

Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14

IČ: 06325734, SE SÍDLEM KARDAŠOVSKÁ 773/8, 198 00 PRAHA 9 - HLOUBĚTÍN
ZAPSÁNO V REJSTŘÍKU SPOLEČENSTVÍ MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, ODDÍL S, VLOŽKA 18287
BANKOVNÍ SPOJENÍ: 2001278265/2010

Informace výboru SVJ

Vážený pane, vážená paní,

rádi bychom vás informovali o aktuálním postupu příprav revitalizace našeho domu. Aktuální opatření týkající se přetrvávající pandemie koronavirové choroby covid-19 nám komplikují prezenční formu jednání. Proto jsme se rozhodli informace poslat touto formou a současně zahájit hlasování mim zasedání - per rollam (korespondenčně).

V listopadu 2020 jsme vám posílali projektovou dokumentaci zpracovanou Ing. Součkem, ke které přišlo několik připomínek. Tyto jsme vyhodnotili a nechali zapracovat. Během posledních měsíců došlo k několika událostem, které zásadně ovlivňují další postup a rozsah revitalizace. Tou nejzásadnější byla v posledním období opakovaná oprava střechy. Dále došlo ke změně norem, byly omezeny dotační programy. Razantní měrou rostou ceny materiálu i práce. Aktuálně není počítáno s využitím dotací, protože máme informace o tom, že se zásadně redukují s ohledem na veřejné finance. V případě vyřešení situace ohledně dotací, lze o ně požádat při realizaci 2. etapy. Po zvážení všech okolností a skutečností, proto navrhujeme rozdělení revitalizace do dvou etap.

1. etapa by obsahovala kompletní opravu a zateplení střechy a objektů příslušejících ke střeše, včetně výměny motorů vzduchotechniky a opravu hydroizolace spodní části stavby. Plánovaný termín realizace za předpokladu úspěšného výběru zhotovitele by bylo ve 3.- 4. čtvrtletí tohoto roku. V příštím roce tj. 2022 by došlo k realizaci 2. etapy.

2. etapa bude obsahovat zbylý rozsah prací. Z důvodu avizovaného zvyšování cen a limitů ve výši úvěru, upozorňujeme, že bude zřejmě nutné některé práce z projektu zredukovat, příp. vyřadit. Další možností je individuální financování vlastníky některých projektových záměrů.

Uvažujeme o vyřazení těchto bodů:

1. předokenních žaluzií v celém rozsahu
2. bezbariérových vstupů zadních vchodů 773 a 774
3. zasklení lodžii

Nyní budeme schvalovat projektovou dokumentaci k oběma etapám s tím, že aktuální verze obsahuje vše, co obsahovala původní verze zasláná v listopadu 2020 dle usnesení shromáždění z června 2020 a to s jednou změnou. Touto změnou je rozhodnutí realizace varianty dvoukřídlých oken dle obdržených návrhů a připomínek vč. doporučení odbornou firmou a ing. Součkem jako projektantem. Důvodem je zajištění delší životnosti u velkých ploch oken (zmenšení zátěže závěsů pantů), snadnější otevírání oken směrem do bytu a tím i větrání. Znamená to navýšení ceny za okna dle aktuálních cen o 320 552 Kč bez DPH.

Pro financování revitalizace navrhujeme využít úvěru ve výši 27mil.Kč se splatností 25 let a pevnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení ve výši 2,51 %. Tento návrh úvěru, byl vybrán ze tří nabídek a posouzen členy výboru a nezávislým úvěrovým specialistou. Dále by byly použity finanční prostředky SVJ v předpokládané výši 3mil.Kč. K celkovým nákladům etap revitalizace je také nutné připočítat vedlejší rozpočtové náklady, jako např. cenu za odkup pozemku pro zateplení obvodu stavby, stavební dozor, inženýring a mimořádné odměny členům výboru za činnosti v průběhu revitalizace (výrazně zvýšená časová náročnost při plnění funkce).

Pro získání navrženého úvěru je nutné zvýšit příspěvky do dlouhodobého fondu minimálně o 9 Kč/m² na 32 Kč/m², avšak výbor SVJ navrhuje jako optimální zvýšení o 11 Kč/m² na 34 Kč/m² a to pro vytvoření dostatečné finanční rezervy pro následující roky, kdy se další zvýšení příspěvků minimálně následujících 5 let neočekává.

Jako protiváhu navrhujeme současně s navýšením dlouhodobého fondu snížení příspěvků do provozního fondu o 2 Kč/m² na 5 Kč/m². Navrhujeme na základě skutečnosti, že za rok 2020 byl provozní fond ve výrazném přebytku.

Dále navrhujeme na základě nedávné nákladné opravy výtahu (výměna řídicí desky), zvýšení příspěvků do fondu výtahu o 1 Kč/m² na 4 Kč/m². Jelikož potřebujeme v následujícím horizontu deseti let naspořit na nové výtahy, které budou tou dobou pravděpodobně na konci své životnosti.

V závěru bychom vás chtěli upozornit, že stavebně-technický stav našeho domu nedovoluje revitalizaci zásadně odkládat. S oddalováním realizace revitalizace, bychom mohli při vývoji cen ve stavebnictví a příslušných pracovních odvětvích dospět k takovému finančnímu rozpočtu, který by byl pro SVJ nedostupný.

Dále bychom vás rádi seznámili s dalšími plány na tento rok.

Ten nejzásadnější je, že ke konci roku se budou měnit indikátory topných nákladů na radiátorech z důvodu konce jejich životnosti. A to s tím, že měřiče a indikátory na vytápění nainstalované od října 2020 musí být dálkově odečitatelné (již v bytech máme). Nyní vybíráme nejvýhodnější nabídku obdrženou od několika firem. Do konce 2. čtvrtletí budeme podepisovat smlouvu na realizaci s vybranou firmou.

Předpokládané náklady budou činit přibližně 100 tis.Kč.

K tomuto sdělení je připojeno hlasování per rollam. Žádáme Vás o zaslání Vašeho vyjádření nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Vám byl návrh doručen, na přiložené listině.

Vyjádření může být zasláno na adresu společenství, předáno zástupci společenství nebo vhozeno do schránky společenství na adrese Kardašovská 773, Praha 14.

Pokud budete potřebovat něco vysvětlit nebo objasnit neváhejte kontaktovat členy výboru.

S pozdravem Petr Jelínek, Renata Fišerová, Beáta Pospíchalová.

V Praze dne 5.5.2021