

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Panorama Sylván ze dne 26.1.2019

Místo konání: prostřední část garážového prostoru našeho domu
Termín a čas konání: 26. ledna 2019, od 20 hod. zahájení shromáždění

Členové výboru:

Pavel Tručka – předseda výboru - přítomen
Jana Kašparová – člen výboru - zastoupen na základě plné moci
p. Pavlem Tručkou

Hosté:

Program shromáždění:

1. Zahájení, uvítání účastníků
2. Volba předsedy shromáždění, zapisovatele
3. Hlasování o výši a podmínkách úvěru plánované Revitalizace v souladu s NOZ
4. Hlasování o změně bankovní instituce účtu SVJ

Přítomno:

Schůze shromáždění se zúčastnilo 51,58 % vlastníků se spoluvlastnickým podílem 367622 z celkového 712737, což znamená, že schůze byla usnášeníschopná. Prezenční listina včetně plných mocí tvoří přílohu tohoto zápisu.

Ad. 1) Zahájení, uvítání účastníků

Jednání schůze shromáždění vlastníků jednotek ve 20:09 zahájil předseda výboru SVJ Pavel Tručka a přivítal všechny zúčastněné.

Ad. 2) Volba předsedy a zapisovatele shromáždění

Pan Pavel Tručka navrhnul hlasovat o zvolení předsedy shromáždění, na jehož místo navrhnul z pozice předsedy výboru společenství (svolavatele shromáždění) sám sebe.

Hlasování: Volba předsedy shromáždění – navržen Pavel Tručka.

proti: Doskočil (B34), Kocurovi (D20), Černá (D10) – 5,25 %

Pan Tručka se všech tří zeptal, jestli navrhuji protikandidáta a nikdo protikandidáta nenavrhnul.

zdržel se: Slanina (D05) – 2,03 %

pro: všichni ostatní – 92,72 %

Předsedou shromáždění se stal p. Pavel Tručka.

Pan Pavel Tručka posléze navrhnul hlasovat o zvolení zapisovatele shromáždění, na jehož místo navrhnul pana Ondřeje Štěpánka.

Hlasování: Volba zapisovatele shromáždění – navržen Ondřej Štěpánek.

proti: nikdo

zdržel se: Slanina (D05) – 2,03 %

pro: všichni ostatní - 97,97 %

Zapisovatelem shromáždění se stal p. Ondřej Štěpánek.

Ad. 3) Hlasování o výši a podmínkách úvěru plánované Revitalizace v souladu s NOZ

Předseda shromáždění na úvod shrnul, jak probíhalo jednání s UCB po odsouhlaseném poskytnutí úvěru na shromáždění dne 8.10.2018 a vysvětlil, že nám UCB odmítla úvěr dát z důvodu na jejich straně s tím, že nám oficiální vyjádření pošlou hned na začátku ledna. Stále se tak nestalo. Dále shrnul, že i když úroková sazba nových nabídek vychází lépe, na úrocích je náklad vyšší, a to z cca. 1 800 000 Kč na 3 500 000 Kč, což celou revitalizaci nemálo prodražuje. Pan Tručka se zeptal shromáždění, jestli účastněné zajímá reakce na dopis pana Doskočila, který jej před shromážděním uveřejnil.

Pan Tručka potvrdil, že také koupil byt v novostavbě pro nízký náklad a předpoklad vysokého komfortu bydlení bez vidiny oprav a spojení na ně.

Pan Tručka obhajoval, že za výbor postupoval při zjištěných problémech systematicky, aby byla možnost věc prověřit (proto existují formuláře nahlášení vad) a vymyslet, jaké řešení bude nejlepší, nejlevnější a nejefektivnější, a to vždy dle doporučení odborníků, k čemuž přispěli posouzením stavby p. Ing. Soběslavský, p. Ing. Zahrádka, p. Dr. Ing. Červenka a naposledy p. Ing. Baxa. Všichni se v minulosti shodli, že zjištěnou problematiku stavby je potřeba řešit komplexní opravou. Dále zopakoval, že v hlasování Per Rollam z roku 2015 byly podmínky pro realizaci revitalizace a) nezvyšovat FO a b) zamítnout případný požadavek banky k zajištění úvěru jednotlivými zástavami na jednotky. Z toho výbor vycházel a vše koncipoval, aby nabídka splňovala tyto podmínky.

