

br 8 3 19

430

Zápis

z členské schůze Bytového družstva Gorazdova č.p.1982, Praha 2, IČ: 039 09 271

se sídlem Gorazdova 1982/19, Praha 2, Nové Město, 120 00

konané dne 29.9.2020, v restauraci „Stará doba“.

1) Prezence a zahájení

Prezenční listina byla předložena všem přichozím a byli požádáni o ztvrdění své přítomnosti na schůzi Bytového družstva (dále BD) svým podpisem a dále o kontrolu kontaktních údajů – email a tel. číslo. **Následně byla schůze zahájena v 18:10hod.** Všichni přítomní byli přivítáni a bylo konstatováno, že je přítomno 9 členů (8 fyzicky, pí. Hradecká v zastoupení dle PM viz prezenční listina) družstva z celkového počtu 12. Členská schůze je usnášeníschopná.

10. člen družstva, p. Valášek, přišel na schůzi v 19:20 (v době, kdy se projednával bod 8. Nutné opravy v domě).

a) Volba předsedajícího

Do volby předsedajícího byl zvolen jednatel správy nemovitostí firmy HRONEK servis, Ing. Hronek Luboš.

Protinávrh nebyl vznesen.

Hlasování:

PRO: 9 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Do funkce předsedajícího byl zvolen p. Hronek.

b) Volba zapisovatele

Do funkce zapisovatele byl zvolen: Adéla Tichá

Protinávrh nebyl vznesen.

Hlasování:

PRO: 9 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Do funkce zapisovatele byla zvolena: Adéla Tichá

c) Schválení účasti hostů

Jako host se dostavil advokát pan JUDr. Jiří Šidliák, Ing. Luboš Hronek a Martin Šíma.

Členové souhlasí, aby výše uvedeni hosté se zúčastnili jednání členské schůze.

Hlasování:

PRO: 9 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Hosté byli přizváni k účasti na členské schůzi

d) Schválení programu

Podklady k jednotlivým bodům jednání byly všem členům družstva zaslány v elektronické podobě a bylo možné se s nimi seznámit i u správní firmy HRONEK servis s.r.o, Bělehradská 1976/32, Praha 2, či u současného představenstva bytového družstva.

Návrh na doplnění či úpravu programu nebyl vznesen.

Hlasování:

PRO: 9 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Program členské schůze byl schválen.

2) Schválení závěrky za r. 2015 – 2019

Na základě požadavku představenstva byly zpracovány mimořádné závěrky i za předchozí období tedy od založení družstva. Všechny podklady k závěrkám byly před konáním schůze zaslány všem členům BD. Po schválení členskou schůzí a podpisu předsednictvem, budou následně závěrky uveřejněny v obchodním rejstříku.

Dle výše uvedeného byly závěrky v elektronické podobě rozeslány všem členům družstva. Do doby konání členské schůze nebyly požadovány žádné další podklady týkající se závěrek jednotlivých let a zároveň nikdo nevyužil ani možnost dotazů či zodpovězení některých položek.

Hlasování:

PRO: 9 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Účetní závěrky za období od r. 2015 do roku 2019 byly schváleny.

3) Odměny členů představenstva - dle funkce:

Odměny představenstva lze stanovit paušálně měsíčně stejně pro všechny členy představenstva. V praxi se setkáváme s tím, že více agendy připadá na předsedu a 1. místopředsedu, a proto navrhuje odměny níže uvedené i s vlivem na optimalizaci daňových odvodů. Odměny zcela neodpovídají množství odváděné práce, ale jedná se o optimální a o minimální příspěvek představenstvu za jejich aktivitu a časovou ztrátu optimalizovaný na daňové náklady družstva. Z hrubé mzdy bude odvedena daň a zdravotní pojištění. Při vyšších odměnách představenstvu by pak bylo nutné odvádět i sociální pojištění jednotlivých členů představenstva. Náklady družstva by se tak významně zvýšily. Přesto mohou družstevníci vznést i protinávrh.

Návrh:

předseda..... 2.490.-Kč/měsíc
místopředseda 1.500,-Kč/měsíc
místopředseda1.000,- Kč/měsíc

Protinávrh nebyl vznesen

Hlasování:

PRO: 9 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Odměny představenstvu ve výši: předseda ... 2.490,-Kč/měsíc, místopředseda .. 1.500,-Kč/měsíc, II. místopředseda ...1.000,- Kč/měsíc, byly schváleny s účinností od 1. 10. 2020.

4) Mimořádné odměny pro odstupující představenstvo.

