

POZVÁNKA NA JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ SVJ DNE 28.11.2007

Budova Základní školy Květnového vítězství - 18:00 hod - jídelna

Program Shromáždění:

- 1) Zahájení
- 2) Plán činnosti a investic SVJ na roky 2007÷9
- 3) Diskuse, různé
- 4) Přijetí usnesení

Na setkání s Vámi se těší Výbor SVJ

Hana Popelková

Bassel Zalek

Petr Majner

Miroslav Hybner

V Praze dne 4. 11. 2007

Vážení vlastníci bytových jednotek,

dne 6. 6. 2007 proběhlo v prostorách Základní školy Květnového vítězství Shromáždění vlastníků SVJ Schulhoffova 788 a 789. Na jednání byla mimo jiné představena základní představa o revitalizaci domu. V následném korespondenčním hlasování však většina vlastníků s plánem revitalizace nesouhlasila. V hlasování se vyjádřilo cca 77% vlastníků, z toho byla cca 30% proti předloženému plánu revitalizace pomocí úvěru. Z dosavadních diskuzí je zřejmé, že ani odmítačů revitalizace pomocí úvěrů, ani příznivců není tolik, abychom mohli přijmout jednoznačný závěr. Pořád věříme, že i ta menší část vlastníků-odmítačů si je vědoma nevyhovujícím stavem domu. Jako příklad lze uvést nedávné přívalové deště, které mnohým vlastníkům způsobily škody v bytech. Stejně tak i závěry z technické zprávy firmy Termo+ hovoří jasně – opravě domu se dříve či později nevyhneme. **Je ale zřejmé, že bez toho, aby se našla cesta jak dům opravit tak, aby vyhovovala všem vlastníkům, jímž není stav domu lhostejný, se nehme dál.** Výbor SVJ se domnívá, že dvěma hlavními důvody odmítnutí byly:

- vyšší cenová hladina revitalizace, než bylo na dřívějších Shromážděních prezentováno
- obava ze zadlužení SVJ a zvýšení plateb do fondu oprav

První problém je myslím řešitelný. Je to spíše otázka kvality prací revitalizace, resp. celého řízení projektu. V okamžiku, kdy ve Výboru budou lidé **technicky, ekonomicky a organizačně** schopní takovou akci realizovat, nebude nutné se spoléhat na znalosti odborníků z poradenských firem. Zatím tomu tak není a proto na ně musíme dát. Opět apeluji na vlastníky, aby se aktivněji zapojili do správy svého majetku. Noví aktivní členové výboru jsou vítáni.

Druhý problém je složitější a myslím si, že i zásadní. **Alfou a omegou celé revitalizace je zajištění patřičných finančních prostředků. Bez zajištění peněz je bezpředmětné jednat o technickém řešení revitalizace.** Ve Výboru jsme se domnívali, že otázka financování celé akce pomocí úvěru již byla vyřešena na předchozích Shromážděních. Bohužel z reakcí, které jsme posbírali, jsme dospěli k závěru, že tomu asi tak není. Proto se Výbor rozhodl prošetřit ještě jednu ekonomickou možnost revitalizace. Po zvážení všech aspektů jsme dospěli k názoru, že pro Společenství jsou smysluplné pouze dvě koncepce. Tu současnou tzv. spořicí považujeme vzhledem ke stavu domu jako dlouhodobě neudržitelnou a prokazatelně i nejdražší. V dalším textu jsme se pokusili obě koncepce vlastníkům blíže nastínit. **Je zřejmé, že pokud jednu z koncepcí Shromáždění vlastníků nepřijme, není třeba jednat o technických otázkách.** Chtěli bychom tímto vyburcovat tu laxní čtvrtinu vlastníků, že o majetek je třeba se starat a je potřeba, aby alespoň jednou ročně dali najevo svůj názor – viz korespondenční hlasování!

Cílem této zprávy není vyhrocení mezilidských vztahů uvnitř domu, ale nalezení takové varianty rekonstrukce, která bude přijatelná pro většinu vlastníků.