Na připomínku pana Doskočila, že zřejmě došlo k pochybení u změny stanov v roce 2014 pan Tručka reagoval, že si toho není vědom, že platnost hlasování potvrdil právní zástupce. Na to vyhledal zápis, ve kterém se hlasování odkazuje na notářský zápis, tzn. tehdejší hlasování o stanovách potvrdil notář pan JUDr. Stránský. Dále přečetl z NOZ §§ 1208 f) 7., g) 3., i); 1209, 1214.

Pan Doskočil podotknul, že SVJ je při úvěru vázáno svým majetkem, tzn. i majetkem všech vlastníků. Pan Tručka potvrdil, že pokud nebudeme mít prostředky na splácení úvěru, může dojít k odstavení účtů i samotných vlastníků a můžeme přijít o dodávku tepla, vody a elektřiny. Pan Tručka doplnil, že situace by se pak řešila soudní cestou s dlužníky, kteří by neplacením poplatků takovou situaci způsobili. Banka v případě neplacení úvěru nemůže komukoliv prodat bytovou jednotku, to by muselo soudně zajistit v řízení SVJ.

Pan Tručka dále reagoval na uzavření smlouvy o dílo, ke kterému došlo v souladu s odsouhlaseným usnesením na shromáždění 8.10.2018 a podotknul, že UCB k posouzení poskytnutí úvěru požadovala doručit uzavřenou smlouvu o dílo.

Pan Tručka potvrdil, že investice takového plánovaného rozsahu je pro SVJ ze strany návratnosti na teple nenávratná (slovy pana Doskočila „zmařená“), ale je myšlená nejen pro vyřešení několika problémových míst, ale také pro zajištění vysokého komfortu bydlení. Dále p. Tručka podotknul, že v případě odstoupení od záměru revitalizace, pokud se podmínky pro získání dotace nezmění a bude docházet k výměnám oken vlastníky za jejich prostředky a jiným dílčím opravám obálky budovy, pravděpodobně se v budoucnu do režimu získání dotace ve výši 30 % nedostaneme, tzn. momentálně bychom se nenávratně připravili až o cca. 6,35 mil. Kč z IROPu. A dále bude třeba stejně přistoupit k nemalým výdajům na opravy těch částí budovy, kde jsou největší problémy. V takovém případě by bylo potřeba hlasováním potvrdit, že o revitalizaci není zájem (tím, že by revitalizaci nepodpořilo více jak 50 % všech vlastníků na podíly) a že vlastníci souhlasí s jednotlivými dílčími opravami (tam kde hoří). Dále by se musely připravovat podklady na shromáždění k potvrzení zahájení investic do opravy dalších míst (které nehoří, ale jsou předmětem jednání).

Pan Tručka dále připomenul, že se všichni odborníci shodli, že některé problémy jsou jasně způsobené několika faktory a opravou jednoho z nich bez opravy všech ostatních se problém nevyřeší.

K náhradám majetku z FO jednotlivým vlastníkům při zničení takového majetku během revitalizace, jako jsou žaluzie, rolety, sítě na komáry, rekuperační jednotky apod, které pan Doskočil uvádí jako napadnutelné, pan Tručka přečetl § 1183 NOZ a zavázal se, že se o této záležitosti poradí s právníkem. Pokud by tato věc byla napadnutelná, výbor od ní musí ustoupit, pokud nebude napadnutelná, i tak bude potřeba shromážděním náhrady takovýchto prvků odsouhlasit. Pan Tručka vysvětlil, že jej k plánu takového nahrazování vedly morální pohnutky, jelikož se obecně ví, že většinu žaluzií a rolet po realizaci revitalizace již nepůjde použít. Nicméně také prohlásil, že protistrana se může opírat o fakt, že např. umístění venkovních rolet, parabol, klimatizačních jednotek apod. si vlastník ani řádně nenechal schválit statutárním orgánem, a tudíž by na takovýto majetek neměl být brán zřetel. Pan Doskočil pak podotknul, že by správně mělo dojít k výzvě odstranění takového vybavení, následnému umožnění revitalizačních oprav a pak k opětovné instalaci vlastníkem (na náklady vlastníka).