Odstupující představenstvo se výraznou měrou podílelo na projednávání a dořešení možnosti privatizace bytového domu Gorazdova 19, Praha 2. Jejich úsilí a vyjednávání s MČ Prahy 2 bylo zakončeno úspěšným prodejem nemovitosti v majetku Hl. m. Prahy, bytovému družstvu za velice výhodných podmínek. Prodej proběhl příjemnou cenu, a hodnota nemovitosti a bytových jednotek se zněkolikanásobila. Do dnešního dne nebyla tato aktivita nijak zohledněna v jakékoliv odměně, a proto navrhuje odměnu všem odstupujícím členům představenstva, nezávisle na tom, zda ve funkci budou či nebudou pokračovat.

Jednorázová odměna 20.000,- Kč pro každého bývalého člena představenstva.

Pan Hejný navrhl zvýšení odměn pro odstupující představenstvo, a to na 40.000,- Kč pro pana Jandu, paní Zemanovou a paní Šimovou. Pan Endal, jako nový člen představenstva zvolený po úspěšném prodeji, by dostal 20.000,- Kč.

Hlasování o návrhu pana Hejného:

PRO: 8 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 1 (pí. Tichá)

Jednorázová odměna pro bývalé představenstvo (pí. Zemanová, p.Janda, pí. Šimová) ve výši 40.000,-Kč/ člen, a pro p. Endala ve výši 20.000,-Kč byla schválena.

5) Volba nového představenstva

Oslovili jsme všechny členy družstva, zda by nebyli ochotni být voleni do funkce členů představenstva BD a zajišťovat pro družstvo i pro nemovitost administrativní práce. Dosud jsme obdrželi možné souhlasy a ochotu stát se členem představenstva u níže uvedených družstevníků.

Návrhy členů představenstva: p. Janda
pí. Nedvědová
p. Endal
náhradník pí. Hradecká

Hlasování:

PRO: 8 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 1 (pí. Nedvědová)

Do představenstva bytového družstva byli zvoleni: Tomáš Janda, Milan,Endal a Markéta Nedvědová.

6) Půdní vestavba a vlastnická práva.

V součinnosti s advokátem se stále řeší půdní nástavba. Jelikož zde nejsou zcela vyjasněny vlastnické vztahy a pravidla, musí se pro další součinnost s provozem stávajícího družstva Gorazdova 19, nastavit i podmínky pro vlastníky jednotek v půdní nástavbě, tj. BD Zahradní

město (2 jednotky) a pro paní Baumannovu (Pokštefl), která je již ze smlouvy s BD Zahradní město vyvázána. I oni se musí podílet na opravách a zhodnocení domu, případně na odkupu pozemku. Je tedy nutné dojednat platby do společného fondu oprav, platby na službách, ale i případné platby za vlastnický podíl na pozemku, podíly na opravách, zálohové platby, možný odkup,... . Agendu mají nyní ve vlastnictví advokáti zastupující BD Gorazdova, a o stavu jednání budou informovat představenstvo k řádnému výběru domluvených a předepsaných poplatků.

Zatím jsme obdrželi informaci, že s paní Baumannovou je již vedeno jednání. DB Zahradní město na výzvy nereaguje.

Členové družstva vzali tuto informaci na vědomí

7) Prodej volných prostor

Kontrolou volných prostor v domě bylo konstatováno, že v domě se nacházejí prostory jak využitelné pro družstevníky a nájemníky domu např. jako kolárna, úklidová komora, prostor pro záznamové zařízení z kamerového systému aj., tak prostory, nevyužitelné pro družstvo s možností prodeje a získání dalších finančních prostředků pro družstvo za účelem rekonstrukce, zvelebení a zkrášení společných prostor domu. Je třeba vzít na zřetel, že se poslední dobou zpřísňují podmínky výstavby v centru Prahy, a to nejen z důvodu možného využití prostor na kanceláře či byty, ale i z možného omezení výstavby z důvodu zajištění dopravy v klidu. Proslýchá se, že k povolení možné půdní či suterénní vestavby) změna užívání společných prostor), bude nutné zajistit parkovací místa, ale dokonce snad na vlastním pozemku. Bylo by tedy vhodné pověřit představenstvo vymezením prostor a hledání zájemce na koupi volného a družstvem nevyužitelného prostoru.

Pan Janda zajistí odhadní ceny 3 nebytových jednotek ve sklepech a půdy.

V souvislosti s tím je třeba vyřešit také umístění hlavního uzávěru plynu pro dům a financování. Vyřeší představenstvo s p. Hronkem.

Navrhujeme, aby nepoužitelné prostory pro bytové družstvo byly prodány za minimální cenu odpovídající ceně odhadní. Přednostní právo na odkup těchto prostor mají členové bytového družstva a pokud ze strany družstevníků nebude zájem, nabídnou se prostory nájemníkům. Pokud ani oni nebudou mít zájem, nabídnou se k odkupu širší veřejnosti. Za účelem prodeje bude družstevníkům zaslán cenový odhad jednotlivých prostor. Nabídky pak mohou být schvalovány formou PER ROLLAM – po internetu, pokud se členové družstva nedohodnou jinak.