Výtah z Technicko – ekonomické rozvahy zpracované firmou Termo+ ZJIŠTĚNÉ VADY A PORUCHY DOMU SCHULHOFFOVA 788 a 789

ZALOŽENÍ A VNITŘNÍ NOSNÁ KONSTRUKCE

- Na objektu nebyly zjištěny poruchy svědčící o nadměrných pohybech v základových konstrukcích.
- Na monolitických nosných 1.NP byly zjištěny smykové trhliny a to převážně v místech styčných spár dílců bytových podlaží.
- Na styku vnitřních stěn a obvodových dílců jsou dilatační trhliny.

OBVODOVÝ PLÁŠŤ

- Zatékání vodorovnými a svislými spárami vlivem nefunkčního těsnění spár mezi dílci.
- Degradace a koroze betonu dílců.
- Trhliny v rozích dílců a na styku dílců.
- Místy odlomené rohy vnější železobetonové vrstvy sendvičových parapetních dílců.
- Degradace a koroze betonu dílců.
- Koroze klempířských a zámečnických prvků (oplechování a větrací mřížky).

STŘEŠNÍ PLÁŠŤ

- Nedůsledné vyspádování, tvoření louží.
- Degradovaná a dožilá vrchní hydroizolační vrstva, s důsledkem zatékání do objektu.
- Koroze klempířských prvků, s důsledkem zatékání do objektu.
- Svislé obvodové konstrukce těles strojoven výtahu jsou v technickém stavu shodným s obvodovým pláštěm celého objektu.

LODŽIE

- Degradace povrchové úpravy stropních lodžiových dílců. Degradace podlahového souvrství.
- Degradace betonu nášlapné vrstvy, trhliny, uvolňování kusů betonu, prorůstání mechem.
- Absence okapního nosu – zatékání do podhledu stropních lodžiových dílců
- Degradace a koroze betonu, koroze výztužných vložek.
- Koroze lodžiového zábradlí a kotevních prvků.
- Zábradelní výplň z drátoskla je místy popraskaná, vzhledem k únavě materiálu je již nevyhovující.
- Porucha horizontálních styků stropních lodžiových dílců
- Nedostatečné uložení dílců, drcení betonu (pouze lokálně).
- Koroze betonu, obnažená korodující výztuž nosných lodžiových stěn

VÝPLNĚ OTVORŮ

- Zatékání funkčními spárami oken.
- Rozsáhlá poškození dřevěných okenních ráků.
- Dožilá povrchová úprava dřevěných ráků oken, hniloba okenních ráků v oblasti parapetu.
- Zvýšená infiltrace vzduchu funkční spárou oken.
- Výrazný tepelný most v oblasti ocelového osazovacího rámu.

OSTATNÍ VADY A PORUCHY

- Dislokované a místy rozbité dlaždice okapového chodníčku, dochází prorůstání vegetací.

Úvěrová koncepce

Úvěrová koncepce vychází z předpokladu, že většina vlastníků nemá k dispozici potřebnou částku na revitalizaci. V průměru vychází cena revitalizace na cca 100.000,- Kč (byt 1+kk) resp. 250.000,- Kč (byt 3+1). Ceny jsou to v naší lokalitě celkem běžné. Potvrdilo nám to srovnání cen z nabídek, které jsme obdrželi při výběrovém řízení (Revita G, Pragotherm, Termo+ ...), ale i srovnáním s cenami, za které revitalizuje městská část Praha 11 svůj bytový fond (viz.: <http://www.praha11.cz/cs/jizni-mesto/regenerace-jizniho-mesta/zasady-regenerace/ekonomicka-rozvaha.html>). Cituji: „Současná cena regenerace propočítaná na 1 byt se podle stupně regenerace pohybuje v rozmezí od 240 do 400 tis. Kč na 1 byt (je uvažována pouze rekonstrukce domu, nikoli okolí)“. Porovnáním nabídek, které jsme obdrželi v rámci výběrového řízení (jaro 2007), se ukazuje přibližná finanční náročnost jednotlivých částí revitalizace a je následující:

	průměrná cena z nabídek (bez DPH)	orientační cena (bez DPH)
Zateplení	4.765.492,40 Kč	4.800.000,00 Kč
Lodžie, statika	1.707.284,00 Kč	1.700.000,00 Kč
Střecha	934.987,20 Kč	950.000,00 Kč
Společná okna, dveře	822.490,33 Kč	850.000,00 Kč
Výtahy	2.719.890,67 Kč	2.700.000,00 Kč
Jiné	610.431,80 Kč	600.000,00 Kč
Celkem	11.560.576,40 Kč	11.600.000,00 Kč

