

**S P O L E Č E N S T V Í V L A S T N Í K Ů J E D N O T E K
P R O D Ů M P O D B Á N Í 2 0 1 9 A 2 0 2 0**

P O D B Á N Í 2 0 1 9 / 1 • C Z - 1 8 0 0 0 P R A H A 8

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek dne 24. září 2014

Program shromáždění:

1. Zahájení shromáždění, volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu;
2. Schválení programu členské schůze;
3. Představení projektu modernizace bytového domu (zateplení, rekonstrukce balkonů, rekonstrukce výtahů, kanalizačních rozvodů a elektrorozvodů);
4. Rozhodnutí o způsobu financování modernizace bytového domu
 - a. podání žádosti o poskytnutí nízké úročeného úvěru v programu Panel 2013+ Státního fondu rozvoje bydlení (předmětem jednání **nebude** schválení úvěrové smlouvy, ale záměr podat žádost o úvěr)
 - b. rozhodnutí o případném navýšení měsíční úhrady v návaznosti na dobu splácení úvěru;
5. Informace k výměně vodoměrů v roce 2014
6. Diskuse, závěr schůze.

Ad 1) zahájení shromáždění, volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu

Shromáždění zahájil předseda výboru p. Hejkrlik (dále jen předseda). Přivítal přítomné a konstatoval, že shromáždění bylo řádně svoláno dle stanov Společenství vlastníků jednotek pro dům Pod Bání 2019 a 2020 (dále jen „SVJ“), pozvánky byly vyvěšeny na nástěnkách a vstupních dveřích domů od 19. srpna 2014 a byly doručeny do všech poštovních schránek členů společenství. Informace o konání shromáždění bylo též zveřejněno na internetových stránkách www.podbani.cz. Členové, kteří oznámili svoji emailovou adresu, byli též informováni emailem. Shromáždění se dále zúčastnili zástupci společnosti Termo holding a.s., která zpracovávala projekt rekonstrukce našeho bytového domu – Ing. Petr Hejda, Bc. Vít Simkovič a Ing. Roman Cupal. Zárveň se shromáždění účastnila ing. Yvona Vitovská za správní firmu – Lidové bytové družstvo Praha 8.

Dle prezenčních listin je přítomno 30 členů, což činí 88,24 %. Z tohoto počtu bylo 15 členů zastoupeno na základě plné moci. Přítomní či zastoupení členové shromáždění vlastní podíl 90 % na společných částí bytového domu. Vzhledem k tomu, že je přítomna nadpoloviční většina členů společenství a zároveň přítomní či zastoupení členové vlastní nadpoloviční většinu podílů, je shromáždění schopno přijímat usnesení. Výbor SVJ navrhl ověřovatelem zápisu paní Mgr. Janu Andršovou a skrutátorkou paní Evu Teichmanovou.

Usn. S-01/2/2014: Shromáždění SVJ volí ověřovatelem zápisu shromáždění SVJ paní Mgr. Janu Andršovou.

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-02/2/2014: Shromáždění SVJ volí skrutátorkou shromáždění SVJ paní Evu Teichmannovou.

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 2) schválení programu shromáždění

Členové SVJ byly s návrhem programu seznámeny na pozvánce. Připomínky k programu nebyly vzneseny.

Usn. S-03/2/2014: Shromáždění SVJ schvaluje program pro jednání dne 24. 9. 2014.

Pro: 100%

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato

Ad 3) Představení projektu modernizace bytového domu

Projekt modernizace bytového domu představili zástupci projekční firmy Termo holding, modernizace bude zahrnovat zateplení a sanaci vnějšího pláště budovy, sanaci balkonů, výměnu 2 ks. výtahů, výměnu elektrorozvodů, kanalizačních a dešťových svodů. Podrobně v prezentaci seznámili přítomné s postupem prací, které jsou plánovány na první pololetí roku 2015 za předpokladu vydání stavebního povolení a získání úvěru Panel 2013+.

