

Zápis ze shromáždění vlastníků HS 498 domu Kuršova 1, Brno – Bystrc

ze dne 28. 6. 2021 v 18,30hodin před domem Kuršova 1

Přítomno: 58,86% vlastníků.

Plné moci: 8

1. Prezentace, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

Pan Martin Křetínský přivítal přítomné a zahájil shromáždění. Předal slovo správce ing. Anežce Jenešové, která přítomné seznámila s programem shromáždění a s účastí vlastníků. Shromáždění byli přítomni vlastníci s hlas.podílem 58,86 % tzn. shromáždění bylo usnášeníschopné. Zúčastnil se i p .Havelka, ale protože neměl plnou moc od manželky, jeho hlas se nezapočítával.

Program:

1. Prezenze, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Projednání a schválení maximální výše požadovaného úvěru pro banku na revitalizaci domu Kuršova 1
3. Volba nového výboru Společenství
4. Schválení účetní uzávěrky roku 2020 a hospodaření domu 2020 a 01-042021.
5. Převod výnosů nebytových prostor za rok 2020 ve výši 36 000,-Kč do fondu dlouhodobé zálohy.
6. Odsouhlasení výměny měřičů tepla v bytech
7. Diskuze
8. Závěr

1a) Volba zapisovatele/lky

Návrh usnesení č. 1a): Shromáždění vlastníků schvaluje ing. Anežku Jenešovou jako zapisovatelku.

Hlasování: pro 100% přítomných, proti 0%, zdrželo se: 0%

Usnesení č. 1a): Shromáždění vlastníků schválilo Ing. Anežku Jenešovou jako zapisovatelku.

1b) Volba ověřovatele

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje p. Ing. Jana Ištvánka jako ověřovatele zápisu

Hlasování: pro 100% přítomných, proti 0%, zdrželo se: 0%

Usnesení č. 1b): Shromáždění vlastníků schválilo p. Ing. Jana Ištvánka jako ověřovatele zápisu.

2. Projednání a schválení maximální výši požadovaného úvěru pro banku na revitalizaci domu Kuršova 1

P.Křetínský seznámil přítomné se schválenou revitalizací domu Kuršova 1:

- zateplení celého domu
- střecha nová, rovná a nový hromosvod
- výměna oken ve všech bytech, výměna oken na schodišti za výtahem nebude probíhat
- lodžie – zasklení, oprava podlah a prodloužení o 20cm
- hydroizolace kolem domu
- dotace ve výši 40% uznatelných nákladů
- výměna vchodových dveří
- a další, jak je uvedené v projektové dokumentaci

Dále p. Křetínský zdůraznil, že máme již schválenou revitalizaci domu do maximální částky 17mil. Kč včetně DPH

Bylo vypsané výběrové řízení, osloveno bylo celkem 7 firem, pouze 4 firmy dodaly ve stanovený termín své nabídky a to byla fi. Stavoprojekta, fi. Fasády Šimek, HSS Hrušecká Stavební spol. s.r.o. a fi. ING. CZECH s.r.o. Dne 18. 6. 2021 v 15,00hod. proběhlo otevírání obálek.

Přítomni: **p. Šulista z fi. CEND** (tato firma nám zajišťuje dotaci pro dům, dohlíží na výběrové řízení, dodá finančního poradce pro výběr banky a další agendu, tak aby mohla být přislíbená dotace ve výši 40% uznatelných nákladů řádně čerpána), dále **p. Skřivánek**-předseda, **p. Křetínský**- člen výboru, **p. Pop**- vlastník bytu na domě a zástupci dvou firem, které se zúčastnily výběrového řízení. Vysoutěžená firma Fasády Šimek předložila nabídku na revitalizaci ve výši 15 mil. Kč, což byla nejlevnější cena.

Fond oprav ke 30. 4. 2021 je 4 070 158Kč, měsíční tvorba fondu oprav 62 511Kč.

Částka splátky na úvěr 15 mil. Kč je odhadována na 45 700Kč měsíčně. Tato výše je pouze orientační

Předpoklad – nebudeme navyšovat tvorbu fondu oprav

Jsme přihlášení v dotačním programu IROP, kde již nyní máme předschválené dotace ve výši **40%** uznatelných nákladů. Vše pod záštitou firmy CEND s.r.o, jednatel p. ING Šulista. Cena materiálu by měla vycházet z cen v položkovém rozpočtu zhotovitele, bez navýšení nákladů, neměly by se zvedat ceny materiálu.

