

Shromáždění SVJ Dominova 2463,2464,2465, 25.3.2013 — zápis

(počet stran: 4, počet příloh: 0)

Program schůze:

1. Volba zapisovatele a ověřovatele
2. Zpráva o činnosti výboru za období říjen 2012 – březen 2013 (kroky podniknuté k přípravě revitalizace domu)
3. Stavba: představení zhotovitele, cena, smlouva o dílo, harmonogram revitalizace
4. Úvěr: nabídka úvěrů bank, podmínky; Nový Panel 2013+
5. Diskuse
6. Hlasování o revitalizaci (schválení smlouvy o dílo a úvěru)

Prohlášení o usnášeníschopnosti

Přítomno 4251/5884 majitelů bytů podle plochy tj. 72,25%
resp. 57/82 majitelů bytů tj. 69.5% (včetně plných mocí)

Hosté:

- Paní Markéta Šimková a paní Hana Chlebcová z RCB (Regionální centrum bydlení)
- Pan Ing. Vlastislav Janík (za firmu Trigema – zhotovitel)
- Paní Ing. Radka Vimmrová (technický dozor investora)

1. Volba zapisovatele

zapisovatel — Martin Hladík

hlasování:

pro: 4124 dle částí plochy resp. 56 majitelů

proti: 0

zdržel: 127 resp. 1

ověřovatel — Hana Klausová

hlasování:

pro: 4205 resp. 56

proti: 0

zdržel: 46 resp. 1

2. Zpráva o činnosti výboru za období říjen 2012 – březen 2013

Výbor se řídil usnesením odhlasovaným na Shromáždění SVJ 18.10. 2012

- Říjen: Podepsání mandátní smlouvy s RCB
- Listopad: Vypsání výběrového řízení a výběr projektanta: vybrán Ing. Jiří Gantner
- Hotový projekt: 18. ledna
- Začátek února: podání žádosti o stavební povolení (nyní v běhu)
- Únor: Vypsání výběrového řízení na výběr zhotovitele – zatím není uzavřeno. Bylo osloveno 10 firem, do závěrečného kola jednání postoupila firma Trigema
- Březen: Vypsání výběrového řízení a výběr technického dozoru: Ing Radka Vimmrová (smlouva před podpisem)

- Polovina března: poptávky bankovních úvěrů
- Leden: žádost ornitologický průzkum kvůli stavebnímu povolení (pan Lukáš Viktora). Zjištěno, že na západní fasádě je potenciální hnízdiště rorýse. Tento fakt komplikuje stavbu: pokud rorýs zahnízdí můžeme stavět na západní fasádě až od 10. srpna.
- Plán: začít stavět na přelomu dubna a května na východní a severní fasádě; kolem 10. května nechat provést ornitologickou prohlídku. Dle výsledku prohlídky buď rozšířit stavbu i na západní fasádu (dokončení díla do 4 měsíců od zahájení) nebo dokončit stavbu na východní a severní fasádě, přerušit práce a pokračovat na západní straně od 10. srpna. Je dojednáno, že obě varianty jsou cenově stejné.

3. Stavba: představení zhotovitele, cena, smlouva o dílo, harmonogram revitalizace

Paní Chlebová (RCB) představila plán rekonstrukce domu. P. Šimková (RCB) popsala způsob výběru zhotovitelé firmy. Z oslovených 10ti firem se do užšího výběru dostaly 4 (Trigema, Fermo, Belstav, MTStav). Po cenovém vyjednávání byla z více hledisek předvybrána a doporučena firma Trigema. Nyní je naplánován podpis smlouvy s vítěznou firmou.

4. Úvěr: nabídka úvěrů bank, podmínky; Nový Panel 2013+

P. Chlebová prezentovala nabídky oslovených bankovních ústavů. Do užšího výběru byly zvoleny a podle několika kritérií (úroková míra, doba splácení, celkové náklady úvěru apod.) a doporučeny:

- Česká Spořitelna (možnost využít dotačního programu tj. vrácení větší části úroků pokud dojde po rekonstrukci k výpočtové úspoře tepla více než 30%, s dotačním programem zaplatíme za celý úvěr na úrocích zhruba 100 tis. Kč) a
- ČSOB (SVJ zde má běžný účet, v případě standardního úvěru zaplatíme za úvěr zhruba 1250 tis. Kč).
- Jako další varianta financování byl představen dotační program Panel 2013+ se zajímavou úrokovou mírou 0,88% po celou dobu splácení (zaplatíme za úvěr na úrocích zhruba 500–600 tis. Kč).

