

Bytové družstvo Opat

IČO: 25710737, se sídlem Opatovická 1314/9, 110 00 Praha 1

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. Dr 4344

Členská schůze dne 02. listopadu 2016 v 18:00

v kavárně „Malá Ryba“, Křemencova 21, Praha 1

ZÁPIS

1. Členská schůze přijala toto usnesení: „Členská schůze volí do funkce předsedajícího členské schůze Rostislava Haufera, předsedu družstva.“
2. Předsedající následně prohlásil, že členská schůze je způsobilá přijímat rozhodnutí, neboť je přítomno 12 členů družstva, tj. nadpoloviční většina všech členů družstva.
3. Členská schůze projednala informace o činnosti družstva, které přednesl předseda družstva.
4. Členská schůze projednala návrhy smluv mezi družstvem a vlastníkem sousedních pozemků Old Town Garden s.r.o., a to návrh rámcové smlouvy, návrh smlouvy o dílo, návrh směnné smlouvy a návrh smlouvy o služebnosti, jak je členské schůzi předložil předseda družstva. V souladu s pozvánkou bylo znění těchto návrhů k dispozici členům družstva k prostudování v období od svolání členské schůze do dne jejího konání u předsedy družstva. V rámci diskuze zaznělo:
 - Vznesen dotaz MUDr. Fialkou ohledně odvětrávání podzemních garáží a vyjádřena obava kumulace splodin ve vnitrobloku. Členové se v diskuzi shodli, že vzhledem k malému očekávanému provozu, by toto neměl být problém.
 - Další dotaz se týkal omezení používání dvora po dobu rekonstrukce a výstavby garáží. Při použití parkovacích míst vyjádřena obava poškození vozidel v důsledku pohybu techniky. Předseda souhlasil, že k určitému omezení dojít může, ale mělo by být dočasného charakteru (6 měsíců).
 - Ing. Doležalová vznesla dotaz ohledně zápisu na LV, kdy je místo garáže uveden termín stavba. Pan Zlámal reagoval, že ve Smlouvě o směně jsou pojmy uvedeny správně.
 - Hromadně podán návrh na mytí oken ve vnitrobloku, přislíbeného již v minulosti investorem stavby, neboť při demolici objektu Křemencova došlo k jejich velkému znečištění prachem z bouracích prací.

Členská schůze přijala tato usnesení:

- A. „Členská schůze schvaluje uzavření smlouvy o směně nemovitostí mezi družstvem a Old Town Garden s.r.o. (dále jen „OTG“) ve znění předložené členské schůzi předsedou družstva, na základě níž
 - družstvo převede OTG vlastnické právo k pozemkům parc. č. 872/5 a 872/6 v katastrálním území Nové Město, k budově bez čp/če (garáž) umístěné na pozemcích parc. č. 872/5 a 859/5 v katastrálním území

K

Nové Město a k budově bez čp/če (garáž) umístěné na pozemcích parc. č. 872/6 a 859/6 v katastrálním území Nové Město;

- **OTG převede družstvu vlastnické právo k pozemkům parc. č. 859/2, 859/3 a 859/4 v katastrálním území Nové Město.“**

Pro přijetí tohoto usnesení členské schůze hlasovalo 12 členů, tj. nadpoloviční většina všech členů družstva. Proti přijetí hlasovalo 0 členů. Hlasování se zdrželo 0 členů.

- B. „Členská schůze schvaluje uzavření smlouvy o zřízení služebnosti stavby mezi družstvem a OTG ve znění předložené členské schůzi předsedou družstva, na základě níž družstvo zřídí věcné břemeno – služebnost ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 858 v katastrálním území Nové Město, spočívající v právu zasahovat podzemní částí budovy stojící na tomto pozemku pod povrch pozemků družstva parc. č. 859/2, 859/3 a 859/4 v katastrálním území Nové Město.“**

Pro přijetí tohoto usnesení členské schůze hlasovalo 12 členů, tj. nadpoloviční většina všech členů družstva. Proti přijetí hlasovalo 0 členů. Hlasování se zdrželo 0 členů.

- C. „Členská schůze schvaluje uzavření smlouvy o dílo mezi družstvem a OTG ve znění předložené členské schůzi předsedou družstva, na základě níž OTG provede rekonstrukci střech garáží družstva a rekonstrukci vstupu do domu z ulice.**

Pro přijetí tohoto usnesení členské schůze hlasovalo 12 členů, tj. nadpoloviční většina všech členů družstva. Proti přijetí hlasovalo 0 členů. Hlasování se zdrželo 0 členů.