Pan Tručka pak oznámil, že nebude nikoho nutit, pokud na výměnu oken nepřistoupí. Jediné, co z pozice výboru musí zajistit, aby nedošlo ke zhoršení výsledku celkového čísla, díky kterému máme slíbenou dotaci 30 %, jelikož pokud nebude obálka dostatečně zateplena, vč. výměny okenních výplní, můžeme v čísle propadnout na 20% dotaci, popř. i o dotaci přijít a za takovéto situace by muselo dojít k výměně oken i na místech, kde jej vlastníci vyměnit výslovně nechtěli. Pan Tručka pak informoval shromáždění, že jediný vlastník, paní Černá (D10), od prvních formulářů oprav nahlašovala, že okna v žádném případě měnit nevyžaduje a na výměnu nepřistoupí. Výbor u této jediné počítá s nerealizací výměny oken i bez případného vymáhání vzniklé ztráty soudní cestou za předpokladu, že by nejvyšší statutární orgán SVJ nerozhodl jinak. Paní Černá se ohradila, že ji pan Tručka vyhrožoval soudem, což pan Tručka kategoricky odmítl s tím, že jí pouze z pozice výboru přišel informovat o jejích povinnostech, a že při nerealizování výměny oken, pokud by vznikla SVJ ztráta, se může SVJ obrátit s vymáháním vzniklé ztráty na soud. Paní Černá dál tvrdila, že jí pan Tručka několikrát výslovně řekl, že jí dá k soudu. P. Tručka upozornil, že je mu líto, pokud to tak bylo pochopeno.

Na otázku pana Štěpánka (B16) „Jaké nastane řešení, pokud tu dotaci nedostaneme?“ pan Tručka odpověděl, že v takovém případě nebudeme v příznivé

pozici. Možností by v takovém případě mohlo být prodloužení splatnosti úvěru a tím dosažení snížení měsíční splátky. Pan Soběslavský (C29) vysvětlil, že systém dotací funguje tak, že pokud je přislíbená, tak je v podstatě jistá. Pan Doskočil podotknul, že dotaci nemáme jistou. Pan Tručka souhlasil, že s ní v propočtu počítáme a pokud bychom ji nedostali, tak skutečně můžeme ekonomicky vykrvácet.

Na otázku paní Vrátníkové (A06) „Jak jsme na tom s dlužníky?“ pan Tručka odpověděl, že dobře, že kromě 2 velkých dluhů osob, které již u nás jednotky nevlastní, tam jsou aktuálně max. tisícikorunové položky pár vlastníků.

Pan Kocur podotknul, že zde od doby odsouhlasení revitalizace už ani někteří lidé nebydlí, jako paní Jandíková, strůjce celého procesu. Dále, že se stále něco mění, např. proces výměny oken. Pan Tručka zmínil, že v dopise od pana Doskočila není zmínka o ohromném nepořádku v bytě, která vznikne při výměně oken, kterou si musejí vlastníci uvědomit. Pak podotknul, že jednou z chtěných podmínek bylo, aby oknaři při výměně postupovali tak, aby nadělali v bytě co nejmenší nepořádek, ideálně s výměnou z venku. Na to reagoval pan Soběslavský, že díky francouzským oknům a velikostí lešení okna z venkovní strany nelze technicky měnit.

