

Zápis

ze zasedání členské schůze družstva

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

V pondělí dne 9.4.2018 od 18:00 hod
v salonku v restauraci Zvonařka
na adrese Šafaříkova 1, Praha 2

Program schůze:

1. Prezenze členů
2. Volba předsedajícího čl. schůze a zapisovatele
3. Schválení účetní uzávěrky za rok 2017
4. Projednání a schválení stanov vznikajícího SVJ
5. Informace o probíhající rekonstrukci domu a půdy
6. Informace o záměru na rekultivaci zahrady
7. Různé
8. Diskuse

1. Prezenze 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 17 členů družstva a to představuje 76,5% 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 nevznnesl 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 účetní uzávěrky a hospodaření za loňský rok

Předseda informoval, že byla provedena účetní uzávěrka BD za rok 2017 (dle podkladů, které předseda členům BD zaslal emailem dne 22. 3. 2018). 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 2017 dle podkladů zaslanych emailem dne 22. 3. 2018.

Hlasování:

Pro 13 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů
proti 0 členů
zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

4. Projednání a schválení stanov vznikajícího SVJ

Předseda informoval přítomné o tom, že oba byty v půdní vestavbě v 5.patře byly prodány. Jsou zde tedy 3 vlastníci (2 „noví“ nahoře +BD), což dle zákona již vyžaduje založení SVJ. Veškerá administrativa půjde přes SVJ, přičemž BD bude největším podílníkem. BD bude i nadále vlastnit nebytové prostory + byty BD.

Ti členové BD, kteří již mají splaceno, se mohou stát členy BD i SVJ. Nicméně, družstevník, který má splaceno se stát členem SVJ *nemusí*.

SVJ a BD budou fungovat paralelně. Vznik SVJ se nyní plánuje na květen t.r. Navrhujeme, že by předsedou BD i SVJ byl pan Michal Macháček.

BD nechalo vypracovat návrh Stanov SVJ. Tento návrh předloží BD dalším členům SVJ, kteří se k němu budou moci vyjádřit. Pro přijetí stanov je potřeba souhlas všech členů SVJ.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje navržené stanovy a pověřuje předsedu BD k vyjednávání a založení SVJ. Předsedou BD i SVJ bude pan Michal Macháček.

Hlasování:

Pro 13 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů
proti 0 členů

zdržel 0 členů
Návrh byl přijat.

5. **Informace o probíhající rekonstrukci domu a půdy**

P. Knězů přítomné informoval, že v úterý 10. 4. 2018 od 14h. bude převzetí stavby od CC Real, práce na vnitřních prostorách domu jsou dokončeny a CC Real vyzval k přejímce. Na nedodělky bude sepsán protokol a firma to dokončí do termínu uvedeném v protokolu.

Pokud má někdo ze členu nějaké připomínky či podněty k převzetí, nechtě se na p.Knězů obrátí či napíše email. Na přejímku jsou zváni všichni, kdo se jí chtějí zúčastnit.

Podlaha u vstupu do domu bude udělána později, za dveřmi chybí kousek teracca, bude dle ostatního kontextu vínová bordura a šedá výplň, plánováno na polovinu května, letopočet se dopíše do šedého pole černou barvou (podle fotodokumentace původního letopočtu). Po dobu provádění litého teracca nebude fungovat cc 3 dny vchod do domu, vchod bude zahradou.

Teracco a obroušené schodišťové stupně jsou impregnované uzavírací emulzí. Nenechávejte na schodech ani na podlaze stát odpadky, prosaky se i přes uzavírací emulzi vsáknou do přírodních materiálů. Podlahy a schody poškodí také vysoce koncentrované čističe, louhy a bělidla například Savo.

Po předání stavby bude také nahrazen universální klíč od vstupních dveří a mříže sklepa novými klíči.

6. **Informace o záměru na rekultivaci zahrady**

P. Knězů přítomné dále informoval o záměru budoucí rekultivaci zahrady. Nejdříve, ale budou dokončeny práce CC Real, schody na zahradu, oplocení s brankou na popelnice a vybourání příček v suterénu, vybourání betonových stání pro auta a rozproštění ornice po zahradě.

Rozpočet na sadové úpravy a sezení na zahradě uvažujeme cca 300 tisíc Kč.

