

Zápis č. 7/2017
z jednání Výboru

Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice

Přítomni: Ing. Michaela Schönwälderová, Pavel Musil, Lukáš Adámek

Datum a místo jednání: 18. 12. 2017 v restauraci Pavir v Židlochovicích

Čas: 18.30–20.00 h

Zahájení – úvod

Dne 18. 12. 2017 se sešli v 18.30 hodin 3 členové Výboru.

Programem jednání je:

1. ÚVĚROVÁ SMLOUVA
2. STAVY ELEKTRINY A PLYNU
3. NÁVRH NA ZÁPIS ZMĚNY ZAPSANÝCH ÚDAJŮ DO REJSTŘÍKU SVJ
4. KUPNÍ SMLOUVA – DÁRKOVÉ ZBOŽÍ
5. BANKOVNÍ ÚČET U ČESKÉ SPOŘITELNY
6. SPOTŘEBNÍ DAŇ Z PLYNU
7. PŘIPOMÍNKY PHDR.MARTIN HLADKÝ, PH.D.

1. ÚVĚROVÁ SMLOUVA

Dne 15. 12. 2017 se předsedkyně s místopředsedou setkali při osobním jednání v České spořitelně s panem Ing. Milanem Sedláčkem, oblastním manažerem České spořitelny, a.s.

Ing. Milan Sedláček zodpověděl problémová ustanovení úvěrové smlouvy:

- **Článek II – čerpání úvěru, bod 3)** – podmínky prvního Čerpání – bod b) prokázat vznik Zajištění....smlouva o zastavení pohledávek – jedná se o dvě splátky držené na bankovním účtu, jak je uvedeno v nabídce úvěru? – *ANO jedná*
- Bod 3) c) aktuální stanovy... nebudou v rozporu s podmínkami financování Projektu Bankou – o jaké podmínky se jedná? – *nejsou stanoveny zvláštní podmínky, stanovy musí být v souladu se zákonem*
- bod 3) e) prokázat Bance...měsíční příspěvky Fondu oprav...118% tj. z cenové nabídky min. FO 44.100,- Kč a splátka 37.310,- Kč tj. 118% FO –

zejména za tímto účelem předložit Bance zápis z jednání příslušného orgánu Klienta – požaduje se schválení výše fondu oprav? Nemáme. – *bude dodáno*

- Bod h) doklady...stavební, územní...ty budou až potom, co budeme chtít proplatit dokumentace. Proplatí se dokumentace, i když nebude tato podmínka Prvního čerpání splněná? – *žádné dokumentace nebudou z úvěru proplaceny*
- Bod 4 a) – předložit řádně vyplněné příkazy – kdy je nutné uvést osoby, které budou mít podpisový vzor k úvěrovému účtu? – *nesmí podepisovat nikdo jiný, než statutární osoby, a to dle podpisu uvedených ve spolkovém rejstříku*
- **Článek III – úroky z úvěru** - Úroková sazba – 1,78% je tedy stanovena fixně na 20let, tj. nebude se během 20 let měnit? Bod 3) – Úrokové období – je pravidelné a jeho délka činí 1 měsíc – NEROZUMÍME, PROČ JE TOTO USTANOVENÍ VE SMLOUVĚ a proč je tam pouze 1 měsíc? – je to vzhledem k anuitní splátce? Nejedná se o „floatovou“ (plovoucí) sazbu? – jaký vztah má výše úrokové sazby vzhledem k Období úrokové sazby, které je navrženo na dobu 1 měsíce z pohledu 20 let? – *první období je 20 let – fixní, nejedná se o floatovou sazbu, délka 1 měsíce je uvedena pro další období po 20 letech, tzn. posledních pět let, se může úroková sazba měnit každý měsíc*
- **Článek IV – ceny**, bod 1) – cena za zpracování úvěru – ZMĚNIT z důvodu nedostatku finančních prostředků SVJ – ANO ve smlouvě změněno, poplatek bude uhrazen při prvním čerpání úvěru
- BOD 3) – CENA ZA PŘEDČASNOU SPLÁTKU – současný vlastník nemůže svůj úvěr splatit bez sankcí? Pouze nový vlastník? Tj. nově kupující nebo nabývající – dědické řízení, darování...?? Je možné tu uplatnit podle zákona o spotřebitelských úvěrech mimořádný vklad max 25% z celkového objemu dlužné částky bez sankcí? – *bez sankcí může splatit pouze nový vlastník, tj. nově kupující, nevztahuje se na dědické řízení či darování, není možné uplatnit mimořádný vklad podle zákona o spotřebitelských úvěrech*
- **Článek V – splácení úvěru**, bod 1) poslední věta pro každé další Období úrokové sazby – proč není uvedeno PRO DRUHÉ OBDOBÍ ÚROKOVÉ SAZBY? – *protože se období po 20 letech může měnit každý měsíc*
- Bod 2) předčasná splátka – předposlední řádek – Smlouvy o úvěru, je-li sjednána – proč máme sjednaná procenta za to, že bychom chtěli řádně splatit, když nemusí být sjednáno? – *podmínka banky, bývalý předseda netrval na odstranění*
- Článek VI – některá prohlášení klienta, bod 2 a) – podíl neplatičů 5 % - tomu odpovídají při počtu 40 jednotek 2,00 jednotky – *dle sdělení banka ještě nikdy neuplatnila sankce, ve smlouvě jsou sankce uvedeny, smyslem ustanovení je udržet, co nejnížší počet dlužníků, popřípadě vysvětlit větší počet dlužníků, jak jsou dluhy řešeny*