Pak pan Tručka souhlasil s panem Doskočilem ohledně možnosti lokálních oprav a udržovacích prací. Zopakoval, že pokud by realizace revitalizace neproběhla, je potřeba se tak jako tak přičinit a udělat lokální opravy, tzn. především komíny s krytinou na prostřední části střechy, zmokvané vstupy do garáží v A a B, posunutí rosného bodu a zamezení tepelného mostu na severní straně budovy, odbornější opravu západní části budovy s cihličkami, aby neprotékalo spárami a pod parapety, opravu střechy mezonetových nástaveb, a to vše s doporučením všem vlastníkům výměny oken dle specifik projektu na jejich vlastní prostředky. Pak by odpadla otázka nechtěných výměn oken, také řešení rolet a žaluzií a nedošlo by k tak velkému finančnímu zatížení FO SVJ.

Pan Tručka před hlasováním zopakoval, že plánovaná revitalizace obsahuje: výměnu oken s profily Rehau a izolačními trojskly, okno osazeno na venkovní část cihly v bytě a překrytí profilu izolantem; dále izolant vata v rozměru 16 a 18 cm - zateplení jen tam, kde je strana budovy spojená s bytem; izolant na boku lodžii velikosti 5 nebo 7 cm z fenolové pěny; dále nové komíny a krytina na prostřední části budovy; dále krytina na nástavbách mezonetů; vstupy do garáží v A a B. Při revitalizaci dojde ke zmenšení společných částí, které má člověk pouze k výhradnímu užívání.

Pan Tručka zrekapituloval nové nabídky od bank a shrnul základní parametry a podmínky. Především pak nabídku od ČSOB, kterou nám sama ČSOB doporučuje navrhnout ke schválení s úrokovou sazbou do max. 2,30 % i když je v podkladech úroková sazba 2,12 %, jelikož ještě může dojít ke zhoršení nabídky během schvalovacího procesu s ohledem např. na dlužníky v SVJ a doporučila to z toho důvodu, abychom již nemuseli svolávat další shromáždění. Předseda shromáždění navrhnul hlasovat o přijetí výše a podmínkách úvěru od ČSOB, a.s., za podmínek uvedených v podkladech (nabídka č. 1 od ČSOB na 17,5 let splácení po vyčerpání celého úvěru dle podkladové dokumentace odeslané do schránek na adresu uvedenou ve veřejném seznamu nebo na e-mail registrovaný u Společenství vlastníků Panorama Sylván, popř. uveřejněnou na webových stránkách společenství, s přihlédnutím na doporučené uvádění vyššího úroku), tzn. především aby k financování schválené revitalizace Společenství vlastníků Panorama Sylván uzavřelo smlouvu o úvěru na max. výši do 18 500 000 Kč s fixací max. 15 let s možností uhradit část neprodleně po získání dotace z programu IROP a s úrokovou sazbou max. 2,25 %. Na otázku: „Souhlasí shromáždění vlastníků s uzavřením smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru dle nabídky č.1 od ČSOB, tzn. max. výše 18,5 mil Kč, fixace max. 15 let, možnost bezplatně uhradit dotaci získanou z IROPu, úroková sazba max. 2,25 %?“

Hlasování: Odsouhlasení výše a podmínek úvěrů od ČSOB.

proti: Vrátníková (A06), Tobiášovi (A17), Šlechtová (A19), Duranovičovi (B02), Zoubková (B11), Schwarzmaierová (B13), Štěpánek (B16), Kocurovi (B20), Doskočil (B34), Pouchová (C03), Hanusová (C17), Černá (D10)

- 19,64 %

zdržel se: Štachovi (A02), Benešová (A11), Hamplová (A12), Doležalová (A18), Králová (B03), Neumanová (C16), Szemerei (D20),

- 13,70 %

pro: Kostovi (A05), Jandíková (A13), Švecovi (A16), Leffová (B06), Klasna (B08), Andělovi (B09), Říhánková (B12), Koudela (B17), Žák (B24), Fuksovi (B27), Jarošík (B28), Vopalecký (B31), Janout (C01), Jahl (C02), Drbušková Tručka (C05), Bečvářová (C06), Štěpánková (C09), Pressl (C10), Lorenc (C11), Kašparová (C15), Lávičkovi (C19), Schejbalovi (C20), Hendrichovi (C21), Bambousek (C23), Kormunda (C24), Szendi (C26), Navrátilovi (C27), Soběslavská (C29), Fiala (D03), Matějkovi (D04), Slanina (D05), Aubrechtová (D06), Mraček (D09), Träxlerovi (D14), Trojanová (D16),

