

Zápis ze schůze SVJ Krčínova 50 a 52, konané dne 14. 5. 2008

od 18 hodin v zasedací místnosti KD Vltava.

1. Zahájení schůze

Předseda výboru Ing. Kuncl přivítal přítomné.

Vysvětlil proč se bude o některých bodech odsouhlasených na prosincové schůzi hlasovat opětovně:

jeden z vlastníků SVJ upozornil výbor, že při hlasování dne 20. 12. 2007 nebylo přihlédnuto k velikosti vlastnických podílů jednotlivých členů.

Z toho důvodu tentokrát obdržel každý přítomný vlastník u prezentace barevně odlišené hlasovací lístky, aby sčítání hlasů proběhlo regulérně s ohledem na výši vlastnického podílu každého majitele bytu.

Po seznámení s navrženým programem schůze byl tento všemi přítomnými odsouhlasen.

2. Aktuální stav přípravy rekonstrukce domů

Ing. Kuncl seznámil přítomné s aktuální situací:

Vysvětlil přítomným z jakého důvodu musel výbor přehodnotit zadávací požadavky ohledně zateplení domů a přistoupit na zadání projektu na celkové zateplení budovy. Z tohoto důvodu došlo i k navýšení ceny za rekonstrukci na cca 16 mil Kč vč. DPH.

p. Vávrovský informoval podrobněji o nové zákonné energetické normě (ČSN EN 730 540-2 z r. 2007) a upozornil na Zákon stanovující závazné normy při rekonstrukci budov č. 406/2000 Sb., který byl novelizován zákonem č. 177/2006, kterým se musíme v současné době již řídit.

Hlasování o provedení rekonstrukce včetně celého zateplení

Schváleno 79,9 % všech vlastníků

pro celkové zateplení	proti	zdržel se hlasování
51	1	0

Protože provedení rekonstrukce včetně celého zateplení bylo odsouhlaseno, začátkem příštího týdne bude možné podepsat smlouvu se stavební firmou J.Z.M. s.r.o. a od 9.6. by firma začala s výměnou oken.

Opětovní hlasování o bodech, které nebyly řádně odhlasovány na schůzi dne 20. 12. 2007.

Potvrzení správy domu

Hlasování o tom, že správou našich budov pověřujeme společnost

KT –Služby plus, spol. s r.o. (IČ 26 08 83 63)

a že s touto společností uzavřeme mandátní smlouvu na základě které bude tato společnost vykonávat:

vedení správy, jednání s dodavateli služeb a energií, vedení účetnictví, zajišťování havarijní služby a zajišťování údržby.

pro	proti	zdržel se hlasování
52	0	0

Běžné opravy v domě

-

Na drobné opravy a vyměňování žárovek v obou vchodech byl přítomnými odsouhlasen pan Syrovátka..

Všech 52 přítomných odsouhlasilo měsíční odměnu ve výši 1 000,- Kč,

která mu bude každý měsíc posílaná na účet.

Výbor ve spolupráci s panem Syrovátkou vypracuje konkrétní seznam prací, kterými bude pan Syrovátka pověřen.

Přítomní byli upozorněni, že na nástěnkách v obou vchodech je uvedeno číslo, na které je třeba zavolat v případě nějakých větších oprav (číslo KT služeb) a následně informovat předsedu výboru.

Hlasování o uzavření smlouvy pro pojištění domů

Výbor doporučil ke schválení nabídku pojišťovny Generali. Pojistná částka byla vypočtena na 70 mil. Kč. Pojišťovna předložila nabídku na roční pojistné ve výši 54 000,- Kč.

V případě uzavření smlouvy minimálně na dobu 5ti let, nám bude přiznaná sleva 35 % .

Roční částka pojistného by po slevě činila 35 000,- Kč.

Hlasování o souhlasu uzavřít smlouvu s pojišťovnou Generali za výše uvedených podmínek:

pro uzavření smlouvy	proti
52	0

Hlasování o výši odměn pro členy výboru za rok 2007

Hlasování o odměně ve výši 20 000,- Kč pro předsedu výboru a 15 000,- Kč pro jednotlivé členy výboru:

souhlasí	proti	zdrželo se hlasování
47	0	5 členů výboru

3. Financování rekonstrukce

Předseda výboru Ing. Kuncl informoval o možnostech financování rekonstrukce. Nová cenová nabídka rekonstrukce s celkovým zateplením činí 15 750 tis. Kč vč. DPH. Rozdíl mezi cenou s částečným zateplením a s celkovým zateplením je cca 1 mil. Kč bez DPH.

