanoviska na fasádu je cena 20-25tis. Kč.

Vypracování dokumentace, podání žádosti a vydání souhlasného stanoviska památkářů odhadujeme na 3 až 3 a půl měsíce od objednání. Po získání souhlasného stanoviska dokončíme výběrové řízení, na cenu od vybraného dodavatele připravíme modelaci úvěru a rozpis po jednotlivých bytech. Na rozhodnutí o objednání oken svoláme schůzi BD.

V souvislosti s tímto potenciálním úvěrem je zde požadavek banky, aby byl zvýšen Fond oprav, což bude předmětem na některé z následujících schůzí BD. Tento bude nejspíše zvýšen o 7 Kč/m².

Převod do osobního vlastnictví bytu bude pak případně samozřejmě možný až po splacení celého členského podílu – tj. včetně této částky za okna a fasádu).

BD se následně pokusí zažádat o grant na výměnu oken, je však otázka, zda bude žádosti vyhověno. V případě pozitivního výsledku by se BD pravděpodobně vrátilo cca 40% nákladu na výměnu oken.

Byl vznesen dotaz, zda v bytových jednotkách, které BD pronajímá (Himlovi, Bagala, Kimákovi), bude tyto náklady hradit BD.

Odpověď: ano, tyto náklady bude v těchto případech hradit BD. Náklady na nájemní byty a společné prostory se rozpočítávají mezi 16 členů BD. Lze uvažovat o navýšení nájmu zmíněným nájemníkům až o 20% (kromě p. Bagaly, který má smluvně vázanu výši nájmu).

Byl vznesen dotaz (manželé Fenikovi), zda by bylo možné zaplatit najednou nebo a jaká omezení budou při platbě najednou (nikoliv úvěr).

Odpověď: ano, částku je možno splatit najednou

Byl vznesen dotaz (Hozáková), zda by bylo možné za bytovou jednotku zaplatit nejdříve část této částky za okna a fasádu a pak zbytek rozpočítat do úvěru.

Odpověď: ano.

Byl vznesen dotaz, zda je v částce započteno vše komplet – např. včetně začistění a napojení oken v interiéru.

Odpověď: ano

Byl vznesen dotaz, zda bude fasáda zateplena.

Odpověď: ne

Byl vznesen dotaz na zajištění tohoto úvěru

Odpověď: úvěr bude bez zajištění.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje záměr a zajištění povolení na *výměnu oken a opravu fasády* a poveruje představenstvo, aby zajistilo financování prostřednictvím úvěru od Raiffeissen stavební spořitelny a zajistilo vyhotovení projektu a schválení památkáři. Předpokládané náklady cca 6 500 000 Kč.

Hlasování:

Pro 14 členů, tj. 87,5, % všech členů družstva 93,3 přítomných hlasů

proti 1 člen (manželé Fenikovi)
zdržel 0 členů
Návrh byl přijat.

7. Projednání ceny za řízení projektu renovace společných prostor

Řízení projektu rekonstrukce společných prostor od prosince 2014 Pavel Kněžů. Rozpočet stavebních nákladů je 5,12mil Kč. Pavel Kněžů žádá o schválení ceny za řízení ve výši 2% z nákladů, tj. 102 400Kč. Plánované dokončení projektu je v březnu 2018.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje cenu za řízení projektu 2,0 % z nákladů. t.j. 102.400Kč.

Fakturace za řízení poměrnou částkou od května 2017 do března 2018.

Hlasování:

Pro 14 členů, 87,5, % všech členů družstva tj. 93,3.% všech přítomných hlasů
proti 0 členů

zdržel 1 člen (p.Kněžů)

Návrh byl přijat.

8. Různé

Byl vznesen dotaz (manželé Fenikovi), zda by bylo možné na výměnu oken a opravu fasády čerpat z Fondu oprav a kolik v něm aktuálně je financí.

Odpověď: na toto čerpat z Fondu oprav nelze, Fond oprav je zřízen především na havárie atd. (provozní věci, výměna komínů, zatékání atd.) Aktuální částku přesně zjistí p.Macháček a zašle ji všem.

9. Diskuse

P. předseda Macháček členy vyzval, aby si do příště rozmysleli, kdo by případnou výměnu oken a opravu fasády jak financoval (úvěrem, najednou, částečně atd.)

Byl vznesen dotaz (p.V.Moravec) , jak je to s výměnou žárovek a opravou vypínače.

Odpověď: vše řeší správná firma Hronek. Výměnu žárovek si samozřejmě mohou členové BD zajistit sami, ale na vlastní riziko a náklady.

Byl vznesen dotaz (pí.Černohorská), jak to je s výměnou komínů.
Odpověď: je možné, ovšem v koordinaci s plynařem.

Byl vznesen dotaz (p.Stránský), které komíny je možné používat.
Odpověď: je možno používat pouze aktivní komíny (na které byla udělána revize).

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) účetní uzávěrka za rok 2016
- 3) náklady na výměnu oken a fasady