Po navýšení cen o DPH se dostáváme k částce cca 13 mil. Kč. **V úvahách již nejsou uvažovány státní dotace, neboť jsou pro nejbližší léta již rozebrány či utlumeny.** Bohužel. Ceny prací a materiálu za poslední rok velmi vzrostly (např. cena zateplovacího materiálu se vinou velké poptávky během roku téměř zdvojnásobila) a jejich snížení se v nejbližší době zřejmě konat nebude. Do fondu oprav (současná výše je cca 1.500.000,- Kč) se při současné splátce 25,- Kč/m² a 100% platební morálce vybere 86.324,- Kč/měsíc. Z toho je nutné vyčlenit cca 20% na nutné opravy, revize a jiné nutné činnosti spojené se správou domu. Sumu cca 70.000,- Kč/měsíc je tedy možné použít na revitalizaci. Laickým výpočtem je jasné, že se spořicí variantou se opravdu daleko nedostaneme. Na novou střechu si naspoříme při současných cenách za 1,1 roku (2009), za dalších 7,7 roku (2017) si našetříme na zateplení a opravy pláště atd. Je jasné, že i stav domu tomu bude po těch letech odpovídat. O cenách se už na tak dlouhý horizont ani neuvažují spekulovat. Proto investoři (tj. Společenství) využívají úvěrů, aby mohli svou představu o revitalizaci převést do reality v relativně co nejkratším období. Tyto úvěry mají ještě jednu výhodu. Je-li revitalizace domu provedena dobře a kvalitně, tak **vlastníkům snižuje poplatky za vytápění.** Ceny tepla budou nepochybně v budoucnu růst. **Tím, že je snížíme, je možné část těchto peněz převést na splácení úvěru.** Neboli, čím rychleji uděláme revitalizaci domu, tím dříve ušetříme peníze za vytápění, zmenší se zálohové platby na tyto energie a ušetřené peníze je možné použít na platby do fondu oprav.

Každý úvěr je však nutné určitou formou zajistit. Společenství vlastníků jsou v dnešní době chápána bankami jako velmi důvěryhodná sdružení, která pravidelně splácejí. Proto jim i vycházející vstříc v nabídkách zajištění. Pro náš konkrétní dům jsme dostali předběžné nabídky na zajištění úvěru, pomocí tzv. ručitelského prohlášení jednotlivých vlastníků. **Není požadováno zástavní právo.** Faktem je, že vlastníci za závazek společenství ručí až do výše svého podílu na společných částech domu a pozemku, a je proto nanejvýš nutné, aby o výhodnosti úvěru byla přesvědčena valná většina vlastníků.

Rozdíly v úvěrech jsou relativně velké. Splátky úvěru zásadně ovlivňuje vedle jeho velikosti ještě max. doba splacení úvěru a výše tzv. fixní úrokové sazby. V následující tabulce jsme se pokusili udělat simulovaný výpočet splátek různých velikostí úvěrů při fixní úrokové sazbě 5,5 % (zprůměrovaná reálná nabídka od KB a ČSOB v létě 2007):

