

Zápis ze zasedání členské schůze Družstva

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

V pátek dne 27.10.2017 od 18:00 hod
v 1. patře domu Jana Masaryka č.p.829, Praha 2

Program schůze:

1. Prezence členů
2. Volba předsedajícího čl. schůze a zapisovatele
3. Schválení financování výměny oken
4. Mimořádná splátka úvěru v roce 2017
5. Informace o probíhající rekonstrukci
6. Různé
7. Diskuse

1. Prezence členů

Předseda družstva přivítal všechny přítomné a v 18:00 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 13 z 16 členů družstva a to představuje 81 % všech členů družstva. Pan předseda Macháček má dále od dalších dvou členů písemné pověření k pozitivnímu hlasování ohledně bodu okna. (pan Stůj a pan Hašek potvrdili souhlasné stanovisko k výměně oken) Za pana Ezru byla přítomna slečna Daniela Ezra a pan Šnajd, hlasoval jen pan Šnajd.

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. **100 %** všech přítomných hlasů
proti 0 členů
zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

3. Schválení financování výměny oken

Pan předseda Macháček shrnul přítomným situaci.

Jako příloha Pozvánky na schůzi byly zaslány 2 tabulky: 1) vyhodnocení nabídek a 2) Přehled bytů a členských vkladů na financování oken.

Z tabulky č. 1 vyplývá, že z 5ti oslovených firem vyšla jako nejlevnější firma Miroslav Šírer s cenou 5 165 066 Kč vč. dph. Tato firma dodávala už jedno okno do bytu pana Ezry. Kvalita, reference, prováděcí termíny, jednání s firmou splňuje naše požadavky, pro financování nákladů na výměnu oken jsme použili jejich ceny. Část členů družstva potvrdila zájem zaplatit podíl na nákladech za výměnu oken přímo družstvu, na zbylou část (tj. na cca **2 458 000 Kč** si družstvo vezme separátní úvěr od banky. Banka Reiffeisen nabídla družstvu úvěr s úrokem 1,39% a fixací na 5 let. Měsíční splátky jednotlivých členů jsou uvedeny v Přehledu zaslaném s programem schůze. Částka není a nemůže být rozpočítána nájemníkům, kteří nejsou členy BD (tj. Himlovi, Kimákovi, Bagala). Po výměně oken, opravě společných prostor a zprovoznění výtahů uvažuje BD o zvýšení nájmu v těchto bytech.

Přípravu specifikace rozsahu zakázky, organizaci výběrového řízení, výběrové řízení, řízení povolovacích a prováděcích prací má na starost p. Kněžů, který přítomné seznámil s podrobnostmi:

Zaměření pro výrobu a smlouva je plánovaná na listopad, výroba leden až březen, výměna po patrech a jednotlivých bytech od února do dubna 2018. Za přípravu specifikace, organizaci výběrového řízení, přípravu smlouvy a smluvní dokumentace a projektové řízení požaduje pan Kněžů odměnu ve výši 2 % z celkové ceny za výměnu oken.

Byla vznesena námitka (Moravcovi) ohledně toho, že navrhované náklady na společné položky při výměně oken jsou rozpočítány mezi členy Družstva – a mezi nimi není firma CC Real, která již je také majitelem části domu (čemuž je tak také dle Katastrálního úřadu, kde je CC Real již uveden jako majitel půdních prostorů).

Odpověď p. předsedy Macháčka: Je to tak správně. Tento prostor má v tuto chvíli statut „stavby“. Firma CC Real ani budoucí majitelé půdních bytů se nebudou na financování výměny oken podílet a to ani oken ve společných prostorech.

Byla vznesena námitka (Moravcovi) ohledně způsobu, jakým poměrem jsou náklady na výměnu oken v bytech mezi členy Družstva rozpočítány – není to provedeno podle skutečného a jasně počitatelného počtu oken a souvisejících prací v každé bytové jednotce. Důsledkem takového způsobu výpočtu je to, že někteří členové zaplatí více, než kolik oken reálně mají a někteří členové naopak. Toto není spravedlivý způsob.

Odpověď p. předsedy Macháčka: Navrhovaný způsob rozdělení nákladů mezi Členy je v pořádku a spravedlivý, neboť okna patří podle stanov družstva a prohlášení vlastníka do společných částí domu. Je to společný majetek družstva stejně jako například chodby,

fasáda, zahrada, střecha nebo výtah. Po vzniku SVJ budou tyto prostory v majetku SVJ. Ani po případném převedení jednotlivých bytů do osobního vlastnictví se nestanou okna majetkem majitele bytu. Metodika výpočtu je v souladu se zákonem a s odsouhlasenými Stanovami BD a není možné tento princip měnit bez změny stanov.

Byla vznesena námitka (Moravcovi), že CC Real má hradit výměnu oken na mezipodestách. Odpověď pan Kněžů: Ve specifikaci s CC Real je výměna oken na mezipodestách europrofil 68 rustikal, a s tím nesouhlasili památkáři. Národní památkový ústav požadoval repasi, ale okna jsou ve špatném stavu a repase není možná, Nakonec nám památkáři povolili výměnu, ale nárůst profilu max 10%, zachování původního profilování poutce a rámu, mezisklení profil v barvě slonová kost a kování Alt Wien. Tohle nemáme ve specifikaci s CC Real, jejich smlouva je z roku 2015 a stanovisko památkářů je ze srpna 2017. Dal jsem jim stanovisko a nové podmínky pro výměnu oken, ale jejich truhlář tohle neumí a nabídli nám, že okna odečtou a my si ji můžeme objednat u truhláře, který nám bude vyrábět všechny ostatní okna. Od CC real jsem si už objednal některé práce nad rozsah jejich dodávky. Nové zdvo komínů u schodiště, který by byl ve velmi špatném stavu, odčerpání septiku a kamerové průzkumy, potrubí, které je do něj zavedené. Další práce o kterých jsme nemohli vědět, nás čekají. 3 ze 4 dešťových svodů ze střechy tečou do septiku a z něj se vsakují se pod dům. O vyjmutí oken z dodávky CC real jsem rozhodl já.