- D. „Členská schůze schvaluje uzavření rámcové smlouvy mezi družstvem a OTG ve znění předložené členské schůzi předsedou družstva, v níž jsou sjednány podmínky vzájemných vztahů mezi smlouvou o směně nemovitostí, smlouvou o zřízení služebnosti stavby a smlouvou o dílo a která upravuje vzájemná práva a povinnosti při plnění těchto smluv, včetně povinnosti zachovat důvěrný charakter této smlouvy oběma stranami.“**

Pro přijetí tohoto usnesení členské schůze hlasovalo 12 členů, tj. nadpoloviční většina všech členů družstva. Proti přijetí hlasovalo 0 členů. Hlasování se zdrželo 0 členů.

- 5. Členská schůze projednala návrh na opravu výtahu v souladu s nabídkou firmy OTIS spočívající ve výměně vodících čelistí výtahu.**

Paní Doležalová informovala o dlouhodobě špatné komunikaci s firmou OTIS. Servis výtahu stojí cca 18.000,- Kč za rok. 2x ročně má firma OTIS provést prohlídku, tuto provádí až po urgenci a velmi ledabyle.

Firma OTIS v nabídce na opravu výtahu tuto svou chybu částečně zohlednila a nabídla, že pro navrženou opravu nebude účtovat práce, ale pouze materiál.

Předseda navrhl akceptovat nabídku firmy OTIS spočívající ve výměně lyžin za cenu 4.597,- Kč včetně DPH.

Členská schůze přijala toto usnesení:

E. „Družstvo přijme nabídku firmy OTIS na výměnu lyžin za cenu 4.597 Kč včetně DPH.“

Pro přijetí tohoto usnesení členské schůze hlasovalo 12 členů, tj. nadpoloviční většina všech členů družstva. Proti přijetí hlasovalo 0 členů. Hlasování se zdrželo 0 členů.

6. Členská schůze projednala informace o postupu transformace na společenství vlastníků, které přednesl předseda družstva.

Předseda informoval, že s dalším postupem je třeba vyčkat, až bude provedena směna pozemků a rekonstruovány garáže. Teprve poté je možné provést zaměření a další kroky směřující k přechodu na společenství vlastníků.

Dále proběhla diskuze ohledně postupu při prodeji volného bytu po Štorkánových. Diskutováno bylo především to, zda vyčkat s prodejem, až bude ukončen převod bytových jednotek do osobního vlastnictví nebo byt nabídnout k prodeji ihned ještě jako družstevní.

Předseda navrhl počkat s prodejem volného bytu po Štorkánových až po rozdělení budovy na jednotky.

Členská schůze přijala toto usnesení:

F. „Družstvo prodá volný byt po Štorkánových až po rozdělení budovy na jednotky.“

Pro přijetí tohoto usnesení členské schůze hlasovalo 12 členů, tj. nadpoloviční většina všech členů družstva. Proti přijetí hlasovalo 0 členů. Hlasování se zdrželo 0 členů.

7. Členská schůze projednala využívání družstevního bytu pana Štolby pro podnikání formou krátkodobých pronájmů.

V rámci jednání byla vznesena námitka, že s tímto družstvo nevyjádřilo souhlas, dále družstevníci požadují upravit počet osob přihlášených v bytě na 4 a dle tohoto počtu doplatit od 1. 6. 2016 platby za poskytování služeb spojených s užíváním bytu.

V souvislosti s používáním bytu ke krátkodobým pronájmům podán návrh předsedou družstva na zvýšení zabezpečení objektu formou zavedení čipových karet místo klasických klíčů, a to u vchodových dveří a dveří vedoucích do chodby k výtahu či chodby k panu Horáčkovi. Kromě zvýšení bezpečnosti se sníží nutnost častých výměn zámků v důsledku zasouvání klíčů. Předseda družstva nabídl, že zrealizuje výběrové řízení na dodavatele tohoto systému.

Členská schůze přijala toto usnesení:

G. „Členská schůze schvaluje používání bytu pana Štolby ke krátkodobým pronájmům za těchto podmínek:

- (a) Pan Štolba bude mít v bytě stabilně přihlášeny k bydlení 4 osoby a bude hradit veškeré poplatky, které jsou závislé na počtu osob obývajících byt, dle počtu těchto osob.
- (b) Pan Štolba doplatí zpětně od 1. 6. 2016 rozdíl záloh za služby mezi 1 osobou, kterou měl hlášenu a 4 osobami, které se dohodlo, že hlášeny budou.
- (c) Pan Štolba se bude podílet na uhrazení nákladů na náhradu klasických klíčů čipovým systémem u vjezdových vrat a dveří do chodeb k výtahu a panu Horáčkovi, a to tak že uhradí 50 % nákladů realizace (pořízení a instalace systému + dodávka čipů). Konkrétní výše nákladů bude stanovena, dle výsledku výběrového řízení.“

Pro přijetí tohoto usnesení členské schůze hlasovalo 11 členů, tj. nadpoloviční většina přítomných členů družstva. Proti přijetí hlasovalo 0 členů. Hlasování se zdržel 1 člen.

