

Doprovodná zpráva výboru Společenství vlastníků , Kosmická 745-747, Praha 4, Háje (IČ 06007261) shromáždění vlastníků konaného dne 26. 5. 2025 k rozhodnutí o přijetí bankovního úvěru pro zateplení a revitalizaci pláště budovy Kosmická 745-747

Vlastníci na shromáždění vlastníků konaného formou „per rollam“ v červnu roku 2024 rozhodli o provedení zateplení a revitalizace pláště budovy Kosmická 745-747, Praha 11 ve variantě bez zateplení lodžii bytů 3+1, ale s vnějším stíněním oken bytů 2+kk. S tímto rozhodnutím současně zmocnili výbor Společenství vlastníků k zajištění inženýrských činností, tj. zpracování projektu a získání povolení k výstavbě, k provedení výběrového řízení na zhotovitele zateplení a revitalizace pláště budovy a k podání žádosti o dotaci z programu Nová zelená úsporám. Účelem tohoto shromáždění vlastníků je potvrdit dosavadní kroky výboru, získat souhlas se získáním bankovního úvěru pro pokrytí části nákladů této investiční akce a souhlas s podpisem smlouvy s vybraným zhotovitelem.

Rekapitulace dosavadních kroků výboru Společenství vlastníků

Výbor nejdříve vypsal výběrové řízení na zajištění inženýrských činností. Obeslal celkem 5 firem zabývajících se inženýrskou činností a vybral jako vítěznou firmu MCT-RR (jednatel a projektant ing. Řehoř) z důvodu bezkonkurenčně nejnižší ceny 206 155 Kč, vyhovujícího rozsahu služeb a příslibu zhotovení projektu v nejkratším čase.

Firma MCT-RR zpracovala projekt včetně získání všech doprovodných stanovisek a včetně návrhu barevného řešení pláště budovy a vše řádně projednala se stavebním úřadem Městské části Prahy 11. Stavební úřad rozhodl, že akce nevyžaduje standardní stavební povolení, ale že jde o udržovací práce na budově a tím otevřel cestu k brzkému zahájení prací.

Firma MCT-RR zpracovala také průkaz energetické náročnosti budovy po zateplení. Náš dům se dostane do třídy B-velmi úsporná (před zateplením bychom byli ve třídě C). Současně se zpracováním průkazu firma MCT-RR zpracovala podklady pro žádost o dotaci z programu Nová zelená úsporám, z kterých vyplynulo, že je možné nárokovat dotaci na zateplení v kategorii „dílčí“ ve výši 1 828 000 Kč a na vnější stínění dalších 333 000 Kč.

V souvislosti s žádostí o dotaci výbor Společenství vlastníků vyzval vlastníky-uživatele bytů, kteří spadají pod pojem nízkopříjmová domácnost ve smyslu programu Nová zelená úsporám, o čestné prohlášení a doložení příslušnými doklady. Na tyto nízkopříjmové domácnosti (vesměs se jedná o domácnosti důchodců) je možné získat k přidělené dotaci ještě tzv. sociální bonus. V našem případě se jedná o 30 domácností a celková výše sociálního bonusu je 1 675 900 Kč. O tuto částku je možné snížit potřebný bankovní úvěr. Na druhé straně tato

částka má z hlediska Společenství vlastníků také povahu úvěru, protože tuto částku je třeba během splácení úvěru vrátit adresně příslušným vlastníkům s nízkopříjmovou domácností. Žádost o dotaci z programu Nová zelená úsporám byla dne 16. 5. 2025 podána.

Výbor v průběhu měsíce března a začátku dubna 2025 provedl výběrové řízení na zhotovitele stavby. Obeslal celkem 6 firem a od každé z obeslaných firem získal velmi dobře zpracované nabídky. Jedna z firem nebyla schopna garantovat zateplení za komínem u západního štítu budovy a nebyla dále hodnocena. Výbor za přítomnosti projektanta ing. Řehoře uspořádal schůzky s prvními třemi dodavateli podle ceny, na kterých se řešila především realizace zateplení za komínem. Tyto firmy byly na základě proběhlé diskuze vyzvány k podání upravené cenové nabídky. Předložené finální nabídky byly ve výši 13 978 000 Kč, 14 984 000 Kč a 15 500 000. Ostatní podmínky byly srovnatelné (doba záruky 72 měsíců, termín zahájení prací v červenci 2025 a platební podmínky). Výborem byla jednomyslně vybrána nabídka firmy TERMOTECH s nejnižší cenou. S firmou TERMOTECH výbor již několikrát spolupracoval s dobrými zkušenostmi.

