

Zápis č. 1/2017
z jednání Shromáždění
Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice

Přítomni: viz prezenční listina, která je nedílnou součástí tohoto zápisu.

Datum a místo jednání: 15. 2. 2017 v penzionu Pavir, salonek, v Židlochovicích

Zahájení – úvod

Dne 15. 2. 2017 se sešlo ve 20.00 hodin 25 členů SVJ. Dle stanov je jednání usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Dle prezenční listiny je přítomných 57,66 %, jednání je usnášeníschopné – viz příloha zápisu č. 1.

Předsedající:

PhDr. Martin Hladký, Ph.D.

Volba ověřovatelů zapisovatele a dvou ověřovatelů zápisu:

Návrh:

zapisovatelka: Ing. Michaela Schönwälderová

ověřovatelé: Mgr. Iva Musilová
Marek Peša

Hlasování o návrhu:

25 pro
0 proti
0 zdržel

Ověřovatelé a zapisovatelka byli schváleni.

PROGRAM:

1. **ZALOŽENÍ SVJ** – od spolku ke vzniku společenství vlastníků jednotek (dále SVJ), vyúčtování, převod smluvních vztahů
2. **ZPRÁVA PŘEDSEDY REVIZNÍ KOMISE**
3. **REVITALIZACE DOMU**
 - a) financování
 - b) žádost o dotaci
4. **OSTATNÍ**
5. **DISKUSE**

Hlasování o návrhu programu:

25 pro
0 proti
0 zdržel

Program byl schválen.

1. ZALOŽENÍ SVJ

Předseda konstatuje, že SVJ bylo založeno zápisem do Katastru nemovitostí. Nyní je nutné provést vznik SVJ, a to vyplněním inteligentního formuláře, prostřednictvím kterého se příslušná data zapíše na Krajském soudě v Brně.

Prvními členy výboru byli prostřednictvím stanov zvoleni PhDr. Martin Hladký, Ph.D. – předseda, Ing. Michaela Schönwälderová – místopředsedkyně, Lukáš Adámek.

Prvními členy kontrolní komise byli prostřednictvím stanov zvoleni Ivo Farkaš, Krista Lišková, Jitka Pešová, Pavel Musil, Peter Ebst. Na prvním setkání revizní komise je nutné zvolit předsedu revizní komise.

Ze zápisu č. 1/2017 ze dne 15. 2. 2017 z konání Kontrolní komise vyplývá, že předsedou kontrolní komise byl zvolen pan Ivo Farkaš.

Veškeré smluvní vztahy jsou doposud uzavřeny na spolek Majitelé bytového domu na Náměstí Míru 155 Židlochovice, spolek. Všechny smluvní vztahy je nutné převést na nově vzniklé SVJ – Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice.

Návrh na usnesení:

Předseda s místopředsedkyně jsou pověřeny převedení smluvních vztahů ze spolku na SVJ.

Hlasování o návrhu:

25 pro
0 proti
0 zdržel

Usnesení:

Předseda a místopředsedkyně jsou pověřeni převedením veškerých smluvních vztahů ze spolku Majitelé bytového domu na Náměstí Míru 155 Židlochovice, spolek na nově vzniklé SVJ – Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice.

Bankovní účet, na který jsou doposud hrazeny veškeré platby současných členů spolku, a ze kterého se hradí veškeré výdaje, je veden na spolek.

Nový bankovní účet pro SVJ bude zřízen u takové instituce, kde to bude nutné s ohledem na případné schválení úvěru. Pokud nebude podmínkou úvěru mít zřízený bankovní účet u instituce poskytující úvěr, zůstane bankovní účet u Poštovní spořitelny, a to s ohledem na nízké bankovní poplatky.

Přístup k bankovnímu účtu bude zřízen pro předsedy a místopředsedkyni, a to včetně elektronického bankovníctví.

Hlasování o návrhu:

25 pro
0 proti
0 zdržel

Usnesení:

Přístup k bankovnímu účtu bude zřízen pro předsedy a místopředsedkyni, a to včetně elektronického bankovníctví.