Na běžném účtu našeho SVJ je v současné době 4 mil. Kč. Z těchto peněz výbor navrhuje použít na rekonstrukci 2 mil. Kč. Zůstatek 2 mil. Kč na BÚ Považuje výbor za nezbytnou rezervu pro případ havarijní situace.

Z výše uvedeného vyplývá že bychom žádali o úvěr ve výši 14 mil. Kč. Výbor si nechal předložit nabídky hlavních bank na poskytnutí úvěru.

Jako nejvýhodnější se jeví nabídka ČSOB (kde má naše SVJ založený i běžný účet).

Výhodnost nabídky spočívá hlavně v tom, že **ČSOB (na rozdíl od jiných bank) nepožaduje žádný druh zástavy**. ČSOB nepožaduje zástavu či záruku pro poskytnutí půjčky do výše 300 tis. Kč /byt (naš případ).

Ostatní banky vyžadují zástavu či záruku už při poskytnutí půjčky ve výši nad 200 tis. Kč/byt. **Nabízená úroková sazba byla u ČSOB také nejnižší.**

Ing. Kuncl předložil přítomným návrhy ČSOB ohledně délky splácení úvěru a v návaznosti na to výše úrokových sazeb.

Jako nejvhodnější se jevila varianta úvěru se splácením na 15 let, kde byl bankou stanoven úrok ve výši 4,76 %.

Současná výše měsíčního přídělu do fondu oprav (FO) je 90 tis. Kč. Tento příděl však nízký , nespĺňuje požadavky banky.

Úvěr na 15 let předpokládá měsíční splátky ve výši **119 332 Kč**.

Banka si stanovuje podmínku, že splátka úvěru bude činit 80 % z měsíčního přídělu do FO. Z toho důvodu je nezbytné současný FO navýšit.

Po propočtení splátek navrhuje výbor navýšit FO ze současných cca 25 Kč/m² na 35 Kč/m².

Hlasování pro uzavření smlouvy o úvěru s ČSOB, s fixací úrokové sazby 4,76 % na celé období splácení 15 let a navýšení FO z 25 Kč na 35 Kč/m²

souhlasí	proti	zdrželo se hlasování
50	2	0

4. Informace o hospodaření – stav na BÚ ke dni 14. 5. 2008 činí 4.027.795 Kč

5. Číslo nového účtu pro platby nájemného obdržel každý vlastník bytu v evidenčním listu, platném od 1. 5. 2008.

Číslo účtu SVJ je: **218 082 707/0300**.

Na evidenčním listu je uveden i variabilní symbol pro platby nájemného.

Je třeba aby si každý vlastník sám pohlídal provedené platby nájemného od května t.r.. Vzhledem ke změně účtu mohou nastat nějaké nesrovnalosti s placením. Ty budou řešeny individuálně, nebudou vyměřované úroky z prodlení.

6. Informace o krocích plánované rekonstrukce

p. Vávrovský seznámil přítomné se současným stavem a plánovanými kroky.

Na základě ohlášení stavby na stavebním úřadě v Č. Budějovicích by se mohlo od 9.června začít s výměnou oken. Dále by firma provedla stržení balkonů a zateplení fasády.

V současné době čekáme na vyřízení žádosti o pronájem cca 7m² na ukotvení lodžii.

Žádost byla podána dne 18. 4. 2008. Protože pozemek kolem našich domů je ve vlastnictví státu, musíme vyřídit pronájem s Úřadem pro zastupování státu ve věci majetkové.

Odkup této části pozemků není možný, lze pouze požádat o pronájem (na 5 let).

V budoucnu by měly být pozemky státu převedeny na Město, potom by byl odkup možný.

Jakmile budeme mít vyřízenou žádost o pronájmu pozemků na upevnění lodžii, můžeme požádat o územní rozhodnutí na Městě. Vyřízení trvá cca 2 měsíce a následovat bude žádost o stavební povolení, jeho vyřízení trvá přibližně 1 měsíc. Když to všechno dobře půjde, mohli bychom mít potřebné dokumenty vyřízené koncem srpna, popř. začátkem září.

Potom by se začalo s výstavbou lodžii.

Aktuální situace budou podávány prostřednictvím našich internetových stránek www.svjkrainova.cz a důležitá upozornění budou na nástěnkách.

Zapsala členka výboru Hana Hajná

Přílohou zápisu je prezenční listina.

V Českých Budějovicích 14. 5. 2008