- Bod 2 b) – podíl dlužných plateb 8%, tj. cca 130 tis.Kč/měsíc = 1.560.000, Kč, aktuální dluh 50tis.Kč = 3% (tj. bez nebytových prostor) – *platí to stejné, jako v odstavci výše*
- c) ...provádět veškerý svůj platební styk účtu Klienta u Banky – proč jsme nuceni mít účet pouze u ČS? Podmínkou poskytnutí úvěru to není, tak proč si nemůžeme zřídit účet jinde? – *můžeme požádat o zřízení bankovního účtu u jiné bankovní instituce, nutné pak bude zajistit min. 6 splátek úvěru na nově zřízeném bankovním účtu*
- Bod 1 g) ...veškeré příspěvky byly směřovány na Běžný účet – znamená to, že nemůžeme vybírat peníze v hotovosti? – *můžeme, hotovost je převáděna do banky, čímž je podmínka naplněna*
- **Článek IX – porušení závazku a jiné závažné skutečnosti, sankce**, bod 2) Úrok z prodlení – jaká je jeho výše? Proč máme zvýšení o 10% ročně? – *zvýšení si uvedla banka, zvýšení je $1,78 + 10 = 11,78\%$*
- **Ostatní**: Pokud úvěr nedočerpáme v plné výši, jaký tam bude poplatek? – *bez poplatku*
- **Ostatní**: Pokud úvěr vyčerpáme dříve, než je uvedeno ve smlouvě, jaký bude další postup? – *oznámíme bance, vytvoříme dodatek ke smlouvě a začneme úvěr splácet dříve*

Následně byla úvěrová smlouva podepsána.

Předsedkyně smlouvu naskenuje a rozešle všem vlastníkům, včetně příloh, na které se smlouva odkazuje.

Hlasování:

3 pro
0 proti
0 zdržel

2. STAVY ELEKTRINY A PLYNU

L. Adámek zajistil stavy elektřiny a plynu, včetně výrobních čísel. Předsedkyně zaslala stavy paní Tereze Dvořákové, která dům zastupuje při jednání o elektřině a plynu v domě. Změny kontaktních údajů budou zpracovány do smluvních vztahů.

3. NÁVRH NA ZÁPIS ZMĚNY ZAPSANÝCH ÚDAJŮ DO REJSTŘÍKU SVJ

Předsedkyně zpracovala návrh na zápis změny zapsaných údajů do rejstříku společenství vlastníků jednotek, podklady jsou zkompleťované a budou odeslány do rejstříku společenství, včetně změny stanov.

