

**Zápis z jednání shromáždění Společenství vlastníků pro dům
Poděbradova 3215 a Vašatova 3216, IČ: 24125440,
se sídlem Kladno, Poděbradova 3215, PSČ 27201
(dále také jen „SVJ“)**

Den konání: úterý 7. listopadu 2017 od 18.00 hod.

Místo konání: restaurace GOME, nám. Edvarda Beneše 1467, Kladno.

Program:

1. Schůze dle programu
 - 1.1. Zahájení schůze
 - 1.2. Seznámení se stavem a čerpáním FO a schválení roční účetní závěrky za rok 2016
 - 1.3. Seznámení s hospodařením v roce 2016 a v roce 2017 (do září)
 - 1.4. Projednání dokončení rekonstrukce našich domů a způsobu financování
 - 1.5. Organizační záležitosti, různé
 - 1.6. Usnesení a závěr
2. Hlasování
 - 2.1. Kontrola schopnosti usnášení:
 - 2.2. Volba zapisovatele:
 - 2.3. Schválení rekonstrukce:
 - 2.4. Schválení úvěru:
 - 2.5. Schválení roční účetní závěrky za rok 2016

1. Schůze dle programu

1.1. Zahájení schůze

Jednání shromáždění zahájil pan Mgr. Filip Tretíník, předseda výboru, přivítal přítomné členy SVJ.

1.2. Seznámení se stavem a čerpáním FO a schválení roční účetní závěrky za rok 2016

V roce 2016 ještě dobíhala rekonstrukce vody a odpadů, ležatých rozvodů, firmě UNISERVIS Hašek se doplácelo cca 800 tis. V roce 2017 největší položka cca 750 tis. stála rekonstrukce vnitřních prostor. Finanční výkazy byly umístěny na nástěnkách v domě a jsou umístěny na stránkách SVJ www.spova.cz.

1.3. Seznámení s hospodařením v roce 2016 a v roce 2017 (do září)

Po plánované rekonstrukci zbytku domu (viz. bod 1.4), již nebudou další investice zapotřebí. Na našich účtech je momentálně k dispozici cca 2,3 mil. Kč.

Pokud v rámci úvěru bude zapotřebí změnit účet od současně využívané Komerční banky, bude nutné v platebním příkazu pro měsíční platbu záloh změnit číslo účtu.

Rozhodnutí výboru o možnosti vzetí úvěru padlo až v momentě, kdy byla jistota, že bude pravidelný příjem do fondu oprav, který je po několikaletých zkušenostech, díky řádné platební morálce vlastníků, plněn.

1.4. Projednání dokončení rekonstrukce našich domů a způsobu financování

Představení zástupci firmy PROFIREVIT, s.r.o., paní Dvořáková a pan Štika. S pozvánkou na schůzi dostali vlastníci „Rekapitulaci nákladů – projektantská kalkulace“, kde je hrubý rozpočet, za kolik je pravděpodobně možné dokončit rekonstrukci, včetně např. nového výtahu, zateplení, opravy střech. Jako výbor máme tendenci provést všechny zbývající opravy jako jedno výběrové řízení. Firma PROFIREVIT s.r.o. nám již radí dlouho, například projekt a technický dozor rekonstrukce rozvodů vody a odpadů před rokem a půl, máme od nich energetický štítek.

pan Štika – informace o projektové dokumentaci:

V roce 2015 byla zpracována Technicko-ekonomická studie, na kterou navazovala projektová dokumentace, letos byla aktualizována dle platných požárních předpisů. Revitalizace obvodového pláště – kontaktní zateplovací systém s důrazem na odstranění veškerých tepelných mostů, které se na objektu vyskytují, sanace stávajících lodžii včetně zábradlí. Pokud bude záměr schválen doporučujeme generálního dodavatele, aby byla jednotná záruka na všechno, co se pláště týká.

paní Dvořáková – informace o financování:

Obecné informace k úvěru:

