

Zápis č. 4/2017
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: 21. 9. 2017 v penzionu Pavir, salonek, v Židlochovicích

Zahájení – úvod

Dne 21. 9. 2017 se sešlo v 18.00 hodin 29 členů SVJ. Dle stanov je jednání usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Dle prezenční listiny je přítomných 86,47 %, 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: Vlastimil Helma

Dr. Ing. Karel Kraus

Hlasování o návrhu:	29 vlastníků tj.86,47% tj. 100% přítomných	pro
		0 proti
		0 zdržel

Ověřovatelé a zapisovatelka byli schváleni.

PROGRAM:

1. VOLBA NOVÝCH ORGÁNŮ
2. DISKUSE

Pan Vlastimil Helma se přihlásil o slovo a žádá, aby byl do programu jednání přidán nový bod, a to REVITALIZACE DOMU – VÝZVA.

Předseda žádá o zařazení dalšího bodu – ÚVĚR.

Dalším požadavkem, který vyplynul z diskuse, bylo zařazení bodu ZMĚNA STANOV.

NOVÝ PROGRAM:

1. REVITALIZACE DOMU – VÝZVA
2. ÚVĚR
3. ZMĚNA STANOV
4. VOLBA NOVÝCH ORGÁNŮ

5. DISKUSE

Hlasování o návrhu programu: 86,47% (29) vlastníků tj. 100% přítomných pro
0 proti
0 zdržel

Program byl schválen.

1. REVITALIZACE DOMU - VÝZVA

Pan Vlastimil Helma upozorňuje, že před volbou nového vedení je mnohem důležitější vyřešit otázku zpracování zadávací dokumentace, projektovou přípravu domu.

Výzva č. 37 Energetické úspory v bytových domech II se uzavírá 30. 11. 2017. Do té doby je nutné podat žádost o dotaci. Výzva nebyla podána včas, a proto je nutné najít rychlé řešení situace.

Rozpoutala se debata nad způsobem oslovení firem zpracovávajících potřebné dokumenty.

Místopředsedkyně navrhuje oslovit firmu DEA Energetická agentura s.r.o., která je schopná zajistit celkovou agendu (PENB, dokumentace pro stavební řízení a výběr dodavatele stavby, inženýrská činnost, žádost IROP, výběrové řízení, dotační management). Předseda nesouhlasí s firmou DEA Energetická agentura s.r.o., k němu se přidávají někteří vlastníci. Chtějí oslovit i jiné firmy. Pan Vlastimil Helma předává své osobní zkušenosti s firmou DEA, hodnotí firmu jako vhodnou. Protože nikdo neví, zda bude firma DEA Energetická agentura s.r.o. schopná vše zpracovat s termínem do 30. 11. 2017 bylo dohodnuto následující řešení:

- v pátek 22. 9. 2017 rozešle předseda s místopředsedkyní poptávky firmám (e-mailem, telefonicky)
 - o které byly uvedeny již v zápise z výboru
 - o které navrhnou jednotliví vlastníci
- termín pro předložení cenových nabídek je do ST 27. 9. 2017
- ve ČT 28. 9. 2017 budou mít vlastníci nabídky ve schránkách
- v Pá je den na rozmyšlenou
- v Po 2. 10. 2017 dojde k definitivnímu výběru ve spolupráci mezi Výborem a členy Kontrolní komise
 - o z debaty vyplynulo nevybírat nejlevnější variantu
 - o důležitější jsou reference firmy

Hlasování o návrhu: 82,10% (27) vlastníků tj. 94,95% přítomných pro
0 proti
4,37% (2 vlastníci Gärtnerovi, Kneslovi) tj. 5,05% přítomných zdržel

Usnesení:

Předseda a místopředsedkyně jsou pověřeni oslovením firem, které byly uvedeny v zápise z Výboru a ostatních firem, na které dostanou kontakty od jednotlivých vlastníků, tak aby byly 27. 9. 2017 k dispozici cenové nabídky, 28. 9. 2017 aby byli informováni vlastníci, 2. 10. 2017 dojde k definitivnímu výběru zhotovitele potřebných dokumentací, a to ve spolupráci Výboru s Kontrolní komisí.