Velikost úvěru	Doba splacení v letech							
	13	14	15	16	17	18	19	20
10 000 000,00 Kč	- 89 867,85 Kč	- 85 482,57 Kč	- 81 708,35 Kč	- 78 430,39 Kč	- 75 560,92 Kč	- 73 031,64 Kč	- 70 788,62 Kč	- 68 788,73 Kč
11 000 000,00 Kč	- 98 854,64 Kč	- 94 030,83 Kč	- 89 879,18 Kč	- 86 273,43 Kč	- 83 117,01 Kč	- 80 334,80 Kč	- 77 867,48 Kč	- 75 667,60 Kč
12 000 000,00 Kč	- 107 841,42 Kč	- 102 579,08 Kč	- 98 050,01 Kč	- 94 116,47 Kč	- 90 673,10 Kč	- 87 637,96 Kč	- 84 946,35 Kč	- 82 546,48 Kč
13 000 000,00 Kč	- 116 828,21 Kč	- 111 127,34 Kč	- 106 220,85 Kč	- 101 959,51 Kč	- 98 229,19 Kč	- 94 941,13 Kč	- 92 025,21 Kč	- 89 425,35 Kč
14 000 000,00 Kč	- 125 814,99 Kč	- 119 675,60 Kč	- 114 391,68 Kč	- 109 802,55 Kč	- 105 785,28 Kč	- 102 244,29 Kč	- 99 104,07 Kč	- 96 304,22 Kč
15 000 000,00 Kč	- 134 801,78 Kč	- 128 223,86 Kč	- 122 562,52 Kč	- 117 645,59 Kč	- 113 341,38 Kč	- 109 547,45 Kč	- 106 182,93 Kč	- 103 183,10 Kč
16 000 000,00 Kč	- 143 788,56 Kč	- 136 772,11 Kč	- 130 733,35 Kč	- 125 488,62 Kč	- 120 897,47 Kč	- 116 850,62 Kč	- 113 261,80 Kč	- 110 061,97 Kč

Po přepočtení splátky na m² a započtu 15% procentní rezervy na provoz domu, která je úvěrujícími bankami vyžadována, pak tabulka vychází takto:

Velikost úvěru	Doba splacení v letech							
	13	14	15	16	17	18	19	20
10 000 000,00 Kč	- 29,90 Kč	- 28,44 Kč	- 27,19 Kč	- 26,10 Kč	- 25,14 Kč	- 24,30 Kč	- 23,55 Kč	- 22,89 Kč
11 000 000,00 Kč	- 32,89 Kč	- 31,29 Kč	- 29,91 Kč	- 28,71 Kč	- 27,66 Kč	- 26,73 Kč	- 25,91 Kč	- 25,18 Kč
12 000 000,00 Kč	- 35,88 Kč	- 34,13 Kč	- 32,62 Kč	- 31,32 Kč	- 30,17 Kč	- 29,16 Kč	- 28,26 Kč	- 27,47 Kč
13 000 000,00 Kč	- 38,87 Kč	- 36,98 Kč	- 35,34 Kč	- 33,93 Kč	- 32,68 Kč	- 31,59 Kč	- 30,62 Kč	- 29,75 Kč
14 000 000,00 Kč	- 41,86 Kč	- 39,82 Kč	- 38,06 Kč	- 36,54 Kč	- 35,20 Kč	- 34,02 Kč	- 32,98 Kč	- 32,04 Kč
15 000 000,00 Kč	- 44,85 Kč	- 42,66 Kč	- 40,78 Kč	- 39,14 Kč	- 37,71 Kč	- 36,45 Kč	- 35,33 Kč	- 34,33 Kč
16 000 000,00 Kč	- 47,84 Kč	- 45,51 Kč	- 43,50 Kč	- 41,75 Kč	- 40,23 Kč	- 38,88 Kč	- 37,69 Kč	- 36,62 Kč

To vše pochopitelně platí za předpokladu fixní úrokové sazby po celou dobu splacení úroku. Z tabulky je zřejmé, že současná platba do fondu oprav ve výši 25,- Kč/m² je na samotné hranici úvěrových podmínek (splatnost 20 let) a Společenství se k takovému úvěru nemusí dostat. V modelových tabulkách nejsou zohledněny žádné dotace, ty by případné splátky mírně snížili.