- úvěr si bere právnická osoba, tzn. Společenství vlastníků, neberou si ho jednotliví vlastníci
- úvěr podepisuje statutární orgán, k možnosti uzavření úvěru musí dát shromáždění souhlas
- úvěr je pro společenství vlastníků poskytnut bez jakéhokoli zajištění, tzn. bez zástavy nemovitosti (není to tedy jako u hypotéky, kdy musí být nemovitost v zástavě)
- důležitým parametrem je kolik se vybírá do fondu oprav, váš fond oprav je v dostatečné výši a úvěr je možné vzít se středně-dobou délkou splatnosti 15 let
- rozpočet projektanta byl na částku 9,3 mil., po odečtení 1,5 mil. což jsou vlastní prostředky na účtech SVJ, výše úvěru tedy bude 7,8 mil.

- úvěr na 7,8 mil. je možné financovat se splatností 15 let, fond oprav je 74 tis. měsíčně, splátka úvěru se bude pravděpodobně pohybovat kolem 50 tis. měsíčně – dle úrokové sazby
- na finančním trhu je momentálně velký poplach, protože začaly růst úrokové sazby, banky byly poptány s úvěrovou nabídkou, která je platná dva měsíce, tedy po dobu, kdy se můžeme rozhodnout zda-li úvěr ano nebo ne, indície z bank jsou takové, že během příštího týdne budou opět úrokové sazby růst o 0,5%. Jsou k dispozici nabídky od šesti bank. Banky je možné poptat s předstihem, i když rekonstrukce bude probíhat až následně, čerpání úvěru je možné nastavit až na dva roky, tedy je dostatečná doba se na rekonstrukci připravit. Úvěr je dobré uzavírat na vyšší částku, tedy ponechat rezervu, banky nechtějí vlastní zdroje, to je rozhodnutí, zdali se vlastní zdroje vloží, pokud eventuálně vysoutěží cena níž, když se úvěr nevyčerpá je to zdarma.
- ČNB 2.11.2017 zvedla úrokové sazby o 0,25 %, což jsou základní sazby, od kterých se odvíjejí sazby bank. Poptány byly všechny banky, které tento produkt pro SVJ poskytují: Buřinka, Modrá pyramida, ČSOB, Komerční banka, Raiffeisen, Česká spořitelna. Zadání poptávky na úrok: splatnost 15 let, fixace úrokové sazby 15 let, nejčastěji volená varianta – zaručení jistoty po dobu 15 let neměnné úrokové sazby, stálá splátka, a tedy stálosti fondu oprav, který tedy dle současnosti nemusíte navyšovat. Nabízené úrokové sazby se pohybují 1,73-2,52 %. Dalším parametrem, ke kterému je nutné přihlídnout jsou parametry neúrokové, tedy např. mimořádná splátka kdykoli, nutnost přejít s účtem, zdali blokují peníze na účtu. Nesrovnávat tedy pouze dle přeplacenosti.

Shrnutí: Úvěr je teď to nejdůležitější, protože na trhu jsou turbulence s úrokovými sazbami, nabídky platí dva měsíce, čas na sjednání úvěru je do Vánoc, aby mohl výbor podepsat, je potřeba abyste rozhodli a dáváte mandát výboru, aby ten úvěr uzavřel. Po uzavření úvěru se výbor bude věnovat přípravě rekonstrukce, výběrovému řízení a pak se teprve začne úvěr čerpat. V té době už mohou být úvěry někde jinde, ČNB chce dosáhnout úrovně základní sazby 1,5 %, do roku může být úroková sazba až přes 3 %.