8. Členská schůze projednala provozní záležitosti domu:

- Dále předseda navrhuje vymalovat a opravit poškozené zdi ve společných prostorech. Družstevníci navrhnou vyčkat, až bude dokončena rekonstrukce objektu v Křemencově ulici. Předseda souhlasí.

9. Předseda seznámil členy s výsledkem výběrového řízení na správcovskou firmu a s výši poplatků s touto službou spojených.

Členská schůze přijala toto usnesení:

H. „Členská schůze schvaluje uzavření smlouvy o správě budovy mezi družstvem a Slavěnou Jeleňovou za odměnu ve výši 200 Kč za byt a měsíc, a to s účinností od 1. 11. 2016.“

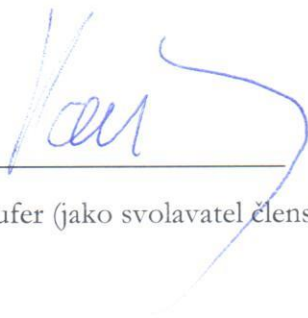
Pro přijetí tohoto usnesení členské schůze hlasovalo 12 členů, tj. nadpoloviční většina všech členů družstva. Proti přijetí hlasovalo 0 členů. Hlasování se zdrželo 0 členů.

Přílohy:

1. Seznam členů
2. Prezenční listina
3. Pozvánka na členskou schůzi
4. Návrh smlouvy o směně nemovitostí (k usnesení A)

5. *Návrh smlouvy o zřízení služebnosti stavby (k usnesení B)*
6. *Návrh smlouvy o dílo (k usnesení C)*
7. *Návrh rámcové smlouvy (k usnesení D)*

V Praze dne 2. listopadu 2016



Rostislav Haufer (jako svolavatel členské schůze)

Příloha č. 1 Seznam členů

1. právo nájmu bytu č. 1

převod družstevního podílu na pana **Miloše Štolbu**, dne 19. 10. 2015

tel.: 607 853 723, e-mail: Stolba.Milos@seznam.cz

2. právo nájmu bytu č. 2

zakládající člen **Ing. Jakub Horn**;

základní členský vklad 6 250,- Kč zaplacen dne 11. 9. 1998;

tel.: 602 790 059, e-mail: jakuhorn@cisco.com

3. právo nájmu bytu č. 3

základní členský vklad 6 250,- Kč zaplacen dne 14. 9. 1998;

členství **Ing. Jiří Horáček**, tel: 606 247 484, e-mail: j-horacek@volny.cz

4. právo nájmu bytu č. 4

Převod členských práv a povinností na **Mgr. Lucie Fialková** dne **2. 5. 2001**;

člen družstva: **Mgr. Lucie Fialková**, tel.: 775 058 880, e-mail: lucie.fialkova@volny.cz

zmocněnec: MUDr. Kamil Fialka, MBA tel.: 604 630 030, e-mail: kfialka@volny.cz

5. právo nájmu bytu č. 5

Byt je volný, „nedružstevní“.

6. právo nájmu bytu č. 6

převod členských práv a povinností na **Hanu Poštovou**, dne **23. 11. 2004**; změna jména na **Hana Slosiariková** v 8/2013; tel.: 724 931 831, e-mail: slosiarikova.hana@seznam.cz

7. právo nájmu bytu č. 7

Družstevní podíl převeden ke dni 1. června 2016 smlouvou ze dne 9. 5. 2016, která byla předsedovi družstva doručena dne 10. 5. 2016, na **Lucii Langerovou**,

Kontakt: langerovalucie@gmail.com, tel. 720 137 263

Zmocněnec v plném rozsahu od 1. 6. 2016: Ing. Jitka Doležalová

8. právo nájmu bytu č. 8

Členská práva a povinnosti převedeny na **manžele Rostislava Haufera,**
a **Ladislavu Hauferovou** dne **29. 2. 2012.**

Rostislav Haufer tel.: 602 327 695, e-mail: rostislav.haufer@feelczech.com

Ladislava Hauferová tel.: 602 653 058, e-mail: hauferova@gmail.com

9. právo nájmu bytu č. 9

zakládající člen **Libuše Krippnerová,**

základní členský vklad 6 250,- Kč zaplacen dne 13. 9. 1998;

tel.: 777 212 219, e-mail: lkrippnerova@csas.cz

10. právo nájmu bytu č. 10

převod členských práv a povinností na **Zdeňku Brockovou,** dne **27. 9. 2002;**

tel.: 736 274 267, e-mail: atelierz@web.de

Smlouva o **převodu družstevního podílu** ze dne 29. 2. 2016, na dceru **Susanne Kocher**

Plná moc v celém rozsahu pro Zdeňku Brockovou.

