

Zápis ze shromáždění společenství vlastníků jednotek (členská schůze a schůze vlastníků) - Přerov, Tř. 17. listopadu 1,3,5, Žerotínovo nám. 17 - středisko 403, konaného v zasedací místnosti SBD Přerov, Kratochvílova 128/41, Přerov

Přítomno: dle prezenční listiny

Přítomný p. Ing. Malenda - za fy MxB Projekce s.r.o.

Členská schůze:

počet členů (nájemců) samosprávy: 20

přítomno: 4

tj. 20 %

Jednáno po 15 minutách: ano

Celkem přítomno 85,18 % vlastníků (včetně spoluvlastnického podílu družstva 47,94 %), schůze je tedy usnášení schopná.

Vlastníci:

celkový počet vlastníků: 37

přítomno: 26

tj. 37,24 % (sečteny spoluhl.podíly přítomných vlastníků)

Program:

1. Zahájení
2. Projednání a schválení realizace zateplení domu v rozsahu dle zpracované projektové dokumentace Ing. Pavlem Malendou s využitím dotačního programu IROP
3. Projednání a schválení administrátora žádosti o IROP
4. Projednání a schválení financování zateplení domu bankovním úvěrem /jeho zajištění, splatnost, tvorba dlouhodobé zálohy/
5. Informace o dalším průběhu a zajištění realizace /koordinátor BOZP, technický dozor investora, stavební povolení apod./
6. Založení společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby /stanovy, výbor společenství, předseda/
7. Diskuse
8. Usnesení
9. Závěr

Průběh jednání:

ad 1/ Jednání zahájil pověřený zmocněnec správce pí. Jaroslava Ludvová. Přivítala přítomné vlastníky, zdůvodnila svolání shromáždění, a předložila návrh na schválení výše uvedeného programu.

Schválení programu:

pro: 85,18 %

proti: 0 %

zdržel se: 0 %

ad 2., 3., 5/ Bytová technička pí. Dagmar Říhošková přistoupila k projednání realizace zateplení domu v rozsahu dle zpracované projektové dokumentace Ing. Pavlem Malendou s využitím dotačního programu IROP. Na poslední členské schůzi a schůzi vlastníků dne 25.6.2019 bylo odsouhlaseno, že bude zpracována projektová dokumentace, která bude řešit tepelně technické problémy domu tj. v souladu s požadavky na úsporu energie vyplývajících z PENB. Za tímto účelem byla vypsána poptávka na projektovou dokumentaci, kdy byla vybrána nabídka MxB Projekce s.r.o., Ing. Malenda za cenu 290 400,- Kč vč. DPH. Projektový dokument je v současné době před dokončením, jsou v něm řešeny stavební práce, které budou řešit vylepšení tepelně technických vlastností obytných domů. Jedná se o sanaci a zateplení obvodového pláště certifikovaným zateplovacím systémem zateplení obou průčelí, štítů, střechy, výměna sklepních oken a oken na společných chodbách, kde

dosud nejsou vyměněna, úprava hromosvodu a klempířských prvků, oprava izolace spodní stavby. Na dnešní schůzi je potřeba si odsouhlasit rekonstrukci a případné její financování. Projektová dokumentace byla zpracována v podmínkách dotačního programu IROP, kde je dosud otevřena 78 VÝZVA, kde je možno získat až 30 % uznatelných nákladů. Známe v této době předpokládaný projektový rozpočet tj. 20 257 000,- mil. Kč. Tato cena je projektová, kdy realizační cena vzejde až z výběrového řízení. Skutečná cena po výběrovém řízení. Pokud by si dům odsouhlasil celkovou rekonstrukci a chtěl využít profinancování rekonstrukce evropských peněz, je otevřená Výzva č. 78 Energetické úspory v bytových domech III - kdy termín pro podání žádosti je do 29.11.2020. IROP a projektová dokumentace musí být zpracována v podmínkách tohoto dotačního programu. Tzn. stavební práce v rozsahu kompletního zateplení domu včetně střechy, zateplení v lodžiích, výměna oken, sklep a společné prostory. Rozsah prací musí splňovat podmínky IROPu, musí být zpracován PENB, který prokáže energetickou úsporu. V případě IROPu je PENB závazná pro žadatele, tzn. musí se provést všechna uvedená doporučení, úspora by byla možná až do výše 30 %, pokud by byla dotace přiznána. V případě, že bude dům chtít využít IROPu, je potřeba si odsouhlasit administrátora, tuto službu nabízí rovněž projekce MxB za cenu 199 650,- Kč vč. DPH. Administrátor komunikuje v el. systému s poskytovatelem dotace, zajišťuje výběrové řízení podle zákona. Dále na stavbě bude potřeba zajistit technický dozor investora, za cca 50 000,- Kč, BOZP cca za 60 000,- Kč. Dotace není nárokovatelná.