Z diskuse se členy vyplynul požadavek na rychlý postup prací při výměně kanalizačních stoupaček – do smluvních podmínek bude zakotveno, aby výměna probíhala na konkrétní stoupačce vždy v jednom dni, tj. aby omezení vypouštění odpadní vody trvalo max. 1 den na konkrétní stoupačce. Zároveň bude s realizátorem vyřešeno uvedení koupelny či toalety do původního stavu (někteří vlastníci mají po rekonstrukci omezený přístup ke stoupačkám). S realizační firmou budou dohodnuty standardy, jaké stavební úpravy budou hrazeny z prostředků SVJ (pravděpodobně výměna současné ocelové desky za sádkokartonovou). Případné vícepráce nebo jiné stavební úpravy budou ponechány na vlastníkově jednotky a jeho dohody s realizační firmou. Úhradu těchto víceprací by prováděl přímo vlastník jednotky.

V souvislosti s plánovanou modernizací je nezbytné, aby **všichni** majitelé jednotek si zajistili výměnu současných oken za plastové (týká se bytů 15/2019 – Klvaňa, 12/2020 – Postler, 13/2020 – Křížková). Pokud tak neučiní do konce února 2015, bude nutno tuto výměnu oken provést na náklady SVJ. V tomto případě by SVJ požadovalo příspěvek ve výši nákladů na výměnu od těchto vlastníků (např. formou pravidelných splátek).

Usn. S-04/2/2014: Shromáždění SVJ bere na vědomí zpracovaný projekt modernizace bytového domu zpracovaný společností Termo holding a. s. v rozsahu zateplení a sanace obvodového pláště, sanace balkonů, rekonstrukce výtahů, zdravotnické a elektrorozvodů ve společných částech domu. Shromáždění pověřuje výbor SVJ rozšířený o Ing. Adélu Kramaříkovou, Miloše Podroužka a zástupce projektanta k provedení výběru dodavatele stavebních prací, s tím že výběr bude proveden na základě výběrového řízení, ve kterém bude osloveno nejméně 5 stavebních firem na zateplení, sanaci vnějšího pláště a sanaci balkonů, nejméně 5 dodavatelů rekonstrukce výtahů, nejméně 5 firem na výměnu kanalizačních svodů a nejméně 5 firem na výměnu elektrorozvodů. Rozhodujícím kritériem výběru bude nabídková cena při dodržení parametrů zpracovaného projektu. Podpis smlouvy s vybraným dodavatelem bude podmíněn vydáním stavebního povolení (bude-li potřeba) a schválením zvýhodněného úvěru SFRB.

Pro: 29 (tj. 85,29% všech vlastníků, resp. 87,25% vlastníků dle podílu na společných částech domu); Proti: 0; Zdržel se: 1 (tj. 2,94% všech vlastníků, resp. 2,74% vlastníků dle podílu na společných částech domu).

Usnesení bylo přijato

Usn. S-05/2/2014: Shromáždění SVJ pověřuje předsedu výboru, aby ve spolupráci s projektantem podal žádost o stavební povolení na provedení stavby (nebo ohlášení stavby) v rozsahu zpracované dokumentace. Předseda výboru může zmocnit k podání žádosti o stavební povolení (nebo ohlášení stavby) i další osobu.

Pro: 29 (tj. 85,29% všech vlastníků, resp. 87,25% vlastníků dle podílu na společných částech domu); Proti: 0; Zdržel se: 1 (tj. 2,94% všech vlastníků, resp. 2,74% vlastníků dle podílu na společných částech domu).