11. právo nájmu bytu č. 11

převod členských práv a povinností na **MUDr. Alenu Baxovou,** dne **24. 8. 2009;**

tel.: 776 097 030, e-mail: alenka.baxova@gmail.com

12. právo nájmu nového družstevního bytu č. 12

Ing. I. Grillová uhradila základní členský vklad ve výši 6 250,- Kč dne 29. 5. 2008;

změna jména na **Ing. Ivana Tykačová** v 1/2011, na **Ivana Tykač** v 9/2013;

Po celou dobu členství Ing. Ivanu Grillovou, Tykačovou a Tykač zastupuje na základě plné moci advokát **Mgr. Adam Zlámal,** zapsaný v seznamu advokátů ČAK pod číslem 11867, AK se sídlem Praha 1, Opletalova 1323/15 (nar. **13. 6. 1981,** bytem 7, U Uranie 1583/23)

tel.: 603 141 495, e-mail: Zlamal@akzlamal.cz

13. právo nájmu nového družstevního bytu č. 13

Převod práva nájmu na **Ing. Ivanu Tykačovou**, dne **8. 9. 2011**

14. právo nájmu nového družstevního bytu č. 14

Převod práva nájmu k budovanému bytu č. 14 na nového člena – stavebníka

Olgu Grillovou, dne **5. 12. 2008**;

Olga Grillová uhradila základní členský vklad ve výši 6 250,- Kč dne 10. 12. 2008.

Po celou dobu členství Olgu Grillovou zastupuje na základě plné moci advokát **Mgr. Adam Zlámal**, zapsaný v seznamu advokátů ČAK pod číslem 11867, AK se sídlem Praha 1, Opletalova 1323/15, **tel.: 603 141 495, e-mail: Zlamal@akzlamal.cz**

Příloha č. 2 Prezenční listina

Prezenční listina

Členské schůze Bytového družstva Opat

Sídlem Opatovická 1314/9, 110 00 Praha 1

konané 2. 11. 2016 v Café Rybka, Opatovická 1315/7, Praha 1

	Jméno	Podpis
1.		
2.	HERN	m. 
3.	LANČERKA	m. 
4.	SLOVÁŘKOVÁ	
5.	BROCKOVÁ	
6.	Hájek	
7.	Hájek	
8.	Flaška	
9.	KRIPPNEROVÁ	
10.	ŠTOUBA	
11.	TRNÁČ	v.z. 
12.	BRKLAS	v.z. 
13.	HORÁČEK	
14.	FAKSA	
15.		
16.		

Příloha č. 3 Pozvánka na členskou schůzi

Vážení členové družstva,
dovolte mi Vás pozvat na členskou schůzi našeho družstva, která se bude konat dne
2. 11. 2016 v Cafe 14, Opatovická 14, Praha 1, a to od 18:00.

Program členské schůze:

1. Informace o činnosti družstva
2. Projednání podmínek a smluv mezi družstvem a vlastníkem sousedních pozemků (Old Town Garden s.r.o.) pro součinnost při výstavbě podzemních garáží na sousedních pozemcích, vzájemnou směnu nemovitostí, zřízení souvisejícího věcného břemena ve vztahu k podzemním garážím Old Town Garden s.r.o. a rekonstrukci garáží družstva. Rozhodnutí členské schůze o uzavření těchto smluv.
Bude třeba souhlas 2/3 členů s ověřenými podpisy. Vezměte tedy prosím i případné plné moci, pokud zastupujete někoho z nepřítomných členů.
3. Informace o postupu přechodu na společenství vlastníků
4. Projednání využívání družstevního bytu pana Štolby pro podnikání formou krátkodobých pronájmů
5. Provozní záležitosti domu (malování společných prostor, řešení zámků, správcovská společnost, ...)

S podklady k programu členské schůze se členové mohou seznámit u předsedy družstva (Opatovická 1314/9, byt Hauferových ve 2. patře), a to vždy v úterý, středu či pátek v době od 9:00 do 14:00. Budu rád, pokud mi předem dáte vědět na tel. 602327695.

Vzhledem k smluvním ujednáním o ochraně důvěrných informací nemohu návrhy smluv k bodu 2 pozvánky členům rozeslat. Členům družstva budou k dispozici k prostudování u předsedy družstva (ve výše uvedených termínech).

Děkuji za potvrzení účasti.

V Praze dne 16. října 2016

Rostislav Haufer, předseda družstva