Pokud by se dům rozhodl pro rekonstrukci bez dotačního programu, může se rekonstrukce realizovat postupně v etapách, co si dům odsouhlasí, případně se rekonstrukce může odložit na další roky.

Jelikož SBD má v této době méně jak 50 % spoluvlastnického podílu na domě, v případě, že si dům odsouhlasí celkovou rekonstrukci s využitím dotačního programu IROP, musí být žadatel o dotaci již SVJ.

Další informace - na domě jsou nebytové prostory - provozovny - ve vlastnictví družstva, tyto se budou rovněž podílet na rekonstrukci společných prostor domu a to svým spoluvlastnickým podílem. Ještě pí. Říhošková připomněla, že v případě schválení a obdržení dotace IROP bude vyplacená dotace převedena jako mimořádná splátka úvěru. Pokud by celková rekonstrukce s dotačním programem IROP nebyla odsouhlasena, jsou další varianty k hlasování na rekonstrukci domu:

1. rekonstrukce bez dotace IROP
2. odložení celkové rekonstrukce
3. postupná rekonstrukce v etapách

Další informace: na poslední členské schůzi a schůzi vlastníků byla odsouhlasena výměna zvonkových tabel – práce bude provádět fy RAAB Security s.r.o.z Bystřice pod Hostýnem, kdy realizace akce bude probíhat na domě od 7.7.2020 za cenu 233 484,50 Kč včetně DPH.

ad 4/ Projednání a schválení financování zateplení domu bankovním úvěrem (jeho zajištění, splatnost, tvorba dlouhodobé zálohy) - Ing. Zaccpal

Na technické informace k uvažované rekonstrukci navázal Ing. Zaccpal seznámením s finančním zabezpečením akce. Rozpočet, který dle projektu díla činí 20.258 tis. Kč, by měl být částečně financován z již existujících zdrojů na dlouhodobé záloze (DZ), částečně ze zdrojů, které se v DZ teprve vytvoří (běžná tvorba DZ, mimořádná tvorba za účelem sjednocení zůstatků DZ u jednotlivých bytů i nebytových komerčních prostor

vlastněných SBD Přerov) a z bankovního úvěru, který by bylo nutné přijmout na založené SVJ.

Následně Ing. Zaccpal seznámil přítomné s indikativními podmínkami dlouhodobého úvěru, jež nabídla ČSOB. Výše úvěru 16.700 tis. Kč (kdo nebude mít zájem o připojení k úvěru, může svůj alikvotní podíl složit předem), anuitní splácení po dobu 19 let od skončení období čerpání. Roční úroková sazba 1,45 % fixovaná na 15 let. Poplatek za poskytnutí úvěru 2,5 tis. Kč, nulový poplatek za následné vedení úvěrového a běžného účtu. Možnost mimořádných splátek jistiny, přičemž bez sankcí splátka z došle dotace, či při refixaci úrokové sazby (otázka mimořádných splátek byla předmětem dotazů ze strany účastníků schůze). Bez potřeby zajištění nad rámec zákona, tzn. bez zástavy bytů, či individuálních ručitelských prohlášení vlastníků a nájemců.