Usnesení bylo přijato

Usn. S-06/2/2014: Shromáždění SVJ ukládá předsedovi výboru, aby u majitelů jednotek 15/2019 – Klvaňa, 12/2020 – Postler, 13/2020 – Křížková zjistil, zda do 28. 2. 2015 provedou výměnu současných oken za plastová. Pokud tak do tohoto termínu neučiní, výbor SVJ zajistí výměnu oken a od vlastníků bude požadovat úhradu skutečně vynaložených nákladů. Shromáždění SVJ souhlasí, že tato úhrada může být rozložena do max. 72 měsíčních splátek. Shromáždění SVJ pověřuje výbor SVJ, aby v tomto případě s vlastníky jednotek uzavřel smlouvu o poskytnutém úvěru zajištěném směnkou ve výši skutečných nákladů spojených s výměnou oken, úroková sazba z tohoto úvěru bude shodná jako úroková sazba hrazená SFRB za získaný úvěr na modernizaci bytového domu.

Pro: 29 (tj. 85,29% všech vlastníků, resp. 87,25% vlastníků dle podílu na společných částech domu); Proti: 0; Zdržel se: 1 (tj. 2,94% všech vlastníků, resp. 2,74% vlastníků dle podílu na společných částech domu).

Usnesení bylo přijato

Ad 4a) Rozhodnutí o způsobu financování bytového domu

S ohledem na skutečnost, že naše SVJ v současné době nemá dostatečné množství finančních prostředků pro úhradu modernizace našeho domu v rozsahu zateplení, sanace balkonů, výměny výtahů, výměny kanalizačních rozvodů a elektrorozvodů, je jedinou možností úvěrové financování. Vedle klasického bankovního úvěru je výhodnějších použití státem podporovaného úvěru v programu PANEL 2013+ Státního fondu rozvoje bydlení, který nabízí zvýhodněné úrokové sazby – při splatnosti do 10 let úrok 0,75% ročně, při splatnosti 11 – 20 let úrok 1,75% ročně a pro splatnost 21 – 30 let úrok 2,75% ročně. Tyto úrokové sazby jsou výrazně nižší než sazby na bankovním trhu, které se v současné době pohybují okolo 3,5% ročně, přičemž většinou nejsou fixovány na celou dobu splatnosti na rozdíl od programu PANEL 2013+.

Dle cenové kalkulace provedené projektantem by celkové náklady modernizace měly činit 9 905 533 Kč. Ke konci roku 2014 předpokládám, že SVJ bude disponovat na účtu fondu oprav částku 1,75 mil. Kč, z těchto prostředků by SVJ uhradilo povinné spolufinancování poskytnutého úvěru, které činí min. 10% úvěru, tj. 1 mil. Kč.

V současné době je při pravidelné splátce 40 Kč/1 m² / měsíc od členů SVJ každoročně vybráno 1 000 800 Kč, přičemž z historie fungování SVJ a předchozího družstva kalkulují roční náklady spojené s provozem domu (běžné opravy, povinné revize, pojištění, osobní náklady, kancelářské potřeby...) průměrně 280 – 300 tis. Kč. Za současných podmínek tedy na splátku úvěru z fondu oprav je možno použít max. 700 000 Kč, tj. 58 333 Kč měsíčně. Tato částka by umožnila uhradit získaný úvěr za 15 let, přičemž na úroku by bylo uhrazeno navíc cca 1,2 mil. Kč. Vzhledem k pásmovému úročení je ve vztahu k celkovému zaplacenému úroku výhodnější doba splatnosti 10 a

méně let, nicméně to by znamenalo vyšší měsíční splátku, a s tím spojené navýšení měsíčního příspěvku do fondu oprav.

Při optimální 10leté splatnosti by bylo třeba navýšit příspěvek do fondu oprav na 49 Kč / 1 m² / měsíc, přičemž by se přeplatilo 340 720 Kč. Naopak varianta splatnosti 15 let při zachování současného příspěvku do fondu oprav by znamenala „přeplacení“ o 1 225 540 Kč.

