

Zápis z členské schůze Bytové družstvo Mírová – Kolovraty

Členská schůze se uskutečnila dne 9. 1. 2017 od 19.00 hod. v restauraci U Boudů, ulice Mírová, Praha 10 - Kolovraty

Přítomni:

představenstvo družstva: Marcel Olmr, Marta Ouřecká

členové družstva: viz prezenční listina, která je přílohou tohoto zápisu (celkem přítomno 28 členů družstva, a to osobně nebo na základě plné moci)

Skrutátor: Marcel Olmr (předseda družstva – dále „PD“)

Zapisovatel: Simona Vrbická (členka družstva)

Členskou schůzi vedl a řídil předseda družstva Marcel Olmr.

Program členské schůze:

1. Zahájení
2. Refinancování/doplnění hypotečního úvěru u ČS, a.s., výmaz zástavního práva
3. Informace k revitalizaci domů Ke Zvoničce (mimo 648/9)
 - I. Zastřešení teras
 - II. Možnost pochozích teras u podstřešních bytů
4. Zvýšení nájemného (návrh o 5 Kč/m²/měsíc)
5. Postup při schvalování podnájmu bytu
6. Diskuze

1) Zahájení

Předseda družstva na úvod přivítal přítomné členy družstva na členské schůzi a seznámil s předpokládaným programem schůze dle připravené prezentace.

Předseda družstva konstatoval, že schůze je usnášení se schopná.

2) Refinancování/doplnění hypotečního úvěru u ČS, a.s., výmaz zástavního práva

- ✓ Při změně fixace žádost u ČS o výmaz zástavního práva v katastru nemovitostí (z důvodu výrazného snížení jistiny)
- ✓ ČS výmaz umožní až po celém doplacení hypotečního úvěru
- ✓ V roce 2016 opět oslovena s žádostí o nabídku UniCredit Bank (nabídka viz příloha zápisu)
- ✓ Úroková sazba u ČS aktuálně zafixována na 1 rok
- ✓ Od ČS chybí nabídka na další rok (u ČS chyba v systému, kde není zaznamenáno, že je úroková sazba fixována na 1 rok)

Možnosti dalšího pokračování:

- ✓ Schválení předložené nabídky
- ✓ Dojednat v ČS úrokovou sazbu na další rok

Závěr diskuze:

- ✓ V ČS bude dojednána úroková sazba na další rok
- ✓ V 11/2017 kontaktovat banky s nabídkami a členové, kteří mají vztah k bankovníctví, pomohou představenstvu vybrat nejlepší nabídku

3) Informace k revitalizaci domů Ke Zvoničce (mimo 648/9)

- ✓ Problém u terasy 647/7
 - Cenová nabídka na 300 tis. Kč



- Uvedenou nabídkou se řeší pouze problém skladby terasy
 - Stejný problém pravděpodobně i u 647/3 – 5
- ✓ Při celkové revitalizaci lze terasy např. zastřešit a náklady rozdělit (platba za jednu dopravu, stavbu lešení atd.)
- ✓ Další možností je vybudovat pochozí terasy pro podstřešní byty
- ✓ Součástí revitalizace by měla být oprava střechy u domu Mírová 106/27, který není vhodné zateplovat (kamenné zdivo)

Možnosti:

- ✓ Řešila kontrolní komise a představenstvo s panem Novákem
- ✓ Komplexním řešením je zastřešení teras
- ✓ T. Konopka vysvětlil technické problémy
 - Pouze přeskládáním terasy by pravděpodobně vznikl tepelný most, což by vyvolalo plíseň v bytech
 - Další možností je zasklení terasy
- ✓ Ideální je udělat komplexní revitalizaci
- ✓ Pro zasklení teras je nutné územní rozhodnutí, vyjádření hasičů, hygieny (světlo, odvětrání)
- ✓ Náklady na projekt jsou odhadem 500 tis. Kč
- ✓ Odhad předpokládaných nákladů je 8-10 mil. Kč (včetně zateplení)
- ✓ V současné době je mnoho prostředků utráčeno na údržbu domů
- ✓ Zůstatek na účtu družstva je cca přes 3,2 mil Kč, máme tedy prostředky na údržbu a projekt
- ✓ Dále v dohledné době čeká družstvo výměna kotlů (cca 2 mil Kč) a je třeba zvážit, jak bude financováno
- ✓ Otevřené otázky:
 - jak bude financováno
 - zasklení teras bez jejich předělání
 - nebo se nebude zasklívat a předělají se
- ✓ Informativní hlasování:
 - Komplexní řešení (revitalizace všech domů mimo 648/9)
Ano 27
Proti 1
Zdržel se 0
 - ✓ Studie proveditelnosti pro zastřešení teras
Ano 21
Proti 2
Zdržel se 5

