

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK PRO DŮM POD BÁNÍ 2019 A 2020

POD BÁNÍ 2019/1 • CZ - 180 00 PRAHA 8

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek dne 19. února 2015

Program shromáždění:

1. Zahájení shromáždění, volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu;
2. Schválení programu členské schůze;
3. Informace k postupu modernizace bytového domu, výběr varianty vnějšího vzhledu domu;
4. Projednání a schválení možnosti přijetí úvěru na modernizaci bytového domu od Státního fondu rozvoje bydlení;
5. Diskuse, různé, závěr schůze.

Ad 1) zahájení shromáždění, volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu

Shromáždění zahájil v 19:00 předseda výboru p. Hejkrlík (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. ledna 2015 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. Podklady k jednání shromáždění byly od 2. února k dispozici v kanceláři SVJ a zároveň zveřejněny na internetových stránkách SVJ v sekci „modernizace a opravy“.

Dle prezenčních listin je přítomno 22 členů, což činí 64,71 %. Z tohoto počtu bylo 0 členů zastoupeno na základě plné moci. Přítomní či zastoupení členové shromáždění vlastní podíl 68,22 % 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 skrutátorskou paní Evu Teichmanovou.

Usn. S-01/1/2015: Shromáždění SVJ volí ověřovatelem zápisu shromáždění SVJ paní Mgr. Janu Andršovou.

Pro: 22 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-02/1/2015: Shromáždění SVJ volí skrutátorkou shromáždění SVJ paní Evu Teichmannovou.

Pro: 22 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 2) schválení programu shromáždění

Členové SVJ byli s návrhem programu seznámeni na pozvánce. Připomínky k programu nebyly vzneseny.

Usn. S-03/1/2015: Shromáždění SVJ schvaluje program pro jednání dne 19. 2. 2015.

Pro: 22 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 3) Informace k postupu modernizace bytového domu, výběr varianty vnějšího vzhledu domu

V průběhu měsíce října a listopadu 2014 proběhlo výběrové řízení na dodavatele stavebních prací, výměny výtahů, elektrorozvodů a výměny kanalizace. Dodavatelé jednotlivých částí byli vybíráni separátně, výběr probíhal vždy oslovením 5 firem působícím v daném oboru. Kritériem výběru byla ve všech případech nejnižší cena.

Pro dodavatele stavebních prací byly osloveny následující firmy: Orista, OSF 2000, Stavitelství Kladno, Termocon a Uniwel Stavby. Všechny firmy byly držiteli požadované certifikace pro navržený zateplovací systém a z webu byl zjištěn značný počet obdobných referenčních zakázek. Nabídku podalo všech pět firem. Vybrána byla nabídka s nejnižší cenou **6 000 819 Kč**, kterou podala společnost Termocon.

Pro dodavatele výtahů byly osloveny firmy Evyt, Pražské výtahy, Schindler, Výtahy Praha a Zeus výtahová technika. Všechny firmy byly držiteli požadovaných certifikátů a z webových stránek byl zjištěn značný počet podobných referenčních zakázek. Nabídku podaly 4 firmy, vybrána byla nabídka s nejnižší cenou **1 998 700 Kč**, kterou podala firma Zeus výtahová technika.

Pro dodavatele elektrorozvodných prací byly osloveny firmy AAA – záchranná technická služba, Pražský technický servis, PŘEměření, Revel plus, JT Star. Nabídku podala jediná firma REVEL plus, která nabídla cenu **1 292 458,09 Kč**.

Pro dodavatele výměny kanalizačních svodů byly osloveny firmy AAA – záchranná technická služba, Inmes, Nykodým Antonín, Pražský technický servis, Sebak. Žádná nabídka nebyla podána. Následně výbor SVJ začal jednat s dodavatelem hlavních stavebních prací – spol. Termocom, která nabídla realizovat i tyto stavební práce za cenu **400 tis. Kč**, což bylo pod hranicí rozpočtu stavebních prací zpracovaného projektantem, proto byla výměna kanalizačních svodů začleněna do smlouvy o dodávce stavebních prací – zateplení domu.

Se všemi výše uvedenými dodavateli byla uzavřena v lednu 2015 smlouva s vyvazující podmínkou, pokud SVJ nezíská úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení. V lednu byla taktéž uzavřena příkazní smlouva na zajištění technického dozoru investora (limit 70tis. Kč).

Ve výběrových řízeních se ukázal problematický požadavek Státního fondu životního prostředí na certifikaci dle standardů ISO 9001 od všech dodavatelů. Z tohoto důvodu byla obdržena jen jedna nabídka na dodavatele elektroprací a žádná nabídka od instalatérské firmy.

Celkové plánované náklady na modernizaci domu by tedy neměly překročit 10 mil. Kč, což je v mezích usnesení shromáždění ze září 2014.

Dne 19. února 2015 nabylo právní moc stavební povolení k provedení stavebních prací, následně bude finalizována žádost o úvěr s předpokladem podepsání úvěrové smlouvy začátkem března t.r. Až po té budou moci být zahájeny vlastní stavební práce, přičemž se v prvé řadě plánuje výměna kanalizace, dále elektrorozvodů a zahájení prací na plášti budovy a v průběhu letních prázdnin výměna výtahů. Ukončení prací je dle dosavadního harmonogramu plánováno na srpen/září 2015.