Protinávrh nebyl podán.

Hlasování:

PRO: 9 PROTÍ: 0 ZDRŽEL SE: 0

Návrh prodeje dle výše uvedeného postupu byl schválen

8) Nutné opravy v domě

Vzhledem ke špatné údržbě domu ze strany původního vlastníka i správce, je nutné provést kompletní rekonstrukci domu, a to postupnými investicemi do domu. Je tedy nutné provést prvotní zaměření nemovitosti, do kterého by se postupně zakreslovaly i jednotlivé opravy a

rekonstrukce jako např. nové stoupačí vedení vody a kanalizace, rekonstrukce elektroinstalace a tyto plány by dále mohly využít i družstevníci pro případné rekonstrukce bytových jednotek. Plány mohou posloužit i jako přehled volných a společných prostor případně pro účely prodeje půdy, apod.

- nutné nákladné opravy, havarijní – rekonstrukce kanalizační stoupačky, tlakové vody a instalace vodoměrů,

Je nyní nutné zahájit tyto činnosti:

- objednat kamerový průzkum od 2NP na závadné stoupačce
 - nechat vypracovat projektovou dokumentaci na výměnu stoupaček a rozvodů vody a kanalizace včetně kontrolního rozpočtu a výkazu výměr,
 - provést výběr dodavatele stavby
 - realizace
- návrh architekta, postupná úprava domu v součinnosti s výborem

Na některé nutné opravy či rekonstrukce byly pro letošní rok opět vypsány dotace. Jedná se o dotace na výměnu oken, výměnu výtahu, ale i na výměnu stoupaček tlakové vody, je-li větší část v olovu, apod. . Pro úspěšné získání dotací je však nutné mít dokonale zpracované podklady, které mohou vycházet z právě dokonalého zaměření domu, jehož rámcová cena se může pohybovat v rozmezí 100.000 – 300.000,-Kč.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuje, aby se nemovitost opravovala koncepčně - od zaměření stávajícího stavu. V souvislosti s tím bude osloven projektant, který nabídne cenu zaměření. Pokud bude jeho návrh schválen, bude se postupovat podle nutnosti oprav.

Hlasování:

PRO: 9 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 1 (p. Valášek)

Členové BD vyslovili s návrhem souhlas.

9) Finance domu a účty

Účet je založen u České spořitelny. Na tento účet se přijímají platby nájemného a fond oprav. Z účtu jsou pak hrazeny všechny náklady týkající se domu a družstva.

Ke dni 29.9.2020 je disponibilní stav na účtu 3.317.893,79 Kč

Členům BD byla zaslána složka předpisů, kdebyly uvedeny dluhy vůči MČ Prahy 2 po vzájemném vypořádání od doby prodeje nemovitosti do doby převzetí nemovitosti družstvem.

O případných dlužích budou ještě družstevníci informováni a je nutné je uhradit do konce letošního roku. Tato povinnost vyplývá z úvěrové smlouvy.

Členové družstva vzali informaci na vědomí.

10) Různé

- Výzva k udržování pořádku ve společných prostorách (domovní řád)

Žádáme všechny družstevníky (nájemníky), aby z důvodu požární bezpečnosti a hygieny neukládali ve společných prostorách domu žádné věci, a to včetně odpadků (připravených na odnos), bot, desek, apod. Zhoršuje se tak průchodnost únikové cesty v případě požáru, špatně se pod věcmi uklízí, a ostatní nájemníci či návštěvy nemusí koukat na odpadové hospodářství jednotlivých nájemníků před jejich byty, případně čuchat zápach z bot apod.

Jednání s bezpečnostními technikami v oblasti požární ochrany bylo konstatováno, že únikové cesty musí být volné a prosté všech věcí. V opačném případě hrozí do Požárníkům ČR pokuty. Pokud by byla tato pokuta BD předložena, uhradí ji ti členové družstva, kteří nepořádek v domě provedli, a kteří jsou i za něj odpovědní. Družstevníci jsou i odpovědní za škody způsobené třetím osobám či újmě na zdraví, pokud tuto informaci nebudou akceptovat. V tomto duchu budou družstevníci informovat i své podnájemníky.

HLASOVÁNÍ o tom, že nájemníci výše uvedené podmínky berou na vědomí a souhlasí s nimi:

PRO: 10

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Návrh byl odsouhlasen.

- Byla vznesena žádost na kontrolu a případnou opravu zámku vchodových dveří, se kterým mají někteří nájemníci při odemykání.

11) Zakončení

Další požadavky již nebyly přeloženy a schůze byla ukončena v 19:50 hod.

Zapsala : Adéla Tichá



Kontroloval: Ing. Luboš Hronek