4) Zvýšení nájemného (návrh o 5 Kč/m²/měsíc)

Důvody návrhu na zvýšení nájemného:

- ✓ Zvýšením nájemného od 11/2009 o 15 Kč/m²/měsíc na 45 Kč/m²/měsíc bylo možné z vlastních zdrojů financovat revitalizaci domu 648/9
- ✓ Otázkou je, jak zajistíme prostředky na revitalizaci zbývajících domů, vlastní prostředky stačí pouze z části
- ✓ Pro zvýšení bonity družstva vůči bankám a zvýšení příspěvku do fondu oprav

Hlasování:

Členská schůzka schvaluje od 02/2017 zvýšení nájmu o 5 Kč/m²/měsíc.

Ano 26

Proti 0

Zdržel se 2

Zvýšení nájmu od 02/2017 o 5 Kč/m²/měsíc bylo schváleno.



5) Postup při schvalování podnájmu bytu

Na základě podnětu Simony Vrbické se představenstvo zabývalo postupem pro schvalování souhlasů s podnájmem, tak aby nastavený postup řešil i souhlasy vydané v minulosti a postup tak platil pro všechny členy.

Navržený postup každý z členů obdržel před zahájením členské schůzce a je přílohou tohoto zápisu.

Na internetových stránkách družstva bude k dispozici formulář, prostřednictvím, kterého se bude o souhlas s podnájmem žádat (zatím tam formulář není k dispozici).

Diskuze:

- ✓ Proč je souhlas vydáván na jeden rok
- ✓ Kdo bude posuzovat, co jsou zásadní problémy s podnájmem
- ✓ Zásadní problémy budou projednávány na členské schůzi

Hlasování:

Členská schůzce souhlasí s navrhovaným postupem pro vydání souhlasu s podnájmem.

Ano 21

Proti 0

Zdržel se 3

Počet hlasujících členů je nižší z důvodu, že 4 členové v mezičase schůzi opustili.

Předložený návrh byl členskou schůzí schválen.

Poplatky související s vydáním souhlasu s podnájmem budou účtovány od roku 2017. Poplatky uhrazené v minulosti budou použity do fondu oprav.

6) Diskuze

Parkování:

- ✓ Problém na parkovacích místech u vjezdu do areálu (neustále parkování osob, které v družstvu nebydlí a parkují zde při přestupu na vlak)
- ✓ Jak to lze řešit:
 - Dopravní značka s dodatkovou tabulkou – p. Hrouda se nabídl, že zjistí možnosti na ÚMČ Praha 22 Uhřetěves
 - Parkovací zábrany
- ✓ Návrh na přemístění vyhrazených míst pro kadeřnictví, aby družstvo tvořilo uzavřený celek

Ukončení členské schůze PD ve 21,25 hod. a poděkování za účast.

V Praze – Kolovratech dne 9. 1. 2017

Zapsala: Simona Vrbická

Marcel Olmr

předseda představenstva BDMK

Marta Ouřecká

místopředseda představenstva BDMK

Lenka Konopková

členka představenstva BDMK

Bytové družstvo Mírová - Kolovraty
Mírová 106
103 00 Praha 10 - Kolovraty

Indikativní nabídka určená pro Bytové družstvo Mírová - Kolovraty

Platná do 14.1.2017

S námi zvládnete obojí.

 **UNICredit Bank**

Investiční úvěr pro BD/SVJ

- Určeno pro bytová družstva a společenství vlastníků bytových jednotek
- Účelový úvěr na financování investičních potřeb jako je oprava, rekonstrukce a modernizace bytového domu
- Úvěr v celkové výši až 100 % rozpočtu dané investice (0 % vlastních zdrojů)

Druh úvěru	Investiční úvěr pro BD/SVJ		
Výše úvěru	3 280 000,-		
Měna úvěru	CZK		
Účel úvěru	Refinancování		
Čerpání	jednorázové		
Splatnost	15 let		
Splácení	anuitní		
Zajištění	blankosměnka		
Délka fixního období / Úroková sazba / Měsíční splátka	Fixní období na 3 roky:	0,92 % p.a.	splátka: 19 515,- CZK
Poskytnutí úvěru	16 400 Kč		
Správa a vedení úvěru	300,- Kč měsíčně		

Tato nabídka je pouze indikativní, není návrhem na uzavření smlouvy, a nelze z ní proto dovozovat povinnost banky uskutečnit jakékoli transakce. Případné uzavření smlouvy nebo uskutečnění transakce je vázáno na získání potřebných interních schválení v rámci banky a na podepsání příslušné smluvní dokumentace.