Objednávat rekultivaci zahrady bude SVJ včetně nových členů, kteří se budou poměrnou částí podílet na nákladech.

Bude potřeba vytvořit „domovní řád“ pro pobyt na zahradě, aby tam byl klid.

Zahrada bude v majetku SVJ a nebudeme jí nikomu pronajímat k výhradnímu užívání (a to ani případným nájemcům dolního nebytového prostoru).

7. Různé

a) Předseda přítomné dále informoval, že někteří členové BD (p.Ezra, p.Kněžů, p.Mašek, p.Feník) již své byty zaplatili. **Budou se jim tedy vracet přeplatky** (na jejich účet). Jejich závazky vůči BD budou tak vyrovnány.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje, že závazky BD budou vyrovnány do konce května

Hlasování:

Pro 13 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů
proti 0 členů
zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

b) Na základě požadavků některých členů ohledně zvýšení nájmu pro tři nečlenské byty, předseda přítomným připomenul, že existuje ústní dohoda s panem Bagalou, který neměl zájem být členem družstva, ale umožnil svým podpisem vznik družstva a odkoupení celého domu. A proto u bytu pana Bagali by nemělo být požadováno zvýšení nájmu. U dalších dvou bytů žádná taková dohoda není a tudíž z důvodů zlepšení podmínek bydlení (nová okna, výtah, opravené společné prostory) je navýšení možné.

Předseda družstva přednesl tento

- **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje navýšení nájmu o **20%** u nájemních bytů číslo 5 (Kimákovi) a číslo 18 (Himlovi) **od 1/7/2018** a zároveň souhlasí, že nájemné u bytu č. 13 (Bagala) nájemné zůstává ve stejné výši.

Hlasování:

Pro 13 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů
proti 0 členů
zdržel 0 členů

Návrh byl přijat.

c) P. Knězů dále přítomné informoval, že **máme každý do bytu zavedené trojí datové kabely** (společná anténa, O2 a UPC).

Společná anténa je zatažena do bytů, do stejné zásuvky jako datové kabely. Zprovoznění televizního signálu ze společné antény budeme dělat s dodavatelem antény a kabelových rozvodů. Postup na zprovoznění zjistí p.Knězů a bude členy informovat, jak postupovat.

Telefoní a datové linky O2 běží stále na původní kabeláži. O2 přepojí na novou kabeláž až po nahlášení poruchy vedení. Kdo má zájem o přepojení na novou kabeláž dojednejte si na lince poruch O2. a Rozvody pro UPC v domě jsou hotové, ale není uliční datová síť a rozvaděč v domě. UPC má zájem provést, ale na letošní rok nedostali povolení na výkopové práce. Až bude v domě více možností datového připojení, bude možné dotlačit O2 k lepší ceně.

d) P.Macháček dále přítomné informoval **o záměru s nebytovým prostorem v přízemí**: Neuvažujeme o prodeji, kvůli riziku, že by mohl být prostor využívaný k účelům, které v domě nechceme. Uvažujeme o pronájmu k nerušícímu provozu. Náklady na rekonstrukci by neslo BD a pokud dosáhneme výši nájemného 5-8 €/m2 zaplatila by se rekonstrukce za 7 nebo 8 let. Další výnosy z nájemného by vytvářely rezervy ve fondu oprav domu. Pronajímat se bude pouze vnitřní prostor, nikoli zahrada.

1. **Diskuse**

Dotaz:

Pí. Lukešová: Nemůže po vzniku SVJ vzniknout situace, kdy by SVJ dům např. prodala nebo jinak prosazovala vůči BD svůj vliv?

P. Macháček: Nemůže, SVJ nebude vlastnit dům, vlastníkem podílů je BD a individuální vlastníci bytových jednotek. Při hlasování v SVJ bude mít rozhodující většinu BD.

Dotaz:

Pí. Lukešová: Bude u vchodu do domu čistící zóna?

P. Knězů: Čistící zóna nebude, bude tam podlaha z litého teracca, přesně do výklenku se vetkne velká kobercová „rohož“. Zachová se tak historický a luxusní ráz vchodu do domu. Další čistící koberec přidáme na zimu před výtah v přízemí. Úklidová firma v domě bude obě rohože pravidelně udržovat.