Nicméně z rozboru je vidět, že v případě vhodně zvolené doby splacení (15 let) a přijatelné velikosti úvěru (13 mil. Kč), je možné provést revitalizaci domu jen s mírně navýšenými splátkami, než které máme již dnes nastaveny. V současné době platí vlastníci do fondu oprav 25,- Kč/m². Při zahájení revitalizace by tyto splátky bylo nutné navýšit na částku cca 35,- Kč/m². **Opět zde zdůrazním, že zateplením domu by se vlastníkům snížili platby za teplo, čímž by se mírně vykompenzovalo navýšení splátek do fondu oprav.** Nehledě na to, že postupně se splácením úvěru by bylo možné splátky do fondu oprav snižovat. Domníváme se, že skutečné zatížení vlastníků zvýšenými splátkami by bylo na úrovni cca 15÷20% oproti současným platbám. Odměnou za to by ale byl revitalizovaný a opravený dům.

Koncepce přímého financování

Další metodou získání finančních prostředků na revitalizaci domu, je takzvaná metoda přímého financování. Tato metoda předpokládá, že úhradu nákladů spojených s revitalizací je možné provést úhradou mimořádné zálohy do fondu oprav vlastníky a to v celkové předpokládané výši celé revitalizace nebo po etapách. Tato metoda jednorázově zatěžuje jednotlivé vlastníky značnou částkou. Při průměrných předpokládaných cenách (propočten je udělán na částku 13 mil. Kč) se jedná o výdaj dle následující tabulky.

Rozpočítané náklady na jednotlivé byty:

byt	Náklady na opravy jednotlivých částí domu						
	výměra v m2	Střecha	Společná okna	Zateplení	Lodžie, statika	Výtahy	celkem
1+ kk	29,84	8 197,00 Kč	7 334,00 Kč	41 418,00 Kč	14 668,00 Kč	25 925,00 Kč	102 719,00 Kč
3+1 bez chodby	71,40	19 614,00 Kč	17 549,00 Kč	99 104,00 Kč	35 099,00 Kč	62 033,00 Kč	245 787,00 Kč
3+1 s chodbou	74,00	20 328,00 Kč	18 188,00 Kč	102 712,00 Kč	36 377,00 Kč	64 291,00 Kč	254 735,00 Kč
1+1 bez chodby	48,09	13 210,00 Kč	11 820,00 Kč	66 749,00 Kč	23 640,00 Kč	41 781,00 Kč	165 543,00 Kč
1+1 s chodbou	50,69	13 925,00 Kč	12 459,00 Kč	70 358,00 Kč	24 918,00 Kč	44 039,00 Kč	174 493,00 Kč

Každý vlastník si musí přičíst k této ceně své náklady na zajištění těchto prostředků. Zahájení prací v případě komplexní revitalizace je podmíněno úhradou 100% prostředků na konto SVJ. Zde hrozí časová prodleva, která bude náklady na revitalizaci prodražovat a v případě, že se nepodaří zajistit úhradu záloh zhruba na 99%, nelze revitalizaci zahájit. SVJ v současné době disponuje na fondu oprav částkou cca 1.500.000,- Kč. Výbor SVJ se domnívá, že si Společenství nemůžeme dovolit, abychom sociálně slabším spoluvlastníkům umožnili úhradu splátkovým způsobem, nebo formou půjčky na delší období s navýšením měsíčních splátek do fondu oprav. Konečné rozhodnutí je ale na Shromáždění vlastníků.

V případě postupu po etapách a vybíráním záloh na jednotlivé etapy je realizace takové etapy vázána na úhradu 100% záloh. Celkové náklady revitalizace však budou narůstat více o náklady způsobené vlivem roztržštěností a neuceleností jednotlivých prací, prodlužováním dodacích lhůt a jiných objektivních faktorů.

V případě obou uvažovaných variant lze náklady snížit, důslednou kontrolou již v rozpočtové části, zajištěním technického dozoru stavby, kontrolou financování, soustavnou kontrolou zhotovitelů. Toto si bude vyžadovat osobu znalou, která se bude věnovat tomuto problému na plný úvazek. Pokud by se tato osoba našla v řadách vlastníků, bylo by vše jednodušší a možná i levnější.

