

Zápis
z řádné členské schůze Bytového družstva Erika
se sídlem v Praze 12 - Modřany, Krouzova 3049

(dále jen „družstvo“)

Datum konání: 3.1.2013

Místo: sušárna domu

Přítomno 20 členů dle prezenční listiny

Program:

1. Zahájení a schválení programu jednání
2. Informace o odstoupení člena představenstva pana Boučka
3. Volba představenstva
4. Řešení prodeje bytu č. 6 v 1. patře
5. Platby do fondu oprav
6. Stav neplatičů
7. Různé

Průběh jednání:

1. Schůzi zahájila předsedkyně představenstva družstva paní Novotná. Byl schválen program.
2. Paní Novotná informovala o odstoupení člena představenstva pana Boučka k 31. 12. 2012 a následném projednání jeho odstoupení představenstvem družstva.
3. Paní Novotná informovala členskou schůzi o tom, že již skončil mandát ostatních členů představenstva. **Za novou členku představenstva byla navržena paní Zdena Watzkeová.** Proběhlo hlasování. Členství paní Watzkeové v představenstvu bylo **schváleno**. 19 hlasů pro, jeden se zdržel.
4. Dalším členem představenstva byl **navržen dosavadní člen a místopředseda představenstva pan Ivan Fencl.** Proběhlo hlasování. **Schváleno**, 19 hlasů pro, jeden se zdržel.
5. Dále byla **navržena dosavadní členka a předsedkyně představenstva paní Veronika Novotná.** Proběhlo hlasování. **Schváleno**, 19 hlasů pro, jeden se zdržel.

6. Paní Novotná informovala o úmrtí paní Kameníčkové, nájemnice v bytě č. 6, která nebyla členkou družstva. **Byt č. 6 je tímto uvolněn k volnému naložení družstvem.** Byt je v poměrně zanedbaném stavu. Byla provedena dezinfekce bytu. Byl zajištěn odborný odhad ceny bytu (odhadci uvádějí 22 až 25 000 Kč/m²). Plocha bytu je **78,4 m²**. K bytu patří sklepní kóje, umístěná ve společné prostře.

Paní Novotná navrhla prodej bytu (přesněji prodej členského podílu v družstvu) za cenu minimálně 2 mil. Kč, přednostně lidem z domu či jejich příbuzným. Proběhla diskuse o možnostech řešení. Pan Bouček sdělil, že podle jeho informací je odhad reálné ceny za byt v rozmezí 1,5 až 2 mil. Kč. Pan Tlustoš sdělil názor jeho spolupracovníků, odborníků na bytovou problematiku: byt lze prodat za 1,5 mil. Kč nebo více. Doporučují neinvestovat do rekonstrukce a prodat byt tak, jak je. Diskutovány různé názory na možné podmínky prodeje, na možnosti omezení zájemců, např. pouze na členy družstva a jejich rodinné příslušníky, kteří v domě bydlí či bydleli, nebo omezení na žadatele, kteří mají doporučení člena družstva.

Po diskusi dohodnut následující postup: Byt bude nyní nabídnut za **minimální prodejní cenu 1,8 mil. Kč.** Informace o prodeji je zatím šířena jen ústní formou členy družstva. Nabídky nutno dodat do 15.2.2013. Otevírání obálek a výběr nejvyšší nabídky bude **provádět 5ti-členná komise** složená z představenstva a dalších dvou členů družstva. **Navrženi Jana Dvořáková a František Tlustoš. Schváleno jednomyslně.** Členy komise tedy budou **Jana Dvořáková, Ivan Fencl, Veronika Novotná,**

František Tlustoš a Zdena Watzkeová. V případě, že byt nebude touto cestou prodán, bude nabízen přímo pomocí inzerátu. Pomoc realitních kanceláří družstvo nepreferuje.

7. Paní Novotná sdělila, že představenstvo rozhodlo o **snížení plateb do fondu oprav** ze stávajících 10 Kč/ m² na **5 Kč/ m²**. Snížení plateb je účinné již od 1.1.2013. Na účtech družstva je necelých 1,9 mil.Kč, příjmy z plateb nájemníků a především z pronájmu (antény na střeše) dostačují na krytí potřeb družstva, velké investice se ve střednědobém výhledu neočekávají. Proto by snížený příspěvek do fondu oprav měl být v současné době dostačující.
8. Paní Novotná shrnula situaci ve věci placení nájmu všemi nájemníky družstva. V současnosti **nejsou dlouhodobí neplatiči**. Menší zpoždění u některých je vzájemně diskutováno a je ochota platit.
9. Paní Neumannová a pan Zicháček upozornili, že **je nutné kontrolovat, kdo vstupuje do domu**. Pokud neznámého příchozího neznáme, je třeba, aby si pro něj daný nájemník přešel dolů.
10. Paní Kubalová navrhla, aby bylo v **sušárně položeno linoleum** z důvodu lepší udržovatelnosti podlahy. Představenstvo návrh zváží.
11. Paní Novotná informovala o podnětu na řešení opravy či modernizace **společného odvětrávacího systému v domě**, který vzešel z minulé členské schůze. Byly osloveny 3 firmy – zatím dodána jen jedna nabídka. Po obdržení všech nabídek bude představenstvo zvažovat nejvhodnější formu úpravy systému.
12. Paní Novotná informovala o problematice **znečištěné fasády**. Po dlouhých měsících dodala firma Resimo rozbor znečištění. Je způsobeno plísní, která je pouze povrchová, není prorostlá do fasády. Firma Resimo doporučila kompletní očistu (zbavení plísně, specifický ochranný nátěr) všech stěn domu. Jejich nabídka zhruba za 900 000 Kč. Vzhledem k výši částky bude představenstvo oslovovat další firmy, aby mohlo nabídky porovnat. Bude zvážena urgentnost takovéto opravy, a to z hlediska možného dalšího působení plísně na kvalitu a funkčnost zateplení i z hlediska zdravotního.
13. Většina účastníků schůze se shodla na tom, že současná podoba nového **zvonkového tabla** je v pořádku, jen zvonění v bytech je méně slyšet. Paní Novotná proto navrhla, že prodiskutuje možnost výměny domofonů s firmou Resimo, která nové tablo montovala.
14. Paní Boučková si stěžovala, že v rámci oprav nebyly opraveny na jejich lodžii uvolněné dlaždice přiléhající ke stěně lodžie. Proběhla debata týkající se včasnosti této připomínky (oprava lodžii byla již uzavřena, zaplácena). Nikdo další se s podobnou závadou neozval. Zazněly hlasy o „prokvétajících“ spárách, což je dlouhodobá závada, která je řešitelná pouze kompletní opravou lodžii. Kompletní renovace lodžii však byla minulou ČS zamítnuta, proto nyní nebude dále řešeno. Paní Novotná zajistí dodatečnou opravu uvolněných dlaždic v bytě paní Boučkové.
15. Paní Novotná zmínila poznatek slečny Macháčkové, která uklízí náš dům. V poslední době se často zvláště ve výtahu, ale i mimo něj, objevují **loužičky od psů**. Každý majitel by měl po svém psu vždy uklidit. Pokud se tento stav nezmění, bude muset představenstvo přistoupit k poplatkům za psa podobně, jak to mají v družstvu ve vchodu 3051. O tyto poplatky pak bude navýšena odměna za úklid.

Zapisovatel: Ivan Fencel

Ověřovatelé: František Tlustoš

Jiří Zicháček

Předsedkyně: Veronika Novotná