2. ÚVĚR

Předseda představuje hodnoty úvěru, který vyřídil u České spořitelny, a.s. Dostal písemný příslib schválení tohoto úvěru. Místopředsedkyně doplňuje informace o tomto úvěru a uvádí možnost uzavření dodatku ke smlouvě původního úvěru u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

Předseda revizní komise vyjadřuje nesouhlas s jednáním předsedy spolku, vyřizoval úvěr na poslední chvíli, kopíroval údaje z původní úvěrové smlouvy a přebíjel jeho hodnoty. Nyní jsou vlastníci na poslední chvíli nuceni rozhodnout o jedné z úvěrových variant.

Předseda nesouhlasí s p. Ivo Farkašem, úvěr nevyřizoval na poslední chvíli – první varianta je již z 10. července 2017, údaje nekopíroval, požadoval účetní doklady, které jsou dostupné všem, neměl a nemá k dispozici žádost o úvěr, žádné výpočty apod., nelze mluvit o poslední chvíli, vlastníci se o levnějším úvěru dozvěděli již na předchozích schůzích.

Výše úvěru 9.000.000,- Kč	úrok	měsíčně	25 let	přeplatíme	úspora
původní úvěr	1,92% fix 25 let	37 953,00 Kč	11 385 900,00 Kč	2 385 900,00 Kč	
Původní úvěr - dodatek	1,81% fix 25 let	37 474,00 Kč	11 242 200,00 Kč	2 242 200,00 Kč	143 700,00 Kč
Nový úvěr	1,78 % fix 20 let	37 310,00 Kč	11 193 000,00 Kč	2 193 000,00 Kč	49 200,00 Kč
rozdíl					94 500,00 Kč

Původní úvěr – viz nabídka přílohou zápisu:

- není žádná závazková provize
- za vedení úvěru se bude platit 310,- Kč ročně
- je nutné splatit závazek z nesplacených výtahů
- je možné, aby kterýkoliv z vlastníků uhradil mimořádnou splátku úvěru bez poplatku

Nový úvěr – viz nabídka přílohou zápisu:

- není žádná závazková provize
- za vedení úvěru se nebudou platit žádné poplatky
- není nutné hradit závazek z nesplacených výtahů ve výši přes 1 mil. Kč
- je možné, aby kterýkoliv z vlastníků uhradil mimořádnou splátku úvěru bez poplatku
- vlastníci mohou uhradit mimořádnou splátku úvěru pouze s poplatkem 3% ze splacené částky, mimo nově kupující byt či nebyt
- vedení běžného účtu pro SVJ zdarma
- vedení běžných účtů pro vlastníky či nájemníky v domě zdarma

Po debatě, zda uzavřít dodatek k již stávající úvěrové smlouvě nebo uzavřít smlouvu novou byla vybrána varianta – uzavřít nový úvěr, a to vzhledem k podmínce, že není nutné hradit závazek z nesplacených výtahů. Původní úvěr bude vypovězen dle smlouvy bez udání důvodu.

Pokud by se stala nepředvídatelná událost, pak by byla hrazena z naspořených finančních prostředků. Jakmile by tyto prostředky zasáhly do finanční neschopnosti hradit řádné splátky výtahů, pak bude navýšen fond oprav.

Shromáždění uděluje souhlas k uzavření smlouvy o úvěru se společností Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782 ve výši 9 mil. Kč, na Revitalizaci domu (zateplení, výměna oken, balkonů, úpravy v kotelně, klempířské práce) se splatností maximálně do 25 let od zahájení splacení úvěru, stanovené fixační období je 20 let se stanovenou úrokovou sazbou 1,78% p. a. Výše součtu měsíčních příspěvků do Fondu oprav a příspěvků do Fondu dluhové služby bude činit minimálně 118 % měsíční Dluhové služby (měsíční anuitní splátky). Zástavní právo k pohledávkám z běžného účtu společenství vlastníků u úvěrující banky, včetně blokace částky ve výši minimálně 2 splátek úvěru (včetně odpovídajících úroků) a případné další zajištění požadované úvěrující bankou v souladu s jejími interními pravidly a pracovními postupy.

Hlasování o návrhu:	56,61 % (24) vlastníků, tj. 65,47% přítomných	pro
	2,21 % (1) vlastníků, tj. 2,55% přítomných	proti
	27,65 % (4) vlastníků, tj. 31,98% přítomných	zdržel

Usnesení:

Shromáždění uděluje souhlas k podání výpovědi smlouvy o komerčním úvěru s účtem číslo 51-7001129641/8060 u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., a to bez uvedení důvodu, dle úvěrových podmínek, článku X., bodu 3, písmene a) – viz příloha č. 2.