Výběr barevné varianty vnějšího vzhledu domu

Jak již bylo uvedeno na předchozím shromáždění, projektant navrhl tři varianty vnějšího vzhledu domu. S těmito variantami byli vlastníci seznámeni na předchozím shromáždění a dále varianty byly zveřejněny na webových stránkách SVJ.

Varianta A - základním konceptem návrhu je zvýraznit průčelí vstupů vertikálním pruhem v barevnosti omítky. Vertikální pruh na štítových stěnách pro „rozbití“ plochy. Probarvení podhledu a čela balkonových desek.

Varianta B - obdobné řešení v jiném barevném provedení.

Varianta C - vertikální zvýraznění hlavního vstupu je nahrazeno rozčleněním plochy fasády se zdůrazněním na meziokenní části v barevnosti omítky. Probarvení podhledu a čela balkonových desek.

Pro variantu A hlasovalo: 0

Pro variantu B hlasovalo: 22 – použít u všech barev o stupeň sytější odstín

Pro variantu C hlasovalo: 0

Dále byla navržena změna projektu – zaměnit tyčovinu na boku balkonů za skleněné výplně.

Usn. S-04/1/2015: Shromáždění SVJ vybralo variantu B (u všech barev použít o stupeň sytější odstín). Zároveň doporučuje ověřit možnost změny projektu – zaměnit tyčovinu z boku balkonů za skleněnou výplň.

Pro: 22 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 6) Projednání a schválení možnosti přijetí úvěru na modernizaci bytového domu od Státního fondu rozvoje bydlení

Předmět úvěru – Modernizace Bytového domu Pod Bání 2019 a 2020 v rozsahu zateplení a sanace vnějšího pláště budovy, sanace balkonů, výměny 2 ks. výtahů, výměny elektrorozvodů, kanalizačních a dešťových svodů.

Výše úvěru – 8 771 709 Kč, maximálně však 90% z neuhrazených výdajů, na které lze poskytnout úvěr.

Splatnost úvěru – 10 let

Úroková sazba – 0,75% p.a.

Zdroje na splácení úvěru – zálohy na splátku úvěru hrazené jednotlivými vlastníky bytových jednotek. V návaznosti na přijetí úvěru byla navýšena tvorba záloh ze 40 Kč/1 m²/měs. na 49 Kč/1 m²/měs.

Ručení za úvěr – ručení dle ustanovení § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník¹ a vinkulací pojistného plnění z pojistné smlouvy k domu č. p. 2019, 2020 na pozemku parc. č. 2472 a parc. č. 2473, obec Praha, k. ú. Libeň, ul. Pod Bání.

¹ § 1194 odst. 2 obč. z.: „Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.“

Příspěvek do fondu oprav – příspěvek do fondu oprav je pro SVJ irelevantní. Od 1. 1. 2015 byl v souvislosti s plánovanou modernizací navýšen příspěvek na správu a údržbu majetku a splátky úvěru na 49 Kč/1 m²/měs.

Další podmínky úvěru:

Poskytnutí úvěru se vedle úvěrové smlouvy řídí i obecnými právními předpisy, zejména pak nařízením vlády č. 468/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů. Nedodržení těchto podmínek může vést k nutnosti předčasného splacení úvěru či k sankcím ze strany SFRB. Dodržení podmínek smlouvy a právních předpisů může být také předmětem finanční kontroly ze strany finančního úřadu a nedodržení těchto podmínek může vést k řízení o porušení rozpočtové kázně, v jehož důsledku může být SVJ nařízeno finanční plnění. Poskytnutí úvěru může být poskytnutím veřejné podpory.

Usn. S-05/1/2015: Shromáždění souhlasí s tím, aby Společenství vlastníků jednotek pro dům Pod Bání 2019 a 2020, IČ 247 18 998, se sídlem Pod Bání 2019/1, Praha 8 uzavřelo se Státním fondem rozvoje bydlení, IČ 708 56 788, sídlem Dlouhá 741/13, 110 00 Praha, úvěrovou smlouvu na financování modernizace bytového domu Pod Bání 2019 a 2020 dle podmínek nařízení vlády č. 468/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pro: 22 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Nikdo z přítomných nevznesl požadavek na zanesení připomínek do zápisu.

Usn. S-06/1/2015: Shromáždění zmocňuje výbor SVJ k podpisu úvěrové smlouvy dle usnesení S-05/1/2015.

Pro: 22 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-07/1/2015: Shromáždění zmocňuje předsedu SVJ k provedení vinkulace pojistného plnění tak, jak stanoví podmínku úvěru.

Pro: 22 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 6) Různé

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

Předseda Hejkrlík upozornil, že 14. května 2015 od 18:30 proběhne další shromáždění, na kterém bude navržena změna stanov v souladu s novým občanským zákoníkem, bude pozvána notářka. Vzhledem k tomu, že dle současných stanov je potřebná ¾ většina, bylo apelováno na co nejvyšší účast.

Shromáždění bylo ukončeno v 20:00.

Hejkrlík, v.r.

.....
Milan Hejkrlík
předseda výboru SVJ

Jana Andršová, v.r.

.....
Mgr. Jana Andršová
ověřovatelka zápisu