

## Zápis ze schůze Shromáždění SVJ konané dne 15.06.2015

**Přítomni:**

Dle prezenční listiny

**Hosté:**

Ing. Michal Hátle – finančník

p. Jiří Vobořil – firma HAASE s.r.o.

**Místo konání:**

Sídliště 738, Hostinné

(sušárna č.1)

**Datum a čas:**

15.06.2015 17:15 – 20:15

**Zapisovatel:** Petr Soukup

**Předsedající schůze:** Ing. Jiří Jedlička

**Ověřovatel zápisu:** Polomčáková Lenka

**Program schůze:**

1. Vystoupení Ing. Michala Hátleho k financování akce zateplení
2. Vystoupení p. Jiřího Vobořila – technické otázky způsobu zateplení
3. Doplňující informace k zateplení
4. Diskuze k zateplení
5. Hlasování o záměru zateplení budovy (popř. navýšení poplatku do FÚ)
6. Závěr

**Záznam jednání:**

Schůze byla zahájena v 17:20 prezencí přítomných vlastníků jednotek. Přítomno: **22635** z 25176 podílů, což je **89,91 %**. Shromáždění je **usnášeníschopné**.

**Bod 1. programu** (Vystoupení Ing. Michala Hátleho k financování akce zateplení)

Na úvod předsedající vysvětlil, z jakého důvodu bylo shromáždění vlastníků svoláno a co je jeho cílem. Připomenul, že většinu informací vlastníci obdrželi s předstihem v podobě nepravidelného „Informačního servisu“ do schránek. Dále objasnil, jakým způsobem bude shromáždění probíhat. Představil přítomného hosta, finančníka p. Ing. Michala Hátleho ze společnosti DRAG s.r.o., který byl připraven vysvětlit přítomným všechny podmínky, okolnosti i otázky ohledně financování celého projektu a předal mu slovo.

Pan Hátle přítomným vlastníků postupně vysvětlil, co vše takto rozsáhlý a finančně náročný projekt obnáší a jaké jsou v současné době naše možnosti a způsoby financování. Od počátku se zcela otevřeně hovořilo o max. výši úvěru 6 mil. Kč, která by měla bez problémů pokrýt veškeré náklady zamýšlené akce v plánovaném rozsahu.

Jako nejideálnější způsob financování se v současné době jeví hypotéční úvěr od banky. Dle aktuální indikativní nabídky od ČS je, při fixaci úrokové sazby na celou dobu splácení, nabídnuta úroková sazba 1,54%. Předpokládaná doba splácení cca 16 let.

Dotiční program „Panel 2013“, s ohledem na stanovené podmínky a při našich možnostech splácení, není pro nás výhodný. Reálná naděje na získání dotace se však rýsuje z IROP (Integrovaný Regionální Operační Program). Oficiální podmínky na získání dotace by mohly být známy do konce měsíce srpna 2015. Vše budeme bedlivě sledovat a o případnou dotaci zažádáme včas.

Dle dopředu avizovaných informací je veškeré financování zvládnutelné při navýšení platby do FÚ (fond údržby) o 5,- Kč / m<sup>2</sup> (na **17,- / m<sup>2</sup>**), což představuje měsíční navýšení platby do FÚ pro bytové jednotky:

3 + 1	(71,2 m <sup>2</sup> )	<b>o 356,- Kč</b>
2 + 1	(60,6 m <sup>2</sup> )	<b>o 303,- Kč</b>
1 + 1	(40,5 m <sup>2</sup> )	<b>o 203,- Kč.</b>

Pan Hátle rozptýlil obavy některých vlastníků z dlouhodobého omezení dispozičního práva k jejich bytovým jednotkám. Vysvětlil, že banka nepožaduje žádné záruky v podobě zástavy nemovitosti (domu) či bytových jednotek. Zjednodušeně řečeno, bance stačí záruka schopnosti SVJ splácet svoje závazky vůči ní. Dále objasnil okolnosti a možnosti případného předčasného splacení „své“ části úvěru některými vlastníky. V případě zájmu je tato možnost reálná bez jakéhokoliv penále od banky za mimořádnou splátku úvěru. Jako dlouholetý předseda výboru SVJ v Trutnově se pan Hátle podělil o své osobní zkušenosti s realizací a financováním zateplení u nich v domě v roce 2009.

### **Bod 2. programu** (Vystoupení p. Jiřího Vobořila – technické otázky způsobu zateplení)

Předsedající představil shromáždění druhého hosta p. Jiřího Vobořila ze stavební společnosti HAASE s.r.o. Pan Vobořil vysvětlil přítomným detaily průběhu realizace zateplení budovy, popsal způsob lepení kontaktního zateplovacího systému, postup oprav, ošetření, hydroizolaci, konečnou úpravu konstrukce a panelů balkónu. Odpověděl na dotaz ohledně tvorby plísní či řas na kontaktních zateplovacích systémech. Hodně dotazů směřovalo na vlastnosti a způsob provedení zábradlí balkónů. V zadání SVJ požaduje zábradlí z hliníkových slitin s výplní z bezpečnostního skla a u vysutých balkónů se zvýšenými bočnicemi.

Nevyměněná stará okna v době realizace zateplení nejsou překážkou. Okna lze vyměnit i dodatečně, ovšem kvůli zárukám na zateplení pouze s vědomím a dohledem firmy, která provedla zateplení. S vlastníky bytových jednotek, kteří by v době realizace zateplení neměli okna vyměněna, bude sepsán dodatek o povinnosti uvědomit zhotovitele zateplení o úmyslu výměny oken a postup prací s ním konzultovat.