S tímto úvěrem můžete dále získat:

- bezplatné zprostředkování pojištění bytového domu nebo odpovědnosti členů představenstva BD/výboru SVJ
- slevu na služby v oblasti správy BD/SVJ u společnosti Parkers s.r.o.

Jednou jste dole, jednou nahoře.
S námi zvládnete obojí.

Vítejte v
 **UniCredit Bank**

Konto DOMOV

Určeno pro bytová družstva a společenství vlastníků bytových jednotek.

V rámci konta získáte:

- Otevření a vedení běžného účtu v Kč
- Měsíční elektronický výpis z účtu (prostřednictvím internetového bankovníctví)
- Online Banking, Business Linka nebo BusinessNet Basic (internetové bankovníctví), Smart Banking (banka v mobilu)
- **Neomezený počet elektronicky zadáných standardních tuzemských plateb** (příchozí i odchozí)

Zůstatek běžného účtu v Kč v rámci Konta DOMOV je úročen pásmově (tzn. pro účely úročení je kreditní zůstatek rozdělen do vkladových a jim odpovídajících úrokových pásem a každá dílčí část kreditního zůstatku je úročena sazbou odpovídající příslušnému úrokovému pásmu):

Zůstatek	Sazba
Do 499.999 CZK	0,10 % p.a.
Od 500.000 CZK	0,20 % p.a.

Připis kreditních úroků je prováděn vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí.

Cena: 190 Kč

Tuzemský platební styk nad rámec konta	Elektronicky	Na papírovém nosiči
Příchozí platby		
– všechny příchozí platby	bez poplatku	–
Odchozí platby		
– standardní	bez poplatku	45 Kč
– expresní platba do jiné banky	115 Kč	300 Kč
Inkasa		
Souhlas s inkasem – zadání, změna	bez poplatku	40 Kč
Odchozí platba na základě inkasa	bez poplatku	
Žádost o inkaso	bez poplatku	45 Kč
Trvalé příkazy		
Trvalý příkaz – zadání, změna	bez poplatku	40 Kč
Odchozí platba na základě trvalého příkazu	bez poplatku	

Jednou jste dole, jednou nahoře.
S námi zvládnete obojí.

Vítejte v
UniCredit Bank

Informace obsažené v tomto dokumentu a jeho přílohách (dále jen Dokument) jsou považovány za důvěrné a jsou určeny k exkluzivnímu použití jmenovaným adresátem. V žádném případě nesmí být zveřejněny nebo zpřístupněny dalším osobám bez předchozího schválení a souhlasu. V případě, že nejste jmenovaný adresát nebo jeho autorizovaný zástupce, uvědomte si prosím, že jakákoliv forma zveřejnění, reprodukce, distribuce nebo šíření tohoto Dokumentu nebo jeho částí je zakázána a může být trestná. V případě, že jste obdržel tento Dokument omylem, prosím neprodleně kontaktujte jeho odesílatele, smažte elektronické soubory a skartujte všechny papírové kopie tohoto Dokumentu.

Ivo Bošák
Manažer pobočky

Vítězné náměstí 10
160 00 Praha 6
Tel.: +420 955 962 401
Mob.: +420 606 790 542
ivo.bosak@unicreditgroup.cz
www.unicreditbank.cz

Jednou jste dole, jednou nahoře.
S námi zvládnete obojí.

Vítejte v
 **UniCredit Bank**

POSTUP PŘI SCHVALOVÁNÍ PODNÁJMU BYTU

Postup pro podání žádosti o souhlas s podnájemem bytu podle § 2275 zákona 89/2012 Sb. § 2275

(1) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.

(2) Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájemem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednán zákaz podnájmu.

Postup v 1.roce podnájmu nebo při změně podnájemníka

Tento postup se vztahuje i na souhlasy s podnájemem udělené v minulosti na dobu neurčitou nebo na více let, pokud dojde ke změně podnájemníka.