5. Opatření pro splnění podmínek dotačního programu České Spořitelny

Ke splnění podmínek dotačního programu České Spořitelny bylo p. Kuželem navrženy tyto kroky:

- kompletní sanace proběhne povinně pro všechny lodžie; hradí ji SVJ jako společnou položku
- výměna dřevěných oken za plastová bude povinná pro všechna stará okna, splácení formou individuální položky ve fondu oprav
- zvýšení tloušťky izolační vrstvy pokud bude chybět ve výpočtové úspoře tepla

Dodatečné náklady na tyto práce se vrátí v podobě vrácených úroků z úvěru České Spořitelny a dalších úspor energie.

Kompletní sanace všech lodžií včetně podlah zajistí také bezproblémovou záruku na celé dílo a řešení následných reklamací (informoval p. Janík z firmy Trigema). Minimalizuje se také nebezpečí zatékání skrz panely i o několik pater níže díky špatné hydroizolaci (informovala p. Vimmrová).

6. Různé (informace z diskuzí)

- Okna a parapety – budou se vyměňovat vnější parapety umístěním do žlábků okna.
- Zasklení lodžii – není nutné z hlediska úspor energie, bude zachováno současné individuální zasklení.
- Zábradlí lodžie se bude měnit na hliníkové s matným sklem (pokud není betonové).
- Člen SVJ může splatit náklady na revitalizaci bytové jednotky i jednorázově, poplatek do fondu oprav mu bude poté ponížěn o částku za splácení revitalizace.
- Okna budou proti poškození pokryta fólií a přilepena nespékavou páskou.
- Revitalizace začne v dubnu a ve vnějším bloku ulice Dominova 2463-5.
- Zádržné (10% ceny) bude vydáváno ve 2 fázích – 1) po předání díla 2) po tepelném auditu (nejméně 3%), který dle klimatických podmínek bude proveden na přelomu roku 2013/2014. Toto bude zakotveno ve smlouvě se zhotovitelem.
- Pro barevné provedení fasády byla vybrána cihlová barva s kombinací s bílou a šedou navržené architektem Gantnerem – stálejší než jiné barvy a zapadá do okolí.
- V říjnu 2013 končí funkční období výboru SVJ. Členové jsou připraveni dále vést SVJ i v dalším funkčním období a pokračovat v probíhající revitalizaci.

6. Hlasování

1) Obnova (revitalizace) domu v rozsahu daném projektovou dokumentací s cenou ve výši maximálně 13.6 mil. Kč. (včetně sanace všech lodžii a výměny zbývajících starých dřevěných oken).

Hlasování:

pro: 4081 resp. 55

proti: 84 resp. 1

zdržel: 86 resp. 1

Pro návrh tedy zatím hlasovalo 67,07% všech vlastníků. Dle stanov SVJ bude výbor kontaktovat nepřítomné členy SVJ k hlasování o tomto bodu per rollam.

2) Realizace navržené stavby společností Trigema Building a.s., IČ: 276 53 579

Hlasování:

pro: 4167 resp. 56

proti: 0

zdržel: 84 resp. 1

Pro návrh tedy zatím hlasovalo 68,29% všech vlastníků. Dle stanov SVJ bude výbor kontaktovat nepřítomné členy SVJ k hlasování o tomto bodu per rollam.

3) Zajištění finančního krytí akce

- a. Využitím vlastních zdrojů SVJ ve výši maximálně 1.9 mil. Kč
- b. Složením hotových prostředků vlastníky jednotek
- c. Přijetím nejvýhodnější varianty úvěru z následujících možností
 - úvěr ve výši maximálně 11 800 000,-Kč od České spořitelny s dotačním programem 10% výše úvěru (v případě, že se podaří splnit podmínku energetické úspory 30%)

- úvěr v rámci programu Panel 2013+ ve výši maximálně 11 800 000,-Kč (v případě, že financování v rámci tohoto programu bude dosažitelné).
- úvěr ve výši maximálně 11 800 000,-Kč od ČSOB a. s. se splatností 8 let a fixací na 8 let, s úrokovou sazbou 2,56 % a zajištěním úvěru blokací dvou měsíčních splátek na termínovaném účtu. Další zajištění půjčených prostředků není vybranou úvěrující bankou (ČSOB) požadováno a úvěr bude realizován bez zajištění.

Hlasování:

pro: 4167 resp. 56

proti: 0

zdržel: 84 resp. 1

Pro návrh tedy zatím hlasovalo 68,29% všech vlastníků. Dle stanov SVJ bude výbor kontaktovat nepřítomné členy SVJ k hlasování o tomto bodu per rollam.

4) Shromáždění vlastníků jednotek pověřuje výbor SVJ

a. uzavřít smlouvu o dílo se společností Trigema Building a.s., IČ: 276 53 579

b. podepsat úvěrovou smlouvu s vybraným subjektem dle bodu 3.c.

c. k dalším úkonům potřebným pro realizaci zakázky v tomto zápisu nevyjmenovaným

Hlasování:

pro: 4167 resp. 56

proti: 0

zdržel: 84 resp. 1

datum: 25.3. 2013

zapsal: Martin Hladík

ověřila: Hana Klausová