Podklad do sbírky listin je také přichystán, včetně CD a bude odeslán na Krajský soud v Brně.

4. KUPNÍ SMLOUVA – DÁRKOVÉ ZBOŽÍ

Právní kancelář dopracovala Kupní smlouvu na převod dárkového zboží z vlastnictví pana Dr. Ing. Karla Krause do vlastnictví všech. Kupní smlouva je uložena ve čtyřech vyhotoveních na matrice MěÚ Židlochovice, u paní Lenky Tesařové, přízemí. Pokud jednotku vlastní manželé, pak je nutný podpis obou osob. Současně je nachystán i návrh na vklad do katastru nemovitostí, je nutné, aby každý připojil ještě jeden podpis do tohoto dokumentu.

Poplatek za ověřování zaplatíme hromadně fakturou.

Podpis je možné provést v tyto dny:

Pondělí - 18. 12. 2017 – do 17.00 hod

Středa – 20. 12. 2017 – od 8.00 – do 17.00 hod

Středa – 27. 12. 2017 – od 8.00 hod – do 17.00 hod

Úterý - 2. 1. 2018 – od 8.00 hod – do 14.00 hod

Středa – 3. 1. 2018 – od 8.00 hod – do 17.00 hod

Další podpisy je možné provést celý následující týden, v úřední dny Po-St od 8.00 do 17.00hod, v neúřední dny od 8.00 – do 14.00 hod. Předpokládáme však, že se nám podaří všechny podpisy zrealizovat nejpozději do 3. 1. 2018.

Pan Ph.Dr. Martin Hladký, Ph.D osobně dne 18. 12. 2017 předal předsedkyni stížnost, že mu nedošla smlouva do e-mailu. Předsedkyně uznala, že je to možné, že se mohl e-mail po cestě ztratit a přislíbila téhož dne večer smlouvu znovu přeposlat.

Hlasování:

3 pro
0 proti
0 zdržel

5. BANKOVNÍ ÚČET U ČESKÉ SPOŘITELNY

Reklamované bankovní poplatky, které byly Českou spořitelnou, a.s. chybně strženy, byly připsány na účet SVJ.

6. SPOTŘEBNÍ DAŇ Z PLYNU

Reklamace faktury u firmy Pražská plynárenská, a.s. byla uznána, daň ze zemního plynu bude vrácena na základě dobropisu, finanční prostředky budou připsány na spolkový účet. Náhrada

škody po firmě Terra Group Investment, a.s. nebude vymáhána. Za období duben až prosinec 2017 nebude spotřební daň fakturována.

7. PŘIPOMÍNKY PhDr. MARTIN HLADKÝ, Ph.D.

Dne 18. 12. 2017 navštívil v odpoledních hodinách pan PhDr. Martin Hladký, Ph.D. předsedkyni SVJ v její kanceláři, včetně doprovodu dalších tří mužů, kteří nejsou členy SVJ. Vzhledem k neakceptování pracovní doby předsedkyně v zaměstnání, neochotě domluvit si schůzku v jiný termín, neochotě předat požadavky písemnou formou a slovním výhrůžkám, nebude Výbor na požadavky PhDr. Martina Hladkého, Ph.D. reagovat.

Hlasování:

3 pro
0 proti
0 zdržel

Zápis sepsala:

Ing. Michaela Schönwälderová


.....

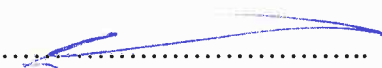
V Židlochovicích dne 18. 12. 2017

ZÁPIS ODSOUHLASILI:

Předsedkyně: Ing. Michaela Schönwälderová


.....

Místopředseda: Pavel Musil


.....

Člen: Lukáš Adámek

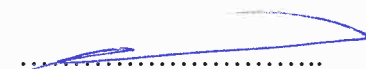

.....

Prezenční listina výboru
ze dne 18. 12. 2017

Ing. Michaela Schönwälderová – předsedkyně


.....

Pavel Musil – místopředseda


.....

Lukáš Adámek – člen


.....