Smlouva s firmou CEND, zastoupená p. Šulistou má zajištěnou cenu 465 tisíc Kč(nejsou plátcí DPH), v této částce je započtena: projektová dokumentace, stav.povolení, výběrové řízení, a hlavně firma má zabezpečit, aby proběhl dotační program v pořádku, aby všechny podklady byly přesné a průkazné. Z této částky bude částka ve výši cca 186 tisíc Kč placena z dotací jako uznatelné náklady.

Nyní je na zvážení, jestli se vezme od banky 14mil. Kč nebo 15 mil. Kč a do jaké výše % úroků úvěru schválí shromáždění.

Z oslovených bank vychází vstříc nejlépe banka ČSOB a Raiffeisen stavební spořitelna.

Výhodnější pro dům je vyšší úvěr, až přijde dotace, pak splatit mimořádnou splátkou část úvěru a rovněž zkrátí se i doba splácení, výše splátky zůstane stejná.

Vzhledem k tomu, že jsou třeba nechat peníze na fondu oprav – budoucí předpokládané opravy jako bojler, stupačky, které již vykazují opotřebení, začínají protékat radiátory, budou se měnit odečty tepla, výbor doporučuje si vzít úvěr na celou částku 15 mil. Kč a nechat fond oprav jako rezervu pro případné další investice na domě v budoucnu jako jistotu.

Předpoklad zahájení stavby po podpisu smlouvy s bankou a s firmou Fasády Šimek.

Dotaz na ukončení stavby: předpoklad – doba provedení díla je 181 kalendářních dnů, podpis smlouvy přelom července - srpna 2021. Doba provádění díla se nijak nemění.

Dotace přijde až po ukončení prací a po kolaudaci domu.

Revitalizace vychází cca 500tisíc Kč na byt do fondu oprav

Dotaz: Mohu zaplatit před zahájením prací? Možné to zřejmě je, ale je to velmi nevýhodné pro toho, kdo by to chtěl zaplatit; pokud by někdo o tom uvažoval, je nutné to oznámit co nejdříve členům výboru. I s ohledem na dotační program je to značně komplikované.

Dotaz: Jaké jsou uznatelné náklady? Průběžně během prací budete o těchto položkách a dalších výdajích informováni.

Padl zde také návrh, aby se zvyšovala tvorba fondu oprav každý rok o inflaci – bude se to projednávat na dalším shromáždění.

Návrh z přítomných vlastníků – vzít si úvěr na 15 mil. Kč a fond oprav nechat na rezervy.

P: Křetínský předal slovo pí. Jenešové.

Návrh usnesení č. 2.: Společenství vlastníků jednotek domu Kuršova 1 schvaluje úvěr do maximální výše 15 000 000,-Kč slovy patnáctmilionůkorunčeských za podmínky nezvyšovat tvorbu fondu oprav a aby úvěr byl bez požadavku na zástavu nemovitosti. Současně se schvaluje do 2,5% výše úroku z úvěru.

Hlasování: pro 100.% přítomných, proti 0%, zdrželo se: 0%

Usnesení č. 2.: Společenství vlastníků jednotek domu Kuršova 1 schválilo úvěr do maximální výše 15 000 000,-Kč slovy patnáctmilionůkorunčeských za podmínky nezvyšovat tvorbu fondu oprav a aby úvěr byl bez požadavku na zástavu nemovitosti. Současně schválilo do 2,5% výše úroku z úvěru.

3. Volba nového výboru Společenství

Správkyně seznámila přítomné se skutečností, že předsedovi Společenství vlastníků domu Kuršova 1 p. Ing. Pavlovi Skřivánkovi končí funkční období 28. 6. 2021, místopředsedovi Petru Jaškovi končí funkční období 8. 12. 2021. Je vhodné provést volbu všech členů výboru, aby bylo jednotné funkční období. Proto členové výboru odstupují ze své funkce. Od 27. 4. 2021 do 12. 5. 2021 byla vyvěšena kandidátní listina na nové členy výboru společenství. Jelikož se do ní nikdo nenapsal ani se nenahlásil, že by měl zájem o členství ve výboru, proto opět kandidují tito členové.

Přistoupíme k volbě jednotlivých členů výboru.

Návrh usnesení č. 3a): Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schvaluje p. Ing. Pavla Skřivánka (nar. 29. 3.1974) jako člena výboru SVJ Kuršova 1.

Hlasování: pro 93,44.% přítomných, proti 0%, zdrželo se: 6,56%

Usnesení č. 3a): Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schválilo p. Ing. Pavla Skřivánka (nar. 29. 3.1974) jako člena výboru SVJ Kuršova 1.