Při porovnání jednotlivých variant byl model rozšířen o celkovou úhradu do fondu oprav po dobu 15 let. Východiskem bylo plánované snížení příspěvku do fondu oprav po splacení úvěru na 20 Kč / 1 m² / měsíc, přičemž cílem bylo navýšení fondu oprav po 15 letech od zahájení čerpání úvěru o částku 1 mil. Kč, tj. prakticky návrat k současnému stavu hodnoty fondu oprav. V tomto případě by u desetileté varianty došlo počínaje 11. rokem ke snížení příspěvku do fondu oprav na 20 Kč / 1 m² / měsíc. Naopak nejdelší 15 letá varianta by snížení příspěvku neumožnila, naopak pro naspoření ideální částky 1 mil. Kč by bylo třeba naopak příspěvek do fondu navýšit na 42 Kč / 1 m² / měsíc. Průměrná výše příspěvku do fondu oprav za 15 let je výhodnější u kratších variant – u 10 leté varianty činí 39,33 Kč / 1 m² / měsíc, u 15 leté 42 Kč / 1 m² / měsíc.

Usn. S-07/2/2014: Shromáždění SVJ pověřuje předsedu výboru Milana Hejkrlíka, aby ve spolupráci s projektantem podal žádost o zvýhodněný úvěr SFRB v programu Panel 2013+ s následujícími parametry:

Předpokládaná výše úvěru: 8,9 mil. Kč (celkové náklady 9,9 mil. Kč, vlastní financování 1 mil. Kč)

Doba splatnosti: 10 roků

Úroková sazba: 0,75% ročně

Předseda výboru může zmocnit k podání žádosti o poskytnutí úvěru i další osobu.

Pro: 29 (tj. 85,29% všech vlastníků, resp. 87,25% vlastníků dle podílu na společných částech domu); Proti: 0; Zdržel se: 1 (tj. 2,94% všech vlastníků, resp. 2,74% vlastníků dle podílu na společných částech domu).

Usnesení bylo přijato

Ad 4b) Rozhodnutí o navýšení úhrady záloh do „fondu oprav“

V návaznosti na usnesení S-07/2/2014 je třeba upravit příspěvek záloh do „fondu oprav“ o částku 9 Kč / 1 m² / měsíčně, tj. na 49 Kč / 1 m² / měsíčně, aby byla pokryta pravidelná měsíční splátka úvěru.

Usn. S-07/2/2014: Shromáždění SVJ s účinností od 1. 1. 2015 upravuje sazbu příspěvku na tvorbu záloh do fondu oprav na částku **49 Kč / 1 m² / měsíčně** ke krytí splátek úvěru Panel 2013+. Pokud by smlouva o úvěru nebyla podepsána, bude se hradit dosavadních 40 Kč / 1 m² / měsíčně. Shromáždění SVJ ukládá správní firmě, aby s novým rozpisem úhrad seznámila majitele jednotek nejpozději do 15. 12. 2014.

Pro: 29 (tj. 85,29% všech vlastníků, resp. 87,25% vlastníků dle podílu na společných částech domu); Proti: 0; Zdržel se: 1 (tj. 2,94% všech vlastníků, resp. 2,74% vlastníků dle podílu na společných částech domu).

Usnesení bylo přijato

Ad 5) Informace k výměně vodoměrů

Předseda výboru informoval, že v měsíci říjnu proběhne výměna vodoměrů pro studenou a teplou užitkovou vodu. Harmonogram bude dohodnut s realizační firmou Imnes. Je třeba zajistit osobní přítomnost a vhodný přístup k vodovodním stoupačkám k provedení výměny. S harmonogramem výměny budou vlastníci seznámeni v předstihu min. 14 dní.

Ad 6) Různé

Diskuse byla vedena k jednotlivým bodům zvlášť, proto v bodě různé nepadly další připomínky.

V návaznosti na předpokládaný průběh vyřizování žádosti o poskytnutí úvěru v programu Panel 2013+ se předpokládá další shromáždění v prosinci 2014.

Hejkrlík, v.r.

.....

Milan Hejkrlík
předseda výboru SVJ

Jana Andršová, v.r.

.....

Mgr. Jana Andršová
ověřovatelka zápisu