Aby vlastníci měli ucelenou představu o financování bydlení v bytech městské části, dovolte abychom zde ještě odcitovali část zprávy ČTK ze 17.12.2006:

„Regulované nájemné (de facto příspěvek do fondu oprav) v bytech pražského magistrátu poroste po tři roky v nejvyšší míře, kterou umožňuje zákon. První zdražení bude od června. V dalších letech bude město patrně zvyšovat nájemy podle lokality, čímž by se měla rozlišit cenou kvalita bydlení“, řekl novinářům po dnešním jednání městské rady její člen Jiří Janeček (ODS).

Magistrát vlastní asi 10.500 bytů. Regulované nájemné ale platí jen něco přes 5000 domácností. V ostatních bytech nájemci hradí věcně usměrněné nájemy 55 až 70 korun za metr čtvereční.

Regulované nájemné v Praze je nyní (prosinec 2006) u bytů první kategorie 37 korun za metr čtvereční a měsíc. Od června 2007 vzroste podle katastrů na 47,45 až 49,67 koruny. Příští rok budou lidé platit 60,75 až 66,55 korun za metr čtvereční měsíčně a v roce 2009 se nájemné zvýší na 77,78 až 89,18 koruny.“

Věříme, že Vám materiály pomůžou k co nejlepšímu a zodpovědnému posouzení Vašeho rozhodnutí. **Prosíme Vás, abyste svůj názor vyjádřili pomocí hlasovacích lístků (viz. příloha) přímo na Shromáždění vlastníků. Nebudete-li se moc zúčastnit tak určitě korespondenčně buď vhozením do schránky bytu č.24 v domě Schulhoffova 788 nebo zasláním poštou na adresu SVJ Schulhoffova 788 a 789, Praha 4 - Háje, 149 00, ještě před datem Shromáždění.**

Výbor SVJ žádá Ty vlastníky, kteří mají na revitalizaci domu odlišný pohled a chtějí na Shromáždění vlastníků přednést svou EKONOMICKOU KONCEPCI, aby si dopředu připravili materiály, které poskytnou vlastníkůům k objektivnímu posouzení. Nemají-li vlastníci možnost materiály rozmnožit, nechť kontaktují členy Výboru, kteří jim toto zajistí.

V případě jakýkoliv dotazů nás prosím kontaktujte např. pomocí e-mailu svj788789@seznam.cz nebo papírku vhozeným do schránky.

Šťastnou volbu všem vlastníků přeje Výbor SVJ

Korespondenční hlasování

o Usnesení Shromáždění vlastníků ze dne 28. 11. 2007

Shromáždění SVJ souhlasí s navrženým Plánem investic SVJ Schulhoffova 788 a 789 v letech 2007÷9.

K jejich uskutečnění bude přijata předložená „**Úvěrová koncepce**“. Souhlasím s uzavřením Úvěrové smlouvy za účelem čerpání úvěru na revitalizaci domu do maximální výše 13 mil. Kč s pevnou úrokovou sazbou a s dobou splatnosti 15 let. Ručení za úvěr je možné jen formou ručitelských prohlášení jednotlivých vlastníků, případně vinkulací několikaměsíční splátky úvěru. Souhlasím se zvýšením splátky do fondu oprav od 1. 1. 2008 na částku 35,- Kč/m² ☐¹

K jejich uskutečnění bude přijata předložená „**Koncepce přímého financování**“. Souhlasím s tím, že na výzvu Výboru SVJ složím do 3 měsíců na účet Společenství požadovanou částku. V případě etapovité revitalizace domu její poměrnou část. Částka není na účtu SVJ nikterak úrokována. Souhlasím s tím, že náklady na provedenou etapu revitalizace budou patřičně zúčtovány a doloženy Shromáždění vlastníků. V případě, že by akce byla zrušena či omezena bude částka resp. poměrná část vrácena vlastníkově v co možná nejkratší době max. do 3 měsíců od konce akce ☐¹

V Praze dne:

Podpis²:

¹ Zaškrtněte jednu z voleb

² V případě SJM (Společné jmění manželů – viz. hlavička) stačí podpis jednoho z manželů.