Návrh usnesení č. 3b): Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schvaluje p. Petra Jaška (nar. 18.1.1976) jako člena výboru SVJ Kuršova 1.

Hlasování: pro 100% přítomných, proti 0%, zdrželo se: 0%

Usnesení č. 3b): Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schválilo p. Petra Jaška (nar. 18.1.1976) jako člena výboru SVJ Kuršova 1.

Návrh usnesení č. 3c): Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schvaluje p. Martina Křetínského (nar. 7.3.1984) jako člena výboru SVJ Kuršova 1.

Hlasování: pro 100% přítomných, proti 0%, zdrželo se: 0%

Usnesení č. 3c): Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schválilo p. Martina Křetínského (nar. 7.3.1984) jako člena výboru SVJ Kuršova 1.

4. Schválení účetní uzávěrky roku 2020 a hospodaření domu 2020 a 01-042021

Správkyně se zeptala, jestli vlastníci chtějí přečíst informace o hospodaření roku 2020 a 01 až 042021, které rozeslala 27. 4. 2021 všem vlastníkům a také tyto informace vyvěsila na nástěnku domu a je umístěno na web stránkách domu. Vlastníci neměli zájem, proto správkyňe doplnila informaci o tom, že pohledávka ve výši 3 737,-Kč, která je v účetní uzávěrce roku 2020 byla koncem května 2021 již uhrazena, takže společenství již nemá od 1. 6. 2021 žádnou pohledávku. Každý z vlastníků měl možnost se zkontaktovat se správkyňí na kontrolu hospodaření, bylo by to individuální setkání jednotlivců (informace podaná v informacích ke shromáždění vlastníků ze dne 14. 6. 2021).

Návrh usnesení č. 4: Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schvaluje účetní uzávěrku roku 2020. Stav fondu oprav je 3 896 264,-Kč. Společenství má pohledávku ve výši 3 737,-Kč, nemá žádné závazky ani úvěry.

Hlasování: pro 100% přítomných, proti 0%, zdrželo se: 0%

Usnesení č. 4: Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schválilo účetní uzávěrku roku 2020. Stav fondu oprav je 3 896 264,-Kč. Společenství má pohledávku ve výši 3 737,-Kč, nemá žádné závazky ani úvěry.

Pozn. Měsíční tvorba fondu oprav je 62 511Kč, Roční činí 750 132Kč

5. Převod výnosů nebyt. prostor za rok 2020 ve výši 36 000,-Kč do fondu dlouhodobé zálohy.

Návrh usnesení č. 5: Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schvaluje převod výnosů z nebytových prostor za rok 2020 ve výši 36 000,- Kč do fondu Dlouhodobé zálohy domu.

Hlasování: pro 100% přítomných, proti 0%, zdrželo se: 0%

Usnesení č. 5.: Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schválilo převod výnosů z nebytových prostor za rok 2020 ve výši 36 000,- Kč do fondu Dlouhodobé zálohy domu.

6. Odsouhlasení výměny měřičů tepla v bytech

Správkyně seznámila přítomné se skutečností, že letos je třeba provést výměnu měřičů tepla z provozních důvodů (životnost baterií v měřících tepla je 10let a tato doba již bude letos končit). Výměna pravděpodobně proběhne na začátku příštího roku tak, aby byl ukončen kalendářní rok a abychom se vyhnuly případným problémům v odečtech. O výměně budete předem informováni.

Návrh usnesení č. 6.: Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schvaluje výměnu měřičů tepla od firmy Enbra, cena nepřekročí částku 70 000,-Kč.

Hlasování: pro 100% přítomných, proti 0%, zdrželo se: 0%

Usnesení č.6.: Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1 schválilo výměnu měřičů tepla od firmy Enbra, cena nepřekročí částku 70 000,-Kč.

7. Diskuze

- návrh na zvyšování tvorby fondu oprav o výši inflace každý rok
- návrh na zvyšování tvorby fondu oprav o výši % úroků z úvěru
- správkyně upozornila vlastníky, aby byli ohleduplní a pokud budou dělat opravy v bytě, aby také uklidili nečistoty, které zapadnou do drážek výtahových dveří a jsou potom problémy se zavíráním dveří

8. Závěr

Správkyně poděkovala všem přítomným za účast a rozloučila se. Shromáždění skončilo ve 20,10hodin.

Zapsala: Ing. Anežka Jenešová

Ověřil: Ing. Jan Ištváněk

V Brně dne 1. 7. 2021

Martin Křetínský, předseda výboru