2. REVITALIZACE DOMU

a) Financování

Předseda informuje členy spolku o oslovení 9 bankovních domů pro předložení nabídky k financování revitalizace ve výši 9 mil. Kč. Některé z nich nabízely hypoteční úvěr, jiné překlenovací úvěr. Nabídky s překlenovacím úvěrem byly rovnou vyloučeny, protože jsou finančně nejdražší. Správní rada se nadále zabývala pouze nabídkami na hypoteční úvěr, z nichž nejlépe finančně vycházela Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Je předložen možný způsob financování ze **Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.** prostřednictvím finančního produktu Buřinka, kde je možné při úvěru 9 mil. Kč, při délce splatnosti na 25 let, získat fixní úrokovou sazbu po celou dobu splácení úvěru ve výši 1,92 % p. a. s měsíční splátkou 37.953,-- Kč, nebo úrokovou sazbu 1,04 % p. a. s fixní úrokovou sazbou na 5 let a měsíční splátkou 36.830,-- Kč. Mimořádné splátky či úhrady z dotací je možné hradit bez sankcí, zdarma. Není nutné mít účet u ČS, hradit závazkovou provizi, poplatek za poskytnutí úvěru, poplatek za vedení účtu. Podmínkou je spořit do fondu oprav měsíčně minimálně v částce 46.000,-- Kč.

Dále je předložen možný způsob financování z **Komerční banky**, kde je možné při úvěru 9 mil. Kč, při délce splatnosti na 25 let, získat fixaci na 5 let s úrokovou sazbou 0,99 % p. a. – splátka 34.487,-- Kč, fixace na 10 let s úrokovou sazbou 1,39 % p. a. – splátka 36.138,-- Kč a fixace na 15 let s úrokovou sazbou 1,69 % p. a. – splátka 37.407,-- Kč. V Komerční bance nelze mít fixní úrokovou sazbu na 25 let, tedy po celou dobu splácení, není možné vkládat hotovosti např. z dotací, splátky vlastníků, bez poplatku. Je nutné mít vedený běžný bankovní účet u Komerční banky. Podmínkou je spořit do fondu oprav o 20 % více, než je úvěrová splátka.

Další nabídky jsou pro dům velice nevýhodné:

Stavební spořitelna Wüstenrot, uplatňuje tzv. překlenovací financování, tj. cca polovinu doby se splácí pouze úroky ze zapůjčené částky a teprve poté se začne splácet jistina. Úroková sazba 2,99 %. Je možné splácet předčasně zdarma. Měsíční splátka při úvěru 9 mil. Kč je v překlenovacím úvěru 22,425,-- Kč a měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření je 63.000,-- Kč. Za uzavření úvěru 30.000,-- Kč.

Československá obchodní banka – maximální splatnost na 20 let, fixace na celou dobu úvěru, předčasné splacení je možné pouze při změně fixace.

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. – poskytl by úvěr Kredit Plus, uplatňují překlenovací financování, úroková sazba 2,99 % - obdobně jako u Stavební spořitelny Wüstenrot, úvěr lze předčasně splácet zdarma.

Sberbank a.s. – zde je možné anuitní splácení tj. od první chvíle se splácí úrok i jistina, maximální fixace na 5 let, úroková sazba 3,5 %, mimořádné splácení jen při změně fixace.

Wüstenrot hypoteční banka a.s. – zde je možné anuitní splácení tj. od první chvíle se splácí úrok i jistina, maximální fixace na 5 let, úroková sazba 4,89 %, mimořádné splácení jen při změně fixace.

Hodnota poplatku mimořádné splátky:

Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru v Kč a v cizí měně z podnětu klienta = 0,6 %, min. 5.000,-- Kč.

Cena se stanoví z výše úvěru sjednané ve smlouvě, pokud nebylo ukončeno čerpání, z výše jistiny ke dni předložení žádosti pokud bylo ukončeno čerpání nebo z limitu sjednaného ve smlouvě v případě kontokorentního a revolvingového úvěru, cena je jednorázová a nevratná.

Předseda dále nabízí možnost osobního setkání nad jednotlivými cenovými nabídkami bankovních ústavů, popřípadě je možné zaslat na e-mail.