Hlasování:

schválení realizace zateplení domu v rozsahu dle zpracované projektové dokumentace Ing. Pavlem Malendou s využitím dotačního programu IROP vč. schválení financování zateplení domu bankovním úvěrem

zmocněnec pí. Ludvová jedná a hlasuje:

- spoluvlastnickým podílem ve výši 22,04 % za nebytové prostory ve vlastnictví SBD pro souhlas s celkovou revitalizací domu
- podle výsledku hlasování členské schůze domu (spoluvlastnický podíl 25,9 %) pro nebo proti celkové revitalizaci domu

nájemci: pro: 1 proti: 3 zdržel se: 0

2/3 z přítomných nájemníků hlasovala **proti** realizaci zateplení domu tj. 25,9 %.

vlastníci: pro: 28,11 % proti: 7,31 % zdržel se: 1,82 %

bez spoluvlastnického podílu družstva za nebytové prostory

s podílem SBD za nebytové prostory

pro: 50,15 % proti: 33,21 % zdržel se: 1,82%

Jelikož nadpoloviční většina přítomných vlastníků podílem 50,15 % odsouhlasila celkovou rekonstrukci s dotačním programem IROP o zbývajících variantách se nehlasovalo.

ad 6/ Založení společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby /stanovy, výbor společenství, předseda/ - pí. Ludvová přítomné informovala, že je na domě převeden více než 50% spoluvlastnického podílu, což pro dům znamená založení společenství vlastníků jednotek. Schůze proběhne za účasti notáře, proběhne volba orgánu SVJ - buď 3 členný výbor společenství, nebo předseda společenství. Členové orgánu za svou činnost ve výboru ručí celým svým majetkem. V případě, že nebude mít nikdo zájem pracovat ve výboru společenství nebo být předsedou společenství, je možné, aby předsedou společenství bylo družstvo.

Na shromáždění byl předán k prostudování návrh stanov a bylo rovněž sděleno, že v nejbližším možném termínu bude svolána schůze za účelem založení SVJ.

ad 7/ Diskuse - bylo diskutováno v průběhu schůze,

- pověřený správce p. Tokoš přítomným vlastníkům sdělil, že jeho rodině bylo zcizeno uzamčené kolo - zmínil to jen pro informaci, aby všichni věděli, že se toto může stát.

- v rámci diskuse předal Ing. Zápál informace ke změnám podlahových ploch bytů. Bylo řečeno, že korekce, ke kterým bylo přistoupeno v r. 2019 měly za cíl sjednotit evidované plochy bytů s plochami uvedenými v prohlášení vlastníka, tj. v klíčovém dokumentu domu uloženém na katastru nemovitostí. Současně bylo zmíněno, že s ohledem na chybu na straně externího rozúčtovatele tepla, který při výpočtech použil již neaktuální výměry, bylo provedeno opravné vyúčtování, přičemž příslušné dopisy „Vyúčtování záloh na plnění za rok 2019“ byly předány bezprostředně po ukončení členské schůze a schůze vlastníků jednotek. Vlastníkům a družstevníkům, kteří nebyli schůze přítomni, bylo jejich vyúčtování zasláno poštou.

ad 8/ Usnesení

Byla odsouhlasena realizace zateplení domu v rozsahu dle zpracované projektové dokumentace Ing. Pavlem Malendou s využitím dotačního programu IROP vč. schválení financování zateplení domu bankovním úvěrem.

ad 9/ Závěr - pověřený zmocněnec pí. Ludvová poděkovala přítomným za účast a shromáždění ukončila.

Stavební bytové družstvo
PŘEROV, Kratochvílova 41
směr. č. 750 11 - pošt. sohr. 22b

V Přerově, 18.6.2020
Zapsala: Havlíková

Jaroslava L u d v o v á
pověřený zmocněnec

