

Zápis

z členské schůze Bytového družstva Hvězdova 35/1259 konané dne 21. září 2017

Přítomno: 21
Omluveno: 8
Neomluveno: 2

Schůzi řídil ing.arch.Orlin Ilinčev

Program:

1. Hlasování o navýšení částky do Fondu oprav (FO)
2. Hlasování o navýšení částky za podnájem v bytech
3. Diskuze
4. Usnesení

Předseda představenstva ing.Ilinčev zahájil schůzi seznámením s důvody, které vedou k nutnosti navýšit částky do Fondu oprav:

Ad 1)

a) Od května 2017 došlo v šesti případech k prasknutí trubek na teplou vodu jak v některých bytech, tak v suterénních prostorách a kotelně. Důvodem bylo, že tyto plastové trubky mají životnost max. 12-13 let (byly instalovány v roce 2003). Za opravy zaplatilo Bytové družstvo Hvězdova 35/1259 (BD) 38 460 Kč. Dle vyjádření odborníků se na těchto haváriích podepsala i vyšší teplota vody (60 st.). Bylo nutno ji tak snížit na pouze 48 st. V důsledku toho je však třeba k dosažení teplé vody určitou část vody v bytech odtočit.

Z výše uvedených důvodů je nezbytně nutné provést výměnu stoupaček. Dle předběžných zjištění bude oprava stát cca 750 000 Kč.

b) Protože během léta došlo k odpadnutí části omítky (váží cca 90 kg), bylo nutné provést kontrolu omítky na celém objektu budovy, aby nedošlo k další havárii. Výsledkem je zjištění, že 70-80 % omítky je odfouklé, a tak nezbyvá než provést kompletní opravu fasády. V té souvislosti vyvstala otázka zateplení budovy. Protože střecha je zateplena, dům sousedí z obou stran s dalšími domy, tak by úspora byla jen cca 8 %. Vzhledem k tomu, že bychom zřejmě nedostali dotaci, tak tuto variantu nebudeme podporovat. Předpokládaná cena nové fasády bude činit cca 1 500 000 Kč.

c) jak bylo řečeno na minulé schůzi, bude třeba počítat i s opravou kotelny, což bude představovat výdaj vyšší než 2 000 000 Kč. Momentálně je k dispozici na opravy a investice částka 1.700 000.- Kč.

Z finančních prostředků, které má BD k dispozici a při zachování nějaké rezervy, se BD nedostává cca 2 500 000 Kč. Při odsouhlasení návrhu na zvýšení prostředků do FO ze současných Kč 15/m² na Kč 30,-/m², by BD vydělalo ročně 924.216.- Kč , roční náklady BD na běžný provoz činí 350.000 – 400.000.- Kč. Zisk z navýšení poplatků do FO bude cca 500.000.- Kč.

R ů z n é:

- BD jsou od roku 2016 fakturovány sousedním domem eHealth House s.r.o náklady za úklid listí na jejich dvoře. Protože žádná rozumná domluva nebyla s majitelem domu možná, bylo nutné přejít na právní jednání. Družstvo obdrželo předžalobní výzvu k zaplacení 50 000 Kč. Na základě dendrologického posudku byla provedena ve dvou fázích 20. 9. 2017 větší redukce koruny vrby.

Dosavadní výdaje na právní pomoc platil ing.lilinčev z vlastních prostředků, náklady na další právní jednání půjde k tíži BD.

- na základě několikerého upozornění paní Urbanové na průnik vody ze střechy do jejího bytu byla oslovena odborná firma, která sdělila, že jde možná o rozpadávání žlabů. I když byly naletovány speciální záplaty, voda teče dál.

ad 3) Diskuze

- paní Vacková - upozornila, že v jejím bytě není instalována teplá voda z důvodů nemožnosti propojení vedení teplé vody ze sousedního bytu. Proto má vlastní bojler,
- paní Matoušková - s paní Suchánkovou bude projednána možnost kompenzace nákladů u pí Vackové
- paní Hrušková -tlumočila stížnost paní Procházkové na teplou vodu
- paní Hrubá - celé léto neteče teplá voda pro malý tlak vody
- paní Skálová - navrhuje převedení bytů do osobního vlastnictví.
- paní Matoušková - převod lze případně uskutečnit až po splacení pozemku pod domem, tj. nejdříve v roce 2024
- ing.Janeček - nelze provést pouze jednu větev stoupaček? - ing llinčev - z technických i provozních důvodů je nutné provést výměnu všech stoupaček najednou
- pan Eichler - pro urychlení oprav není možné využít úvěru? - není vhodné z důvodu splácení vyšších částek, navýšených o úroky a poplatky. V případě nesplácení úvěru včas a v potřebné výši, sankce banky by se dotkly každého člena družstva osobně

Dále byli členové BD upozorněni na nutnost kontroly dostatečné výše limitu v případech plateb přes účet v bance (SIPO).

ad 4) Usnesení

1. Členové BD všemi hlasy odsouhlasili najmutí advokátní kanceláře k zastupování BD v záležitosti se společností eHealth House s.r.o

2. Členové BD odhlasovali s platností od 1.12.2017 navýšení částky do fondu oprav ze současných 15 Kč/m² na 30 Kč/m².

Pro bylo 16 členů, proti 4 členové, 1 člen se zdržel hlasování.

3. Pro ponechání stávajícího stavu 45 Kč/m² u podnájemních bytů bylo pro 7 členů, proti 12 členů, 2 členové se zdrželi hlasování.

4. Členové BD odsouhlasili s platností od 1.12.2017 navýšení částky za podnájem v bytech ze současných 45 Kč/m² na 60 Kč/m².

Pro bylo 12 členů, proti 7 členů, 2 členové se zdrželi hlasování.

Bytové družstvo Hvězdova 35/1259
ing. Orlin Ilinčev

V Praze dne 2.10.2017
Zapsala: V. Matoušková