

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. 15 bytový dům Sokolovská 75/29 a Pobřežní 48/29

Členská schůze konaná dne : 23. 4. 2018
Počet členů celkem: 34
Přítomno podle prezenční listiny : 18

Paní Lungová nedodala plnou moc pro paní Březinovou, není tedy možné za ní hlasovat.

Průběh schůze a přijetí usnesení:

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

Program:

1. zahájení schůze a prezenze
2. správa domu, nové evidenční listy
3. vyúčtování služeb za rok 2017, reklamace
4. nová úklidová firma, generální úklid, malování průchodů
5. výběrové řízení na výměnu výtahu na Sokolovské
6. dotazy a připomínky
7. závěr

Pan Lacina určil zapisovatelem paní Divišovou.

2.) Správa domu:

Po převzetí správy domu, p. Divišová vytvořila nové evidenční listy. EL byli předány proti podpisu na schůzi BD, ostatní budou rozeslány mailem nebo vhozeny do schránky. V EL p. Divišová zjistila menší nesrovnalosti, co se týká záloh a podlahové plochy. Zálohy byly upraveny a podlahové plochy se budou muset sjednotit před refinancováním, které nás čeká letos na podzim.

P. Divišová dále navrhuje postupné zvednutí nájmu v bytě p. Marešové (Pobřežní 48). Nyní platí cca 117,- Kč/m². V Karlíně je nyní tržní nájem 200 – 250 Kč/m².

<i>nyní měsíčně</i>	byt 96,54 m ² x 117 Kč 11.295,-	<i>ročně 135.540,- Kč</i>
<i>po navýšení měsíčně min.</i>	96,54x200=19.308,-	<i>ročně 231.696,- Kč</i>
<i>max.</i>	96,54x250=24.135,-	<i>ročně 289.620,- Kč</i>

Paní Hrubá (Sokolovská 75) se stěhuje do Domu s pečovatelskou službou a žádá o ukončení nájmu dohodou k 31. 5. 2018. Tímto také žádá o vyplacení finančního vypořádání. BD dle smlouvy z února 2014 dluží 455.124,- Kč. Po započtení odpisů ve výši 171.496,- a odečtení jejího dluhu vůči BD za nezaplacený nájem a VS ve výši 111.461,-, zbývá vyplatit celkem 172.203,- Kč. Paní Hrubá žádá z důvodů finanční neschopnosti vyplatit 50.000,- před ukončením nájmu na vyklizení bytu. Zbytek dle dohody.

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. Ceny mohou být větší, toto je zjištěno z webových stránek realitní kanceláře. Byt je nutně

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

zrekonstruovat cca za 100.000,- Kč a to pouze v případě prodeje. Po převzetí bytu bude vše nafoceno a na další schůzi se bude hlasovat o prodeji nebo 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

3.) Vyúčtování služeb:

Vzhledem k větším nedoplatkům a 3 reklamacím na Pobřežní jsme nechali vyúčtování 2x zkontrolovat a to i jinou správní firmou. Obě kontroly došli k závěru, že je VS v pořádku. Nechali jsme překontrolovat i VS za rok 2016.

Protože vodárny fakturují od května do května, je nutné dělat tzv. dohad spotřeby a ceny za vodu. V roce 2016 byl nárůst spotřeby vody, ale bohužel byl udělán nízký dohad ceny. Takže v roce 2017 se musí částka doplatit a tím pádem jsou i vyšší nedoplatky. Pro příští vyúčtování už budeme mít faktury leden-leden, takže bude zcela jasné kolik-za kolik. A žádné dohady se dělat nebudou. Tímto pokládáme vyúčtování za uzavřené a přeplatky se budou rozesílat v květnu. Nedoplatky jsou taktéž splatné v květnu.

4.) Dům:

V březnu proběhla instalace kamer. Zázemí kamerového systému je na Sokolovské, kde byla potřeba zřídit speciální mřížemi zabezpečená místnost. Místnost, která k tomu byla původně určená na Pobřežní, byla den před instalací kamer poškozena (ne)známým člověkem.

Celková pořizovací cena:

kamery	68.443,- Kč	zabezpečení kamerové místnosti	41.175,- Kč
--------	-------------	--------------------------------	-------------

Od 1. 5. 2018 bude naše domy uklízet nová firma „Andulka“ za částku 4.060,-. Původní firma uklízela za cca 6.000,- a nebyli jsme dlouhodobě spokojeni. Nová firma má dobré reference.

Máme cenovou nabídku na vymalování obou průchodů ve výši 34.405,- Kč. Barva by byla omyvatelná. Po vymalování proběhne generální úklid.

5.) Výběrové řízení na výtah:

Po diskuzi a prostudování cenových nabídek od firem Ctibůrek výtahy, VMC výtahy a Kone, které p. Divišová rozesílala před schůzí BD, bylo přistoupeno k hlasování.

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

Usnesení: Výběrové řízení na rekonstrukci výtahu vyhrává firma:

Ctibůrek Výtahy:	1 hlas (p. Sůva)
VMC výtahy:	0 hlasů
KONE:	15 hlasů

Zdrželi se: 2 hlasy (p. Březinová, p. Introvič)

Usnesení bylo přijato většinou přítomných členů BD.

6.) Jiné:

BD SOPO nechalo na vlastní náklady vypracovat znalecký posudek výskytu plísní v bytě p. Březinové (Sokolovská 75). V bytě jsou tepelné mosty a je nutno v místech výskytu plísní odstranit omítku a opatřit protiplísňovým nátěrem. Ze strany uživatelů je nutno zajistit řádné větrání bytových prostor a omezit v bytě provádění prací produkujících zvýšenou vlhkost a tím snižovat vlhkost vnitřního vzduchu. V tuto chvíli je střecha zajištěná a neprotéká. V budoucnu bude třeba nejen oprava střechy, ale také zateplení celého domu. Momentálně BD nemá dostatečné finance na zajištění takto rozsáhlých oprav, které nejsou akutní. Posudek je přílohou zápisu.

BD do další členské schůze vypracuje finanční plán oprav.

BD zajistí cenovou nabídku a zrealizuje zasíťování světlíků a případně zasíťování oken na chodbách.

Schůze byla ukončena ve 22:00 hod.

V Praze dne 2. 5. 2018

Petra Divišová

Jaroslav Lacina

Petr Introvič