Někteří vlastníci mají v současné době svůj balkon celozasklený. Možnosti následného použití stávajících (i částečně) zasklených systémů budou včas individuálně posouzeny zhotovitelem. Případné úpravy či dodatečnou montáž (**bude-li technicky možná**) na nové zábradlí si každý vlastník hradí individuálně.

S předstihem bude prověřen zájem ostatních vlastníků o dodatečné zasklení nových balkónů. V případě zájmů více vlastníků se dá předpokládat množstevní sleva od dodavatele systému.

### **Bod 3. programu** (Doplňující informace k zateplení)

Poté, co již bylo vyčerpáno téma technického provedení stavby, předsedající schůze připomenul, jaký bude sled událostí v případě, že se v hlasování shromáždění rozhodne pro zateplení budovy. Budou osloveny dvě projekční kanceláře, ze kterých vybereme zhotovitele projektu (doba zhotovení 1-2 měsíce), zároveň společně s naším finančním poradcem vybereme z několika nabídek tu nejvýhodnější nabídku financování, kterou si zarezervujeme. Čímž si zachováme současné nabídnuté výhodné podmínky. Po vypracování projektu bude projekt předložen stavebním společnostem k upřesnění již předložených nabídek. Poté vybereme zhotovitele zateplení. Předpokládaný termín zahájení prací je 04/2016.

### **Bod 4. programu** (Diskuze)

Diskuze k zateplení probíhala průběžně, kdy vlastníci či předsedající schůze kladli své dotazy oběma hostům, kteří ihned odpovídali.

### **Bod 5. programu** (Hlasování o záměru zateplení budovy)

Před samotným hlasováním byly předsedajícím i p. Soukupem v krátkosti shrnuty všechny náležitosti pro hlasování. Přítomno je **22635** z 25176 podílů. Ke schválení záměru „podstatné modernizace budovy“ je dle nových stanov zapotřebí **více jak 2/3 hlasů všech vlastníků**, což je **16784** podílů z **25176**. Předsedající opětovně zopakoval, že někteří vlastníci se z různých důvodů nemohli zúčastnit tohoto shromáždění a proto svůj hlas prostřednictvím plné moci delegovali na jiné vlastníky,

kteří budou hlasovat v zastoupení za ně. V hlasování se **pro** realizaci zateplení budovy vyjádřilo **21923** podílů (**87,08 %**), proti realizaci **0** podílů, zdrželo se **712** podílů (2,83 %) **ze všech vlastníků**.

Záměr revitalizace budovy formou zateplení: ..... **byl SCHVÁLEN.**

Termín začátku realizace zateplení domu: .... **cca 4/2016**

**Úkoly:** (zajistí Výbor SVJ případně s pomocí KK)

a) zajistit realizaci zateplení termín: **4-7/2016**

b) dílčí kroky

1) oslovit finanční instituce k podání nabídek termín: **ihned**

2) vybrat banku, fixovat nabídku s termínem čerpání 4/2016 termín: **nejbližší schůze Výboru+KK**

3) oslovit projekční kanceláře k podání nabídek termín: **ihned**

4) vybrat vítěznou kancelář k vypracování Projektu termín: **nejbližší schůze Výboru+KK**

Společenství **ukládá Výboru + KK** průběžně plnit dílčí kroky směřující k vlastnímu zateplení.

Následně bylo ještě hlasováno o předloženém (viz. bod 1 tohoto zápisu) a s předchozím bodem souvisejícím **navýšení poplatku do FÚ o 5,- Kč / m<sup>2</sup>**, tzn. na **17,- Kč/ m<sup>2</sup>**. Ke schválení navýšení poplatku je zapotřebí souhlas **nadpoloviční většiny přítomných**. S předloženým návrhem souhlasilo **21923** podílů (**96,85%**), proti **0** podílů, zdrželo se **712** podílů (**3,15%**).

Navýšení platby do FÚ o 5,-/ m<sup>2</sup> ..... **bylo SCHVÁLENO.**

Termín platnosti navýšení poplatku ..... **od 01.01.2016**

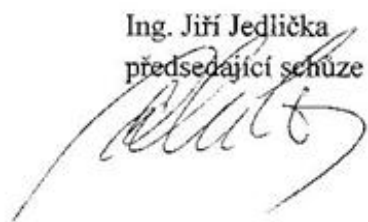
#### **Bod 6. programu** (Závěr)

Předsedající vyzval společenství k účasti na všech postupných krocích směřujících k vlastní realizaci. V diskuzi Společenství rozhodlo, že veškerá následná rozhodnutí o výběru - projekční kanceláře, finanční instituci, TDI, BOZP, vzhledu atd. přijmou postupně na svých schůzích Výbor+KK+přítomní vlastníci (hlasující většinově – mající celkem 1 hlas). Každá schůze Výboru+KK bude dopředu oznámena, tak aby se vlastníci mohli zúčastnit. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedajícího a to v duchu nově přijatých stanov.

Předsedající poděkoval všem přítomným za účast a v cca 20:10 shromáždění vlastníků ukončil.

Zápis byl vyhotoven a podepsán v Hostinném dne 17.06.2015

Ing. Jiří Jedlička  
předsedající schůze



Lenka Polomčáková  
ověřovatel zápisu



Petr Soukup  
zapisovatel