Hlasování o návrhu:	53,72 % (23) vlastníků, tj. 62,13% přítomných	pro
	2,21 % (1) vlastníků, tj. 2,55% přítomných	proti
	30,54 % (5) vlastníků, tj. 35,32% přítomných	zdržel

Usnesení:

Schválení detailních parametrů úvěru:

Společenství:

uděluje souhlas k uzavření smlouvy o úvěru se společností Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782.

Schvaluje následující podmínky úvěru:

1) Výše úvěru:

9 000 000 Kč

2) Účel úvěru:

Revitalizaci domu (zateplení, výměna oken, balkonů, úpravy v kotelně, klempířské práce)

3) Úroková sazba, fixace:

stanovené fixační období je 20 let, po tuto dobu se stanovuje úroková sazba ve výši 1,78 % p.a.

4) Splatnost:

maximálně do 25 let od zahájení splacení úvěru.

5) Souhlas s výší Fondu oprav a příspěvků do Fondu dluhové služby:

výše součtu měsíčních příspěvků do Fondu oprav a příspěvků do Fondu dluhové služby bude činit minimálně 118 % měsíční Dluhové služby (měsíční anuitní splátky).

6) Zajištění:

Zástavní právo k pohledávkám z běžného účtu společenství vlastníků u úvěrující banky, včetně blokace částky ve výši minimálně 2 splátek úvěru (včetně odpovídajících úroků) a případné další zajištění požadované úvěrující bankou v souladu s jejími interními pravidly a pracovními postupy.

Úvěrovou smlouvu podepíše předseda společně s místopředsedkyní – viz příloha č. 3.

3. ZMĚNA STANOV

Na základě událostí v posledních dnech, které byly avizovány mezi předsedou a místopředsedou, požadují vlastníci domu změnu Stanov, a to článku 6 Jednání za společenství.

PŮVODNÍ TEXT:

Čl. 6 Jednání za společenství

1. Za společenství jedná předseda nebo místopředseda, každý samostatně anebo ve spolupráci.
2. Za společenství podepisuje předseda nebo místopředseda tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis. (§ 161 NOZ).

PŮVODNÍ TEXT BUDE NAHRAZEN TEXTEM NOVÝM:

Čl. 6
Jednání za společenství

3. Za společenství jedná předseda nebo jím pověřený místopředseda. Pověření bude uvedeno v zápise z výboru. Předseda jedná vždy dle rozhodnutí Výboru nebo Shromáždění.
4. Za společenství podepisují společně předseda a místopředseda. (§ 161 NOZ).

Na toto uvedené ustanovení navazuje také článek 16 Vznik a zánik členství ve výboru, bod 3:

PŮVODNÍ TEXT:

Čl. 16
Vznik a zánik členství ve výboru

3. Za výbor jedná navenek předseda a místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou nebo místopředsedou výboru anebo společně.

PŮVODNÍ TEXT BUDE NAHRAZEN TEXTEM NOVÝM:

Čl. 16
Vznik a zánik členství ve výboru

3. Za výbor jedná navenek předseda, místopředseda z pověření předsedy. Pověření bude uvedeno v zápise z výboru. Předseda jedná vždy dle rozhodnutí Výboru nebo Shromáždění. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou a místopředsedou výboru.

Hlasování o návrhu:	86,47% (29) vlastníků) tj. 100% přítomných	pro
		0 proti
		0 zdržel

Usnesení:

Shromáždění schvaluje změnu stanov v článku 6 Jednání za společenství. Za společenství jedná předseda nebo jím pověřený místopředseda. Pověření bude uvedeno v zápise z výboru. Předseda jedná vždy dle rozhodnutí Výboru nebo Shromáždění. Za společenství podepisují společně předseda a místopředseda.

Shromáždění schvaluje změnu stanov v článku 16 Vznik a zánik členství ve výboru. Za výbor jedná navenek předseda, místopředseda z pověření předsedy. Pověření bude uvedeno v zápise z výboru. Předseda jedná vždy dle rozhodnutí Výboru nebo Shromáždění. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou a místopředsedou výboru.