Byla vznesen dotaz (Moravcovi) proč měnit okna do světlíku na chodbách.

Odpověď pan Kněžů: Důvodem výměny oken do světlíku je náprava nevyhovujícího stavu. Okna, nesplňují tepelně technické normy, ze světlíku se dají umýt jen s použitím lan a horolezců, chybí jim profilace, jsou to ty nejlacinější okna, která se tehdy dala koupit. Jednoduchý zasklení způsobuje velké tepelné ztráty, z chodby do bytů táhne zima. Původní okna měly mléčné prosklení, profilaci rámu a křidel, dobové kování, otvírali se do chodby a z chodby se daly umýt.

Byla vznesena námitka (Hozákovi) ohledně toho, že nabízený typ oken nemá možnost konstantní přirozené cirkulace vzduchu: mikroklima, které v bytech díky těsnícím parametrům nabízených oken vznikne, bude velmi rozdílné, protože téměř 100% utěsnění bude působit vyšší vlhkost v bytech a nebude umožněna stálá a přirozená cirkulace vzduchu. Toto bude mít vliv zejména na použitelnost některých plynových stávajících plynových spotřebičů.

Odpověď p. Kněžů: Dřevěná špaletová okna nejsou nepropustná jako plastová.

Mikroklimatické větrání se dává do plastových oken. Do dřevěných špaletových oken se mikroklimatické větrání nedává. Pokud některé plynové spotřebiče nebudou v nově vzniklém domácím mikroklimatu z bezpečnostních důvodů moci fungovat (což se prokáže novým měřením, které Družstvo provede ve všech bytech ihned po osazení nových oken), zajistí a uhradí Družstvo výměnu všech těchto spotřebičů.

Předseda družstva přednesl tento

• **návrh usnesení:**

Na základě výběrového řízení je vítězem nabídka od firmy Miroslav Šírer. Celková cena je 5 165 066 Kč. Členská schůze schvaluje financování výměny oken částečně pomocí úvěru a částečně z dalších členských vkladů některých družstevníků dle přiložené tabulky.

Hlasování:

Pro 10 členů, nadpoloviční většina všech členů družstva (p. Stůj a p. Hašek
halsovali písemně)
proti 2 členové (p.Ezra, p.Fenik)
zdržel 3 členové (Moravcovi, Hozáková, Pěnkavová)
Návrh byl přijat.

4. Mimořádná splátka úvěru

Do 12.11. 2017 poslat panu Macháčkovi potvrzení o zájmu a výše částky pro předčasnou splátku původního úvěru.

5. Informace o probíhající rekonstrukci

Místopředseda p. Kněžů informoval o průběhu rekonstrukce. Vyvěsí na nástěnku nový harmonogram prací.

Střešní část

Dokončené práce: demontáž střechy, odbourání komínů, nová konstrukce podlahy půdy, izolace proti vodě na nové podlaze půdy (vytvoření ploché střechy ochrana proti zatékání při sejmuté střeše), ocelová a dřevěná konstrukce krovu, opravy a doplnění komínů

Probíhající práce: laťování, izolace a střešní krytina, zednické práce na vnitřní dispozici.

Demontáž lešení kolem domu na konci listopadu nebo v prosinci 2017 po dokončení všech detailů střechy a obvodového zdiva.

Společné prostory

Dokončené práce: založení výtahová šachta, přeložena kanalizace kolem výtahové šachty, nová stoupačka plynu.

Nyní začíná tzv. drážkování, tj. nejprašnější část, do Vánoc budou nejprašnější práce pokračovat, p.Kněžů doporučuje zalepit průduchy dveří izolační páskou, aby se do bytů tolik nenaprášilo. Práce na schodišti a chodbách budou pokračovat v lednu a únoru 2018.

Výtah bude hotový ke kolaudaci střešních bytů, tj. v horizontu konec února-březen 2018.

Probíhá vyčištění septiku, zjišťuje se stav, probíhají kamerové zkoušky pro zmapování co vše je do septiku napojeno.

Bude průběžně prováděn „test neznámých drátů“ ve společných prostorech, tj. co se nebude vědět, co je, bude vypojeno. Kdo zjistí, že mu něco díky tomu nefunguje, nechť dá vědět a vše bude uvedeno do pořádku. Jedině tak lze eliminovat mrtvé nesystémové rozvody, kterých je v domě mnoho.

6. Různé

Byl vznesen dotaz (p.Stránský), zda bude zřízena plynová přípojka do ordinace v přízemí.

Odpověď: ano

7. Diskuse

Skončeno v 19:05 hod.

Zapsal: Andrea Hozáková, členka představenstva

Předsedající: Ing. Michal Macháček

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

Příloha:

- 1)Prezenční listina
- 2)přehled členských vkladů
- 3)vyhodnoceni nabídek