Výbor souběžně provedl výběr osoby na funkci stavebního dozoru. Vybral ing. Muziku ze tří uchazečů na základě ceny při srovnatelných předpokladech pro tuto činnost. Náklady budou asi 200 000 Kč po dobu celé akce.

Celkové náklady a potřebný bankovní úvěr.

Výbor předpokládá, že na financování akce se použije 5,5 miliónů Kč ze stávajících prostředků Společenství vlastníků. Stále zbude jako rezerva nebo jako prostředky na financování jiných akcí (byť žádné větší investiční akce v nejbližší budoucnosti výbor neplánuje) zhruba 4,5 miliónů Kč. Na dotacích bude možné získat 3 387 289 Kč. Vyjdeme-li z ceny zhotovitele a s předpokládanými náklady na stavební dozor, pak pro pokrytí zbývajících nákladů postačuje bankovní úvěr ve výši 5 000 000 Kč a výbor žádá shromáždění vlastníků o schválení této výše úvěru. Případné navýšení ceny zhotovitele z důvodu oprávněných víceprací se bude pokrývat z rezervy ve fondu oprav Společenství vlastníků.

Výbor obeslal 6 bank s žádostí o nabídku úvěru pro Společenství vlastníků ve výši 5 miliónů Kč na deset let, s fixací úroku na pět let, bez zaručení se majetkem vlastníků a možností zachování měsíčních plateb vlastníků přes Komerční banku. Všechny nabídky se pohybovaly kolem úroku 3,9 % ročně. Po jednání nabídla i Komerční banka úrok 3,85 % a vzhledem k tomu, že účty máme v současné době u této banky, doporučuje výbor tuto nabídku akceptovat.

Při jednání s Komerční bankou se ukázalo, že úvěr musí být alespoň na 15 let. Důvodem je to, že příjmy fondu oprav musí pokrýt alespoň měsíční splátku úvěru. Naše Společenství vlastníků má však přes evidenční listy k bytům předepsánu pouze jednu třetinu příjmů fondu

oprav, zbytek pochází z pronájmu nebytových prostor, který z hlediska banky není předepsaným příjmem fondu oprav. Je však velmi pravděpodobné, že stav fondu oprav při započtení všech příjmů umožní splatit úvěr již po deseti letech.

Splácení úvěru

Měsíční splátka bankovního úvěru podle předchozího odstavce bude 33 016 Kč a splácet se bude z příjmů do fondu oprav. Jistinu dluhu vůči nízkopříjmovým vlastníkům bytů výbor navrhuje splatit za pět let taktéž z fondu oprav. Znamená to celkovou měsíční splátku vůči nízkopříjmovým 28 000 Kč. Splátka dluhu vůči nízkopříjmovým (kompenzaci sociálního bonusu) by se realizovala tak, že měsíční platba nízkopříjmového vlastníka na účet Společenství vlastníků by se snížila měsíčně o 1 000 Kč pro byt 3+1 a o 743 Kč pro byt 2+kk po dobu pěti let a šesti měsíců (pro kompenzaci úroků ze sociálního bonusu). Podle výboru pro zkrácený režim kompenzace sociálního bonusu mluví to, že jde vesměs o důchodce v pokročilém věku a také to, že kompenzace úroků ze sociálního bonusu bude při kratší době pro ostatní vlastníky celkově menší.