Dotaz:

Pí. Moravcová: Je možné, že v nových komínech velmi „hučí“? Budou osazeny nějaké kryty na komíny nad střechou?

P. Kněžů: Všechny světlíkové komíny od plynových kotlů jsou prodloužený nad střechy do volného prostoru a dohoda byla, že koncový zařízení komínů tam kominíci od stavební firmy Arnošt zase vrátí. Prověřím při převzetí prací.

Dotaz:

Pí. Moravcová: Domovní dveře se nezavírají tak, jak by měly. Zámek je velmi poruchový a často nefunguje: dveře samočinně nedovírají a nezamykají se, někdy jdou otevřít i zvenku klikou. Jak toto bude řešeno? Dále, na domovním vrátném není nastaven správný čas. Dveře jsou již otlučené.

P. Kněžů: Je to otázka nastavení samozavírače a pantů dveří a bude to provedeno ještě před předáním stavby. P. Kněžů toto s firmou již řeší a do doby, kdy bude dílo od CC Real předáno, budou dveře funkční.

Součástí předání bude zaškolení správy domu fy. Hronek. Nastavení síly pružiny zavírače, rychlosti zavírání dveří bude po převzetí provádět správa domu. Záruka na dveře, samozavírač a zámek je 24 měsíců a vztahuje se zavady materiálu a funkci zařízení. Seřizování bude provádět Hronek. Uvažujeme o výměně raménka samozavírače za aretační, který umí držet dveře v otevřené poloze při stěhování větších předmětů.

Čas na domovním vrátném budeme chtít nastavit pro předání.

Po dokončení teracca v polovině května budeme požadovat opravu povrchové lazury vchodových dveří.

Dotaz:

Pí. Moravcová: Ve 2. patře dochází k problikávání světla a až potom k rozsvícení.

P. Kněžů: Čidla světla ještě nejsou finálně nastaveny. Jsou nastaveny určité prodlevy, jiné na přízemí, na podestách a v chodbách před výtahy. Pokud by nevyhovovaly, mohou členové BD požádat jiné nastavení časů. (prostřednictvím p. Kněžů).

Dotaz:

Pí. Moravcová: Žádá o informaci, kde je k vidění smlouva na probíhající výměnu oken a případně žádá o její zaslání.

P. Kněžů: Smlouva byla zaslána v balíčku ze schůze.

P. Kněžů všem smlouvu zašle znovu emailem.

Dotaz:

Pí. Moravcová: Jak to je s funkcí výtahu? Je často mimo provoz.

P. Kněžů: Výtah není ještě převzatý k užívání nájemníky domu a je zatím jen pro užívání stavby. Bude plně funkční až po převzetí stavby.

Dotaz:

p. Macháček: Ve výtahové šachtě jsou zářivky, které často svítí celou noc.

P. Kněžů: Je to technické osvětlení pro práce ve světlíku a mytí, tyto zářivky budou po předání stavby odstraněny.

Dotaz:

Pí. Hozáková: Jak je v rámci BD plánována oprava fasády a její finanční zajištění.

P. Macháček: Fasáda bude opravována v horizontu 5-10 let, cena se počítá cca 4,5 mil. Bude to podobná částka, jako okna. Nepočítá se s tím, že by se oprava hradila z Fondu oprav, pro BD bude výhodnější vzít si další úvěr od banky. Cena na každého člena bude počítána stejně, jako okna, tj. opět poměrem plochy bytu každého člena BD či SVJ.

Dotaz:

Pí. Hozáková: Bude možné do zahrady zasadit alespoň jeden dva keře, které budou vhodné jako potrava pro drobné ptactvo (které přišlo o útočiště a hnízdiště na pokáceném stromě).

P. Knězů: Ano, prosím o zaslání tipů na takové keře.

Dotaz:

Pí. Lukešová, P. Mašek: Stížnost na štěkání psa a hlasitou noční hudbu v bytě pana Ezry.

P. Šnaid: Informuje o stížnosti majitele bytu a nájemce.

Skončeno v 20.00 hod

Zapsal: Andrea Hozáková, členka představenstva

Předsedající: Ing. Michal Macháček

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

Příloha:

1) Prezenční listina