Dotazy:

- *p. Škripko: Je tabulka srovnaná i dle RPSN (úrokové sazby)?*
Paní Dvořáková: U investičních úvěrů banky RPSN neuvádějí, RPSN se uvádí u hypoték a spotřebitelských úvěrů, ale srovnané to je podle přeplacenosti v penězích, kolik je přeplatek (jak úroky, tak poplatky = celkové náklady). Hodnotící kritéria: poplatek za zpracování úvěru, poplatek za vedení úvěrového účtu, závazková provize (poplatek za alokaci zdrojů), mimořádná splátka kdykoli bez sankce, blokáce peněžních prostředků (zda banka požaduje, nebo ne), přechod platebního styku k úvěrující bance, nedočerpání úvěru, zajištění úvěru; délka fixace, úroková sazba, splátka, přeplatek; úroky za období čerpání; současný fond oprav vs. požadovaný fond oprav.
Pan Tretiník: Měsíční příspěvek do fondu oprav po zaplacení splátky zbyde 20 tis. měsíčně, cca ¼ mil. roční naspoření do fondu oprav.
- *p. Mrucko: Kolik je metrů zateplení?*
p. Štika: V projektové dokumentaci jsou uvedeny, rozpočet je členěn dle vyhlášky 299. Výkaz výměr byl již v roce 2013, v roce 2015 se dělala projektová dokumentace, která byla v roce 2017 aktualizovaná. Úprava proběhla z důvodu přísnějších požárních předpisů na minerální vatu, je navrženo kontaktní zateplení, kde je to možné tak stabilizovaným polystyrenem tloušťky 120 mm v průčelích fasádách, štítové fasády jsou v polystyrenu v kombinaci s minerální vatou v tloušťce 160 mm, do lodžii je navrženo stabilizovaný probarvený polystyren v tloušťce 100 mm. Skladby zateplení podlah lodžii jsou s lehkým systémem od stejného výrobce PCI, povrchová úprava od stejného výrobce, aby to bylo systémové řešení s ušlechtilou probarvenou povrchovou omítkou NoBio s fotokatalickým efektem. Máte určitě navržený vyšší standard z důvodu, aby nebylo nutné za pár let řešit údržbu fasády. Na první pohled se může zdát zajímavé ušetřit 5,- na metru na fasádě, v důsledku to udělá pár desítek tisíc na celé fasádě, ale za pár let objekty nevypadají hezky, pokud se neprovádí pravidelná údržba, na fasádě se usazují nečistoty, mechy a řasy.
- *p. Škripko: Stavební dozor byste prováděli vy (Profirevit, s.r.o.)?*
p. Štika: Rozhodnutí je na vás, je to jedna ze služeb, kterou nabízíme, jedná se o technický dozor investora, stavební dozor potřebovat nebudete, protože předpokládám, že si vyberete firmu autorizova-

ného stavitele, který má živnost na provádění staveb, jejich změn a odstraňování, pokud to bude dělat generální dodavatel, ten tuto živnost musí mít, je to jedna z podmínek výběrového řízení. Další spoustu podmínek doporučujeme do výběrového řízení doplnit, jedna věc je ta, že firma v rámci soutěže nacení výkaz, v lepším případě si zkontroluje v projektové dokumentaci provedení stavebních detailů a zkontroluje si i srovnávací standard těch materiálů, zkrátka aby nenaceňovala co tu firmu napadne, ale to co je v projektu navrženo, aby se daly nabídky uchazečů srovnávat. Ale samozřejmě výzva by měla doplňovat další věci, které zatím v projektu nejsou, co všechno ta firma má nacenit, abyste se při realizaci nedohadovali, jestli ta firma má provádět denní úklidy, jestli má mít v nabídce zahrnuté zábrany a další věci, které s tím souvisí.