1. Nájemník (žadatel) vyplní Žádost o schválení podnájmu bytu

Nájemník (žadatel) úplně a řádně vyplní <Žádost o udělení souhlasu s podnájemem bytu>, tj. včetně identifikace podnájemníka, počtu spolubydlících osob, období podnájmu a podpisu nájemníka (žadatele).

V žádosti není možné škrtnat ani ji jinak upravovat!

2. Nájemník (žadatel) postoupí žádost družstvu

Nájemník (žadatel) předá vyplněnou žádost (osobně či do poštovní schránky některého z členů představenstva bytového družstva nebo do datové schránky družstva).

3. Představenstvo BD posoudí žádost

Nebude-li žádost představenstvem schválena, představenstvo BD ji vrátí nájemníkovi (žadateli) se zdůvodněním či výzvou k doplnění.

Bude-li udělen souhlas, jedná se o souhlas na dobu maximálně 1.roku.

4. Představenstvo BD postoupí žádost ÚMČ ke schválení

Nebude-li žádost ÚMČ schválena, představenstvo BD ji vrátí nájemníkovi (žadateli).

Bude-li schválena, představenstvo předá nájemníkovi (žadateli) <Souhlas s podnájemem bytu>.

5. Nájemník uhradí BD poplatek schválený členskou schůzí za schválení žádosti podnájmu bytu na 1 rok.

Výše poplatku schváleného na členské schůzi dne 17.6.2014 je 2.000 Kč.

Poplatek je splatný do 30ti dnů po udělení souhlasu. Číslo účtu a variabilní symbol platby je shodný jako pro zasílání nájemného.

Postup v roce, kdy končí platnost dříve vydaného souhlasu, ale nedochází ke změně podnájemníka

1. Nájemník (žadatel) vyplní Žádost o prodloužení podnájmu bytu

Nájemník (žadatel) úplně a řádně vyplní <Žádost o prodloužení souhlasu s podnájemem bytu>, tj. včetně identifikace podnájemníka, počtu spolubydlících osob a období podnájmu a podpisu nájemníka (žadatele).

2. Nájemník (žadatel) postoupí žádost družstvu



Nájemník (žadatel) předá vyplněnou žádost (osobně či do poštovní schránky některého z členů představenstva bytového družstva nebo do datové schránky družstva).

3. Představenstvo BD posoudí žádost

Nebude-li žádost představenstvem schválena, představenstvo BD ji vrátí nájemníkovi (žadateli) se zdůvodněním či výzvou k doplnění.

Bude-li udělen souhlas, jedná se o souhlas na dobu podnájmu bytu konkrétním podnájemcem.

4. Představenstvo BD postoupí žádost ÚMČ ke schválení

Nebude-li žádost ÚMČ schválena, představenstvo BD ji vrátí nájemníkovi (žadateli).

Bude-li schválena, představenstvo předá nájemníkovi (žadateli) <Souhlas s podnájemem bytu>.

5. Nájemník uhradí BD poplatek schválený členskou schůzí za prodloužení souhlasu s podnájemem bytu.

Výše poplatku schváleného na členské schůzi dne 17.6.2014 je 1.000 Kč. Poplatek je splatný nejpozději při vyúčtování nájmu za kalendářní rok.

Postup v dalších letech, nedojde-li ke změně podnájemníka.

Tento postup se vztahuje i na souhlasy s podnájemem udělené v minulosti na dobu neurčitou nebo na více let.

1. Nájemník uhradí BD poplatek schválený členskou schůzí.

Výše poplatku schváleného na členské schůzi dne 17.6.2014 je 1.000 Kč.

Poplatek je splatný při vyúčtování nájmu za kalendářní rok, poprvé za rok 2017.

Poplatky zaplacené v souvislosti v podnájemem bytu třetí osobě budou využity k úhradě nákladů za zboží nebo služby, které nejsou hrazeny z fondu oprav, např. úpravy dětského hřiště včetně výměny písku, nákup nářadí na zimní údržbu areálu, nákup zámků pro uzamčení popelnic, poštovné pro zaslání souhlasů s podnájemem bytu a jiných potvrzení, atd...

Tyto postupy platí pro všechny členy družstva od schválení na členské schůzi tj. ode dne 9.1.2016. 7

Poprvé se bude takto postupovat při schvalování a prodlužování souhlasů s pronájemem třetí osobě v roce 2017.