Měsíční příjmy do fondu oprav jsou v současné době 142 000 Kč (z plateb vlastníků a z příjmů za pronájem nebytových prostor). Tyto příjmy jsou bez započtení úroků z uložených prostředků Společenství vlastníků a při neměnné obsazenosti nebytových prostor by měly růst o indexaci nájemného v nebytových prostorách z důvodu inflace. Měsíčně by tedy zbývalo po zaplacení splátek bankovního úvěru a kompenzace sociálního bonusu nízkopříjmovým v prvních pěti a půl letech více jak 80 000 Kč, to je více jak 950 000 Kč ročně na tvorbu rezervy a případné větší investiční akce. Běžné opravy se pokrývají z provozního fondu. Výbor je toho názoru, **že není třeba v současné době měnit měsíční platby pro ostatní vlastníky**. Jestliže by však došlo k většímu výpadku příjmů z pronájmu nebytových prostor nebo k neplánované potřebě větších finančních prostředků, výbor Společenství vlastníků žádá pro zvýšení operativnosti po shromáždění vlastníků pravomoc zvýšit měsíční platby vlastníků bytů 3+1 až o 1000 Kč a měsíční platby vlastníků bytů 2+kk až o 600 Kč.

Hlasování na shromáždění

V následujícím je uveden přehled bodů, o kterých se bude na shromáždění vlastníků hlasovat. První čtyři body jsou předepsány Komerční bankou a. s. a nelze je měnit. Bude o nich pořízen zkrácený zápis čistě pro potřeby Komerční banky a. s., který bude rozšířen na úplný zápis pro potřeby Společenství vlastníků zahrnující všechny projednávané body. **Návrh smluv o úvěru s Komerční bankou a.s. a o realizaci rekonstrukce s firmou TERMOTECH je vyvěšen na webu Společenství vlastníků www.bd746.cz, je k dispozici na vyžádání u členů výboru a bude samozřejmě k dispozici k nahlédnutí při shromáždění vlastníků.**

Hlasovat se bude o následujících bodech:

1. Shromáždění vlastníků schvaluje program dle pozvánky:

1. Volba zapisovatele
2. Schválení rekonstrukce
3. Schválení uzavření smlouvy o úvěru
4. Schválení uzavření smlouvy se zhotovitelem
5. Schválení zrychleného režimu kompenzace sociálního bonusu
6. Schválení pravomoci výboru Společenství vlastníků upravit v omezeném rozsahu výši měsíčních úhrad vlastníků

2. Shromáždění vlastníků schvaluje jako zapisovatele Mgr. Tomáše Víta

3. Shromáždění vlastníků schvaluje financování rekonstrukce a opravy společných prostor bytového domu č. p. 745, 746, 747 na pozemku č. 1209/29 v katastrálním území Háje (dále jen "Objekt úvěru"): "Revitalizace fasád bytových domů Kosmická 745-747, Praha 4 Háje" (dále jen "Rekonstrukce") .

4. Shromáždění vlastníků schvaluje uzavření smlouvy o úvěru s Komerční bankou, a.s., za následujících podmínek: výše: 5 000 000 Kč, účel: financování rekonstrukce a opravy společných prostor bytového domu č.p. 1209/29 na pozemku č. 745, 746, 747 v katastrálním území Háje (dále jen "Objekt úvěru"): "Revitalizace fasád bytových domů Kosmická 745-747, Praha 4 Háje" (dále jen "Rekonstrukce"), doba čerpání: do 31.05.2026, doba splatnosti: do 31.10.2043, úroková sazba: 3,85% p.a., délka fixace úrokové sazby 5 let, výše měsíční anuitní splátky: 33 016 Kč., a ostatní podmínky uvedené v návrhu smlouvy o úvěru předložené Komerční bankou, a.s., jež je přílohou tohoto zápisu.

5. Shromáždění vlastníků schvaluje uzavření smlouvy o provedení zateplení a revitalizace fasády domu čp. 745, 746, 747 na pozemku č. 1209/29 se zhotovitelem firmou TERMOTECH (viz příloha).

6. Shromáždění vlastníků schvaluje zkrácenou lhůtu pěti a půl roku pro kompenzaci sociálního bonusu nízkopříjmovým vlastníkům-uživatelům bytů.

7. Shromáždění vlastníků schvaluje pravomoc výboru v případě zdůvodněné potřeby zvýšit měsíční platby vlastníků na účet Společenství vlastníků až o 1000 Kč pro byt 3+1 a až o 600 Kč pro byt 2+kk.

Výbor SV