Hlasování o návrhu:

25 pro
0 proti
0 zdržel

Usnesení:

Shromáždění schvaluje realizaci revitalizace domu č. p. 155 na náměstí Míru, Židlochovice, na pozemku p.č. 1017/2, k.ú. Židlochovice (dále jen „Dům“) zejména provedení: zateplení domu, opravy balkonů, zateplení střechy (dále jen revitalizace domu). Provedením revitalizace domu se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Domu. Rozhodnutí je schváleno 57,66% všech vlastníků jednotek/přítomných hlasů – viz příloha zápisu č.2.

Shromáždění schvaluje přijetí úvěru ve výši 9 mil. Kč, se splatností na 25 let a s úrokovou sazbou max. do 3% p. a. od Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., se sídlem Vinohradská 180/1632, Praha 3, PSČ 130 11, IČ: 60197609 na náklady spojené se správou Domu – za účelem financování Revitalizace domu. Úvěr je poskytován bez zajištění.

b) žádost o dotaci

Předseda informuje o možnosti podat žádost o dotaci na revitalizaci domu. Žádost by zpracovaly pracovnice projektového týmu města Židlochovice. Zpracování bude zdarma. Jen ještě není jasné, jestli bude výhodnější podat žádost o finanční prostředky z Integrovaného regionálního operačního programu nebo v rámci akce „Zelená úsporám“. Předpoklad získaných prostředků je odhadován mezi 1 – 1,25 mil. Kč.

Hlasování o návrhu:

25 pro
0 proti
0 zdržel

Usnesení:

Shromáždění schvaluje podání žádosti o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu nebo z programu „Zelená úsporám“. Výběr zajistí členové Výboru.

3. OSTATNÍ

4. DISKUSE

Předsedající poděkoval přítomným za účast.

V Židlochovicích dne 15. 2. 2017

Zapsala: Ing. Michaela Schönwälderová


.....

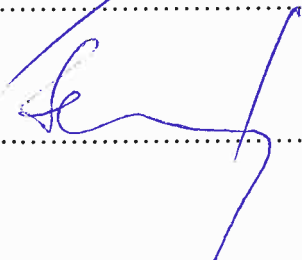
Ověřili: Mgr. Iva Musilová


.....

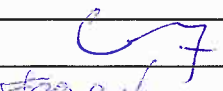
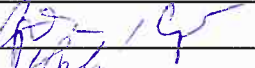
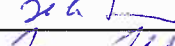
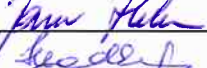
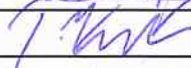
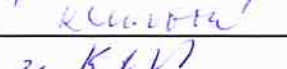
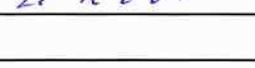
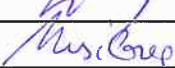
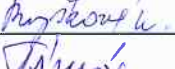
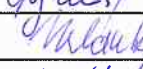
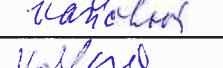
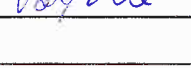
Marek Peša


.....

Předseda: PhDr. Martin Hladký, Ph.D.

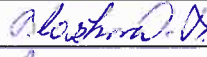
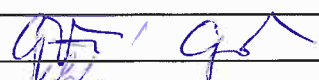
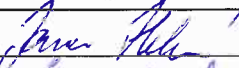
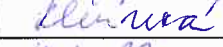
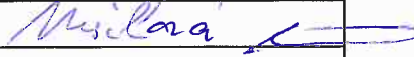
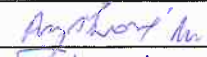
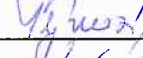
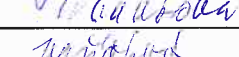
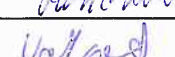
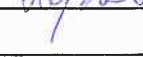

.....