- *p. Tretiník: Pokud bychom se při rekonstrukci rozhodli stlačit náklady a např. nedělat ten kontaktní zateplovací systém a nechat pře-izolovat správy, popřípadě vyřešit lodžie, dávalo by to smysl?*
p. Štika: Je to na vás, jsou to vaše finanční prostředky, ale z hlediska trochu nadhledu je to neekonomické řešení, protože vznikne řada výdajů, které jsou součástí dočasného řešení a musí je ta firma nacenit, a až to bude začas dělat znovu, tak vás to v součtu vyjde výrazně draž, než když realizujete celý objekt najednou, máte jednotnou záruku, máte z toho ten efekt, když děláte něco po částech, zateplení bych vám rozhodně nedoporučoval, protože navazující konstrukce dosáhnou tak markantních změn součinitele prostupu tepla, že v tom styku zateplení nezateplené konstrukce, naopak ten kdo ten problém nemá, tak ho mít bude, protože se začne srážet vlhkost a tvořit plísň. Pokud na sebe konstrukce vůbec nenavazují např. vnitroblok, vnější fasády, to se případně rozdělit dá, ale to nedoporučujeme, protože firma určitě na-kalkuluje zařízení stanoviště, ty lidi, když je tady jednou mít bude, tak pochopitelně je levnější, když udělá všechno najednou, než když sem bude jezdit stejná, nebo i jiná firma (což je velmi špatné, když část dělá jedna a druhou část druhá firma). Je to určitě neekonomické.
- *p. Tretiník: A kdybychom se rozhodli třeba vůbec nezateplovat obvodový plášť, ale třeba jen střechy?*
p. Štika: Je to na vás, je to váš objekt, my pouze navrhujeme, jak se to má udělat, aby vám to fungovalo, aby vám to sloužilo a splnilo to ten svůj účel, pochopitelně nedokážu vypíchnout, co je prioritou. To, co určitě jednoznačně vnímám jako prioritu jsou sanace betonových lodžii. Pak případně detekování případného zatečení je u panelových konstrukcí velmi složité, protože skutečně může zatékat jinde než se to v interiéru projevuje. Tím, že uděláte generální rekonstrukci, máte jistotu, že to skutečně máte odstraněno, zatímco děláte opravy po částech, myslíte si, že je někde problém, seženete lidi, ti to opraví za nějaké peníze a za chvíli se problém objeví někde jinde a v součtu za těch 15 let co se tady bavíme, vás to může přijít poměrně draho a efekt jako např. snížení nákladů za vytápění není vůbec žádný. Domníváme se, že pokud v rámci vaší současné tvorby fondu oprav jste schopni tu rekonstrukci ufinancovat, je na vás, jak se rozhodnete, samozřejmě vám netvrdím, že pokud revitalizaci neuděláte, tak vám dům spadne na hlavu, ale jsou fakta taková, že pokud to nebudete dělat teď, tak to budete dělat draž, s ohledem na úvěry i s ohledem na cenu materiálů.
- *Lze dosáhnout na nějakou dotaci, tímto zateplením?*
p. Štika: Samozřejmě jsou dotační programy, bohužel velmi úspěšně řešíme v Praze dotační program „Nová zelená úsporám“, ten program je velmi funkční a z mého hlediska poměrně jednoduchý na vyřízení a splnění podmínek, kdy ty objekty sníží tepelnou nákladovost objektu, tepelné ztráty alespoň o 20%, což není vždy jednoduché u těch po revizních soustav, ale je to řešitelné, tak mají možnost té dotace, ale bohužel mimo Prahu existuje pouze program IROP, co je mně známo, ten je s ohledem na administrativní náročnost a vůbec pětileté dokládání udržitelnosti toho projektu, po všech stránkách nesrovnatelný produkt, zrovna třeba s tou „Novou zelenou úsporám“, že ani my ho nenabízíme. Víím, že administrativně je to velmi náročné a firmy, které co tomu věnují, to nabízí od 150 tis. výš za vyřízení a skutečně musíte ještě pět let dokládat spoustu dokladů, jak se věci mají, v jakém stavu to je, jak jste na tom finančně, je to velmi náročné a během těch pěti let můžete kdykoli o tu dotaci přijít. Z mého hlediska vám to nenabízím, protože to nevidím jako zajímavou záležitost, zároveň, když postupujete dle tohoto programu tak musíte dělat výběrové řízení s ohledem na Zákon o veřejných zakázkách, což normálně nemusíte. Určitě nabízíme a jsme k ruce a doporučujeme a všichni to chcete, aby probíhalo nějaké transparentní výběrové řízení, což nabízíme a je to jeden ze základních kroků, aby ty objekty tu transparentnost při výběru měly, nicméně nemyslím si, že základní kritérium je cena.

