

Bytové družstvo SOPO

se sídlem Sokolovská 75/29, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

Zápis z členské schůze bytového družstva č. 16 bytový dům Sokolovská 75/29 a Pobřežní 48/29

Členská schůze konaná dne : 15. 10. 2018
Počet členů celkem: 34
Přítomno podle prezenční listiny : 21

Průběh schůze a přijetí usnesení:

- 1.) Schůzi v 19:00 hod. zahájil předseda představenstva p. Introvič. Přivítal přítomné a zdůvodnil svolání členské schůze. Dále seznámil členy s programem schůze:

Program:

1. zahájení schůze a prezenze
2. schválení úvěru pro další období
3. schválení pronájmu nebo prodeje volného bytu po paní Hrubé
4. dotazy a připomínky
5. závěr

Schůzi povede paní Divišová.

- 2.) K 18.11.2018 končí BD SOPO fixace stávajícího úvěru. Do 25.10.2018 je nutné potvrdit prodloužení úvěru u České spořitelny nebo zajistit jiný úvěr. I přes snahu členů BD máme v tuto chvíli k dispozici nabídku na refinancování pouze od Komerční banky s úrokem 2,51% a od České spořitelny ve výši 2,6%. Představenstvo se pokusí vyjednávat s ČS o snížení úroku na základě další nabídky a zafixování úroku do konce splatnosti.

Ve smlouvě s ČS máme bezplatné mimořádné splátky. Kdykoliv bude člen BD chtít doplatit svou anuitu, zažádá prostřednictvím p. Divišové banku o vypočítání celkové dlužné anuity (včetně úroku k určitému datu) a tuto částku na základě vystavených dokladů převede na účet BD, odkud si tyto peníze ČS sama odčerpá.

Dle nových zjištěných informací lze splacený podíl v BD „vyvázat“ z úvěru. Nastane-li tedy neočekávaný problém s placením úvěru, tyto vyvázané jednotky nebudou nijak postiženy. K tomuto je potřeba nechat vystavit tzv. „prohlášení vlastníka“. Což znamená nechat přesně zaměřit celý dům a toto vložit na katastr. Dle domluvy ze schůze by toto mohlo proběhnout do jara 2019. Poté můžeme začít vyvazovat splacené členské podíly.

Po prodiskutování a zodpovězení dotazů, přistupuje družstvo k hlasování.

Usnesení: BD hlasuje o zafixování úvěru u České spořitelny s maximálním úrokem 2,6%, po vyjednání podmínek a dodatku ke smlouvě budou členové BD písemně vyzváni k odsouhlasení této smlouvy.

Pro: 19

Proti: 0

Zdrželi se: 2

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

Bytové družstvo SOPO
se sídlem Sokolovská 75/29, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

- 3.) Byt po paní Hrubé je volný od 1.6.2018. Je vybydlený a bude vyklizen 16.10.2018. Byt je možné nadále pronajímat nebo prodat. Velikost bytu 64,50 m².

Tržní cena v Karlíně je od 60.000 – 70.000,- Kč/m². Minimální výnos z prodeje je 3.870.000,- Kč + doplacení anuity za tento byt. Ceny mohou být větší, toto je zjištěno z webových stránek realitní kanceláře. Byt je nutné zrekonstruovat minimálně za 250.000,- Kč a více, a to pouze v případě pronájmu.

V případě pronájmu výnos:

<i>pronájem měsíčně</i>	<i>min.</i>	64,50x200=12.900,-	ročně 154.800,- Kč
	<i>max.</i>	64,50x250=16.125,-	ročně 193.500,- Kč

Představenstvo navrhuje zajistit znalce a nechat odhadnout cenu bytu. Poté oslovit realitní kanceláře a nabídnout tento byt členům BD. V současné chvíli jsou ceny bytů na vrcholu a dle informací půjdou dolů. Po získání všech cenových nabídek na odkup bytu se sejde členská schůze a odsouhlasí prodej bytu vítězné nabídce. Paní Laňková má k dispozici právníka pro zajištění veškerých smluv o prodeji a paní Divišová zajistí notáře. Byt je možné si prohlédnout po předchozí domluvě s p. Divišovou. O veškerém pokroku bude BD informováno.

Po prodiskutování a zodpovězení dotazů přistoupilo družstvo k hlasování.

Usnesení: BD SOPO souhlasí s prodejem volného bytu po paní Hrubé.

Pro: 18

Proti: 0

Zdrželi se: 3

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

- 4.) Dotazy a připomínky:

Malování průchodů proběhne v listopadu. Pokud to bude možné p. Divišová zajistí zateplení průchodu v Pobřežní (dle cenové nabídky).

Rekonstrukce výtahu na Sokolovské začne 21.1.2019 a bude trvat do 26.2.2019.

Nepořádek v průchodech je dlouhodobý problém. Paní Divišová zajistí informační cedule a informační nástěnku pro nájemníky. Pokud se zjistí, kdo odkládá věci, bude mu mimořádný úklid započítán do vyúčtování služeb. Upozorněte své podnájemníky.

Dle stanov BD je člen povinen požádat BD o souhlas s podnájemem, a to každý rok znovu.

Zasíťování světlíků proběhne o víkendu 19.10. Částečné zasíťování oken v chodbách je finančně náročné a není možné jej uskutečnit v době hnízdění ptáků. Alternativou je nainstalovat sochy „dravců“ na oba domy. Jedna atrapa dravce vyjde i s instalací

Bytové družstvo SOPO
se sídlem Sokolovská 75/29, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

cca na 5.000,- Kč. V tuto chvíli si představenstvo myslí, že instalace těchto atrap není nutná.

Pro další schůzi nechá představenstvo vypracovat cenové nabídky na opravu oken a vchodových dveří, střechy, zateplení, fasády. Toto pro odhlasování priorit budoucích oprav.

Orientačně bylo zjištěno p. Divišovou:

- výměna oken cca 4,5 mil. - 5,5 mil. Kč (oba domy)
- výměna vchodových dveří cca 300.000,- Kč (oba domy)
- rekonstrukce střechy cca 1,5 mil. Kč (jeden dům)

Momentálně má BD na účtu k dispozici cca 600.000,- Kč (po odečtení splátek za výtah).

Po zodpovězení dotazů byla schůze ukončena ve 20:30 hod.

V Praze dne 16. 10. 2018

Petra Divišová

Jaroslav Lacina

Petr Introvič