4. VOLBA NOVÝCH ORGÁNŮ

Shromáždění se dohodlo na tom, že v období, kdy je nutné urgentně vybrat dodavatele zhotovitele zadávací a ostatních dokumentací, není vhodné měnit vedení společnosti. Shromáždění požaduje, aby se předseda s místopředsedkyní dohodli na další spolupráci.

Vlastimil Helma – navrhuje nejdříve se předem domluvit na nových osobách ve vedení společnosti, nemůže se začít odvoláním všech

Dr. Ing. Karel Kraus – upozorňuje, že volba nových osob poškodí majetek všech vlastníků

Pavel Gärtner – upozorňuje, že osoby, které mají být zvoleny, by měly být uvedeny již na pozvánce

Pokud se bude projednávat volba orgánů na dalším shromáždění, je nutné uvést návrh osob přímo do pozvánky. Všichni přítomní s uvedeným vyjádřili svůj souhlas.

5. DISKUSE

Předsedající poděkoval přítomným za účast.

V Židlochovicích dne 21. 9. 2017

Zapsala: Ing. Michaela Schönwälderová

.....

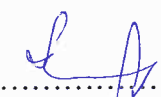

Ověřili: Vlastimil Helma

.....


Dr. Ing. Karel Kraus

.....


Předseda: PhDr. Martin Hladký, Ph.D.

.....


Prezenční listina

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

100,00%

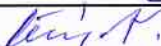
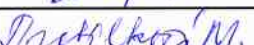
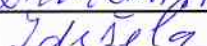
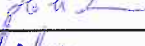
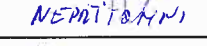
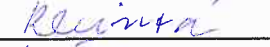
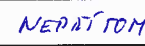
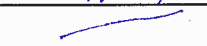
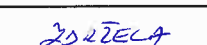
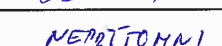
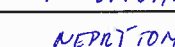
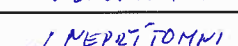
Souhlas se zrušením komerčního úvěru s účtem č. 10
51-7001129641/8060 u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

	Jméno a příjmení	Jednotka %	Přítomni v %	Podpis
1	Adámek Lukáš	2,56%		
2	Blažková Bronislava	2,16%		
3	Bucová Hana	2,19%		
4	Čechová Věra	2,15%		
5	Drobílková Marcela	2,66%		
6	Důrböcková Květoslava	2,89%		
7	Ebst Peter	2,19%		
8	Farkašová Vlasta	2,19%		
9	SJM Fuksa Tomáš a Fuksová Radka	2,56%		
10	SJM Gärtner Pavel a Gärtnerová Eva	2,20%		
11	Golová Ivana	2,19%		
12	Gorčíková Pavla	1,30%		NEPŘÍTOMNA
13	Habartová Eva	2,18%		
14	Helmová Jana	2,63%		
15	SJM Hladký Martin PhDr., Ph.D. a Hladká Ludmila	2,20%		
16	SJM Keberle Tomáš, Ing. a Keberlová Natalie	2,15%		NEPŘÍTOMNI
17	Kleinová Julie	2,67%		
18	SJM Knesl Zdeněk Ing. a Kneslová Miroslava Ing.	2,17%		24 KZCV
19	Kraus Karel Dr. Ing.	20,63%		
20	Kudělka Jan	1,30%		NEPŘÍTOMEN
21	Lauterbachová Bohumila	2,20%		
22	Lišková Krista	2,66%		
23	SJM Musil Pavel a Musilová Iva Mgr.	2,21%		NEJSEMNI
24	SJM Novák Marek a Nováková Dagmar	2,18%		ZDŘELA
25	OPENREALITY & partners, s.r.o.	2,55%		NEPŘÍTOMNI
26	OPENREALITY, správa nemovitostí, s.r.o.	2,67%		NEPŘÍTOMNI
27	SJM Peša Marek a Pešová Jitka	2,14%		NEPŘÍTOMNI
28	Říhová Marcela	2,16%		
29	Saitlová Anna	2,18%		
30	Schönwälderová Michaela Ing.	2,18%		ZDŘELA 05
31	Streichlová Marta	2,59%		
32	Týn Radim	2,66%		
33	Urbánková Antonie	2,18%		
34	Vašíčková Marie	2,67%		
35	Volfová Alena	2,18%		
36	Weinbrenner Jan Ing.	1,42%		NEPŘÍTOMEN

100,00%

Souhlas s úvěrem u ČS a.s.

(nemusi se splatit
vytáhný)

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

100,00%