Může se vám stát, že veřejně zveřejníte výzvu a přihlásí se vám firma, která má velmi špatné reference, vy byste ji nechtěli, ale pokud byste ji nechtěli vybrat, tak byste museli dělat soutěž znova, třeba byste se posunuli o další rok a ve výsledku by vás to vyšlo mnohem draž. Bohužel nemám žádný dotační program, který bych vám nabídl. Myslím si, že ten postup určitě zaměřit se na detailní zpracování pro tu firmu, jak má provést realizaci, zaměřit se na kvalitní a pečlivý výběr dodavatele a samozřejmě následně i jeho kontrolu samotné stavby je mnohem efektivnější způsob jak mít hezký a za dobré peníze revitalizovaný objekt, než tedy situaci z hlediska dotačního programu, v tuto chvíli tedy vím pouze o tom IROPU.

paní Dvořáková: Na dokreslení, rozdíl mezi nejlepší a nejhorší úvěrovou nabídkou je v přeplacenosti 600 tis., to je reakcí bank na zvednutí úrokových sazeb, a 600 tis. plus nebo minus je pro dům vašeho typu stěžejní peníz, takže i tady je na tom možno demonstrovat jaký nárůst jsou ty desetinky procent.

- p. Škripko: *Jak se pohybuje záruka, po realizaci rekonstrukce, v jakých časových pásmech se projevuje záruka za odvedené dílo?*

p. Štika: Co se týká záruky od stavebních firem, tak při soutěžích na střechy se potkáváme s desetiletou, u fasád je to od 5-10 let, delší než desetiletou záruku jsem neviděl a ani si nedovedu představit, že by firma dala, nelze to srovnávat jak dlouho fasáda vydrží, jedná se o záruku, po kterou firma garantuje, že dílo bude ve stejném stavu jako při předání, nebudou sníženy jeho kvality a jeho využití. Naopak, kdyby někdo nabízel delší záruku než 10 let, tak by to bylo podezřelé, protože výrobci materiálů provádějí laboratorní testy na životní cykly, klimatický vliv na jejich materiály a hovoří o tom, že systémy vydrží 40-50 let životnosti při dodržení technického postupu, ale celkovou životnost ještě ovlivní kvalita provedení. Znovu doporučuji nepodcenit technický dozor investora, aby ohlídal, že materiály jsou skutečně použity, jak mají, mají vliv na životnost.

- p. Škripko: *Jsem tady za nebytové prostory a z dokumentace nevyčtu, zdali je pamatováno i na nebytové prostory?*

p. Tretiník, p. Prchal: S fasádou i střechou nad nebytovými prostory je v projektu počítáno.

- *Když se budou měnit lodžie, bude to 10 cm, budeme měnit okna a jak mají být široké parapety?*

p. Tretiník: To je důležitá informace, než se bude měnit fasáda, tak by měly být vyměněny všechna okna.

p. Štika: V ceně projektu je počítáno s výměnou parapetů.

- *Nevím, jaký tady bude výtah, ale bude nový výtah větší než současný?*

Záleží na výběru dodavatele výtahu, ale v dnešní době je již standard, požadavek na absenci protizávaží, které zabírá dost místa v šachtě, právě za účelem zvětšení prostoru.