- 66,66 % (v přepočtu 34,38 % všech vlastníků)

Shromáždění odsouhlasilo uzavření smlouvy o úvěru spočívající v získání úvěru v max. výši do 18 500 000 Kč, podmínkou řádného splácení úvěru po dobu 17,5 let a s úrokovou sazbou max. do 2,25 % p.a. po dobu fixace, od Československé obchodní banky, a. s. se sídlem: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5; IČO: 00001350.

Předseda shromáždění uvedl, že hlasování o nabídkách dalších bank je pro výsledek prvního hlasování zbytečné. Nikdo nebyl proti.

Ad. 4) Hlasování o změně bankovní instituce účtu SVJ

V souladu s předchozím hlasováním předseda shromáždění vysvětlil vzniklou situaci, do které nás dostala naše banka UCB, zrekapituloval možnou nabídku od ČSOB přejít s celým účetnictvím k nim a navrhl hlasovat o této změně. Za předpokladu získání úvěru od ČSOB by SVJ mohlo založit účet u ČSOB a přejít s celým účetnictvím pod ni. Na otázku: „Chce společenství vlastníků po získání úvěru od ČSOB odejít s celým účetnictvím od UCB a přejít k ČSOB?“

Hlasování: Odsouhlasení přesunu celého účetnictví k ČSOB.

proti: Doskočil (B34), Pouchová (C03), Černá (D10)

- 3,95 %

zdržel se: Štachovi (A02), Vrátníková (A06), Doležalová (A18), Šlechtová (A19), Duranovičovi (B02), Králová (B03), Štěpánek (B16), Aubrechtová (D06)

- 14,35 %

pro: všichni ostatní - 81,70 % (v přepočtu 42,14 % všech vlastníků)

Shromáždění odsouhlasilo přesun celého účetnictví k ČSOB, a.s. po získání úvěru od ČSOB a následného zrušení účtu u UCB.

Pan Doskočil ještě upozornil na možnost parciálního rozpočtu pohledávek samotného úvěru za účelem vymanění se z úvěrového závazku vůči bance uhrazením částky do FO vypočítané spoluvlastnickým podílem. Pan Tručka slíbil, že ohledně této varianty zjistí potřebné informace.

Pan Tručka poděkoval panu Doskočilovi za jeho invenci, díky které si spousta lidí mohla víc uvědomit rozsah odpovědnosti a následků při revitalizaci.

Předseda shromáždění všem poděkoval a shromáždění ve 22:40 ukončil.

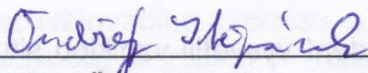
Usnesení:

1. Shromáždění ustanovilo p. Pavla Tručku předsedou shromáždění.
2. Shromáždění ustanovilo p. Ondřeje Štěpánka zapisovatelem shromáždění.
3. Shromáždění odsouhlasilo poměrem 66,66 % souhlasných hlasů výši a podmínky úvěru od ČSOB.
4. Shromáždění odsouhlasilo poměrem 81,70 % souhlasných hlasů přesun účetnictví do ČSOB a zrušení účtu u UCB.

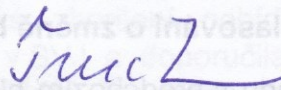
Zapsal:

Ověřil:

Společenství vlastníků Panorama Sylván
sídlo: Na Chmelnících 69, 323 00 Plzeň
IČ: 73729281, Tel.: 777 968 697
E-mail: panoramasylvan@email.cz
www.panoramasylvan.cz -1-



Ondřej Štěpánek



Pavel Tručka

Za společenství vlastníků Panorama Sylván, se sídlem Na Chmelnících 69, 323 00 Plzeň