Prezenční listina

	Jméno a příjmení	Jednotka %	Přítomni v %	Podpis
1	Adámek Lukáš	2,56%	2,56%	
2	Blažková Bronislava	2,16%	2,16%	
3	Bucová Hana	2,19%	2,19%	
4	Čechová Věra	2,15%	2,15%	
5	Drobílková Marcela	2,66%		
6	Dürböcková Květoslava	2,89%		
7	Ebst Peter	2,19%	2,19%	
8	Farkašová Vlasta	2,19%	2,19%	
9	Friedrich Roman	2,18%		
10	Gärtner Pavel a Gärtnerová Eva	2,20%	2,20%	
11	Golová Ivana	2,19%	2,19%	
12	Gorčíková Pavla	1,30%		
13	Habartová Eva	2,18%	2,18%	
14	Helmová Jana	2,63%	2,63%	
15	Hladký Martin PhDr., Ph.D. a Hladká Ludmila	2,20%	2,20%	
16	Keberle Tomáš, Ing. a Keberlová Natalie	2,15%	2,15%	
17	Kleinová Julie	2,67%	2,67%	
18	Knesl Zdeněk Ing. a Kneslová Miroslava Ing.	2,17%	2,17%	
19	Kobrllová Vlasta	2,56%		
20	Kraus Karel Dr. Ing.	19,03%		
21	Kudělka Jan	1,30%		
22	Lauterbachová Bohumila	2,20%	2,20%	
23	Lišková Krista	2,66%	2,66%	
24	Musil Pavel a Musilová Iva Mgr.	2,21%	2,21%	
25	Myšková Radka	1,60%		
26	Novák Marek a Nováková Dagmar	2,18%	2,18%	
27	OPENREALITY & partners, s.r.o.	2,55%		
28	OPENREALITY, správa nemovitostí, s.r.o.	2,67%		
29	Peša Marek a Pešová Jitka	2,14%	2,14%	
30	Říhová Marcela	2,16%	2,16%	
31	Saitlová Anna	2,18%		
32	Streichlová Marta	2,59%	2,59%	
33	Týn Radim	2,66%	2,66%	
34	Urbánková Antonie	2,18%	2,18%	
35	Vašíčková Marie	2,67%	2,67%	
36	Volfová Alena	2,18%	2,18%	
37	Weinbrenner Jan Ing.	1,42%		

100,00%

57,66%

Souhlas s revitalizací domu a úvěrem u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.				
	Jméno a příjmení	Jednotka %	Přítomni v %	Podpis
1	Adámek Lukáš	2,56%	2,56%	
2	Blažková Bronislava	2,16%	2,16%	
3	Bucová Hana	2,19%	2,19%	
4	Čechová Věra	2,15%	2,15%	
5	Drobílková Marcela	2,66%		
6	Dürböcková Květoslava	2,89%		
7	Ebst Peter	2,19%	2,19%	
8	Farkašová Vlasta	2,19%	2,19%	
9	Friedrich Roman	2,18%		
10	Gärtner Pavel a Gärtnerová Eva	2,20%	2,20%	
11	Golová Ivana	2,19%	2,19%	
12	Gorčíková Pavla	1,30%		
13	Habartová Eva	2,18%	2,18%	
14	Helmová Jana	2,63%	2,63%	
15	Hladký Martin PhDr., Ph.D. a Hladká Ludmila	2,20%	2,20%	
16	Keberle Tomáš, Ing. a Keberlová Natalie	2,15%	2,15%	
17	Kleinová Julie	2,67%	2,67%	
18	Knesl Zdeněk Ing. a Kneslová Miroslava Ing.	2,17%	2,17%	
19	Kobrllová Vlasta	2,56%		
20	Kraus Karel Dr. Ing.	19,03%		
21	Kudělka Jan	1,30%		
22	Lauterbachová Bohumila	2,20%	2,20%	
23	Lišková Krista	2,66%	2,66%	
24	Musil Pavel a Musilová Iva Mgr.	2,21%	2,21%	
25	Myšková Radka	1,60%		
26	Novák Marek a Nováková Dagmar	2,18%	2,18%	
27	OPENREALITY & partners, s.r.o.	2,55%		
28	OPENREALITY, správa nemovitostí, s.r.o.	2,67%		
29	Peša Marek a Pešová Jitka	2,14%	2,14%	
30	Říhová Marcela	2,16%	2,16%	
31	Saitlová Anna	2,18%		
32	Streichlová Marta	2,59%	2,59%	
33	Týn Radim	2,66%	2,66%	
34	Urbánková Antonie	2,18%	2,18%	
35	Vašíčková Marie	2,67%	2,67%	
36	Volfová Alena	2,18%	2,18%	
37	Weinbrenner Jan Ing.	1,42%		
		100,00%	57,66%	