- p. Mrucko: *Kolik by to tedy celkově stálo s těmi poplatky?*

paní Dvořáková: řeknu vám nejlepší a nejhorší nabídku, fixace 15 let, garance 15 let, nejlepší nabídka: 1,73 % přeplatek 1.059.194,-, nejhorší nabídka: 2,52% přeplatek 1.565.810,-.

p. Mrucko: *Takže to bude stát asi 10 mil.?*

paní Dvořáková: úvěr je 7,8 mil. + 1 mil. přeplatek na úrocích + 1,5 mil. vlastních prostředků, rozpočet je v tuto chvíli 10,3 mil.

p. Tretiník: Celkově by to stálo za 15 let 10,3 mil., náklady na rekonstrukci a náklady na úvěr s DPH.

1.5. Organizační záležitosti, různé

Bez dotazů a připomínek.

1.6. Usnesení a závěr

V 19:30 hod. shromáždění vlastníků jednotek pan Filip Tretiník, s poděkováním za účast a předmětné připomínky všem přítomným spoluvlastníkům a hostům, ukončil.

Nikdo z přítomných vlastníků jednotek neměl žádné námítky proti rozhodnutí shromáždění a žádný také nepožádal o zaprotokolování případných námítek.

2. Hlasování

2.1. Kontrola schopnosti usnášení

Na začátek shromáždění v 18:00 hod. se dostavilo 27 vlastníků, což představovalo 748/1000 podílu (tj. 74,80 %). Přítomni byli vlastníci s nadpoloviční většinou hlasů, shromáždění tak bylo usnášeníschopné. O jednotlivých bodech programu bylo hlasováno veřejně zvednutím ruky. Prezenční listina a pozvánka jsou přílohou tohoto zápisu (příloha č. 1 a příloha č. 2).

Předseda výboru pan Mgr. Filip Tretíník konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné a přítomné seznámil s navrženým programem jednání.

Vzhledem ke skutečnosti, že nikdo z přítomných neměl proti doplnění programu shromáždění námitek a ani připomínky k dalším bodům programu, bylo přistoupeno ke schválení programu.

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

Usnesení bylo přijato.

2.2. Volba zapisovatele

Jako zapisovatel byl navržen pan Vojtěch Prchal:

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

Usnesení bylo přijato.

2.3. Schválení rekonstrukce

Shromáždění vlastníků schvaluje rekonstrukci bytového domu dle projektové dokumentace zpracované firmou Profirevit s.r.o., spočívající v **Revitalizaci panelového domu – zateplení obvodového pláště, oprava lodžii, oprava a zateplení střech, oprava vzduchotechniky a odvětrání, výměna výtahu** a uděluje mandát výboru k výběru nejvhodnějšího generálního dodavatele této revitalizace vybraného na základě řádného výběrového řízení. Shromáždění vlastníků zplnomocňuje statutární orgán k výběru a podpisu smlouvy o dílo s vybraným uchazečem. Shromáždění vlastníků zplnomocňuje statutární orgán k udělení plné moci společnosti Profirevit s.r.o. k jednání s úřady státní správy ve věci stavebního povolení pro revitalizaci našeho domu, a to včetně přebírání písemností.

Hlasování:	pro	98 %
	proti	2 %
	zdrželo se	0 %

Usnesení bylo přijato.

2.4. Schválení úvěru

Shromáždění vlastníků schvaluje vzetí úvěru za účelem financování rekonstrukce bytového domu do max. výše 8 mil. Kč, s max. splatností 15 let, s max. úrokovou sazbou 2,5 % a fixací úrokové sazby po celou dobu splatnosti úvěru. Shromáždění vlastníků zmocňuje statutární orgán k výběru konkrétního bankovního ústavu.

Hlasování:	pro	96 %
	proti	2 %
	zdrželo se	2 %

Usnesení bylo přijato.

2.5. Schválení roční účetní závěrky za rok 2016

Hlasování:	pro	96 %
	proti	0 %
	zdrželo se	4 %

Usnesení bylo přijato.

V Kladně dne 13. listopadu 2017

Zapisovatel: Vojtěch Prchal

podpis



Předsedající: Mgr. Filip Tretíník

podpis



Místopředseda výboru: Vojtěch Prchal

podpis

