

Zápis

ze 2. schůze výboru Společenství vlastníků Žárovická 1642 dne 14.6.2011

Přítomni: Staněk, Stickel, Šesták, Vorel

Program schůze :

1. Dohoda o provádění správy domu
2. Úvaha o domovní kotelně

Schůze začala ve 18:10 hod.

k bodu 1.

Předseda výboru předložil návrh dohody o provádění správy domu mezi p. A. Staňkem (správce) a Společenstvím vlastníků (SVJ). V dohodě je podrobně specifikován soubor činností, které bude správce provádět ve vlastní režii na základě rozhodnutí výboru SVJ a odměna za tuto činnost. Výbor dohodu schválil třemi hlasy. Dohoda je přílohou tohoto zápisu.

k bodu 2.

Předseda výboru předložil úvahu o vhodnosti zřízení domovní plynové kotelny a odpojení od centrálního zdroje vytápění. Uvedl, že vzhledem k probíhajícím odpojováním některých domů od výtopny je zřejmě jen otázkou času, kdy provozovatel výtopny ukončí provoz. Předložil analýzu nákladů na odběr tepla z výtopny, nákladů na pořízení a provoz domovní kotelny a možnosti financování investice úvěrem. Z analýzy vyplývá předpokládaná roční úspora cca 120 tis. Kč.

Výbor čtyřmi hlasy rozhodl, aby analýza byla upřesněna v části předpokládaných investičních nákladů a předložena Shromáždění vlastníků v září t.r. Projednávaná analýza je přílohou tohoto zápisu.

Schůze skončila ve 19:00 hod.

V Praze, 14.6.2011

zapsal:

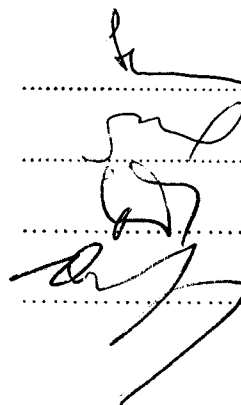
Antonín Staněk

podpisy přítomných:

Jakub Stickel

Jan Šesták

Jiří Vorel



Přílohy :

1. Dohoda o provádění správy domu
2. Analýza nákladů a předpokládaných úspor

Dohoda o provádění správy SVJ

Společenství vlastníků jednotek Žárovická 1642, Žárovická 1642, Praha 21 – Újezd nad Lesy, 19 016, IČ 289 76 622 (dále jen SVJ)

a

Antonín Staněk, nar. 12.10. 1949, bytem Žárovická 1642, 190 16 Praha 9 (dále jen správce)

uzavřeli následující dohodu :

Správce bude vykonávat správu SVJ a správu domu č.p. 1642, Žárovická 1642, Praha 9, která je v kompetenci výboru SVJ v rozsahu :

- Vedení evidence členů SVJ
- Vedení technické dokumentace domu, evidenčních listů jednotek, jejich aktualizace
- Evidence a objednávka revizí technických zařízení domu dle platných ČSN
- Zpracování a distribuce předpisů plateb příspěvků na provoz dle rozhodnutí shromáždění SVJ
- Evidence zaplacených plateb, zpracování přehledu pohledávek za členy SVJ
- Vedení evidence výdajů SVJ na správu, jejich analýza, sestava roční bilance hospodaření, pořízení a evidence výpisů z BÚ, vedení daňové evidence
- Zpracování a distribuce záloh na služby, jejich evidence a analýza
- Evidence faktur a plateb za služby spojené s užíváním jednotky, jejich analýza
- Vypracování ročního přehledu předpokládaných výdajů SVJ, návrh rozpočtu
- Jednání s institucemi státní správy, dodavateli služeb, pojišťovnou aj. dle rozhodnutí výboru SVJ
- Jednání s bankou, zadávání příkazů k úhradě, vyžádání podpisu druhého disponenta
- Provádění provozních prohlídek výtahu dle příslušné ČSN
- Provádění jednoduché údržby v domě, případně objednávka údržby a oprav dle rozhodnutí výboru SVJ
- Nákup drobného materiálu pro údržbu domu a pozemků dle rozhodnutím výboru SVJ

Na úhradu nákladů spojených s touto činností bude správci poskytnuta paušální náhrada ve formě snížení (bonifikace) platby záloh na služby jednotky 1642/16 ve výši 2 000,- (dva tisíce) Kč měsíčně. Bonifikace bude zahrnuta do vyúčtování služeb. V této náhradě jsou obsaženy náklady správce na užívání vlastního telefonu, jízdné MHD, používání vlastního automobilu, náklady na internetové připojení, používání vlastního PC a softwaru.

Dohoda se uzavírá s platností od 1. července 2011 na dobu neurčitou, případné změny musí být písemné formou dodatku. Platnost dohody skončí dohodou stran, nebo výpovědí jedné strany. Výpovědní lhůta je jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V Praze dne : 14.6. 2011

za SVJ : Jakub Stickel, místopředseda výboru

Jan Šesták, člen výboru

správce : Antonín Staněk

Společenství vlastníků Žárovická 1642
Žárovická 1642
190 16 Praha - Újezd nad Lesy
IČ: 289 76 622

.....
.....
.....

Srovnání nákladů na teplo

1 GJ se rovná 0,278 MWh

Odběr dálkového tepla			
rok 2010	spotřeba GJ	cena/GJ vč.DPH	celkem
otop	447		255 100 Kč
ohřev TUV	208		100 800 Kč
celkem			355 900 Kč
rok 2011			
otop	400	586 Kč	234 520 Kč
ohřev TUV	228	486 Kč	110 728 Kč
			345 248 Kč
odhad dalších let			
otop	400	586 Kč	234 520 Kč
ohřev TUV	240	486 Kč	116 556 Kč
			351 076 Kč

Domovní plynová kotelna			
	GJ	MWh	cena 1.4.2011
otop	400	111	
ohřev TUV	240	67	
celkem		178	205 000 Kč
ostatní výdaje (odhad)			30 000 Kč
celkem			235 000 Kč

kalkulovaná úspora

116 076 Kč

úspora na 1 m²/rok

70 Kč

úspora na 1 m²/měsíc

6 Kč

úspora na prům. byt/rok

5 276 Kč

V důsledku jemnější regulace pro otop i TUV je možná úspora tepla cca 10%

kalkulovaná úspora

136 076 Kč

Financování

Předpokládaná cena včetně DPH

900 000 Kč

Zůstatek hospodaření 2010

117 834,30 Kč ✓

Předpokládaný zůstatek 2011

138 000,00 Kč

Saldo k 31.12.2011

255 834,30 Kč

investovat lze cca

200 000,00 Kč

úvěr	700 000 Kč	úročení	měs.splátka	
		5,00%	10 000 Kč	
rok	poč.zůstatek	úrok	jistina	zůstatek
1	700 000	35 000	85 000	615 000
2	615 000	30 750	89 250	525 750
3	525 750	26 288	93 713	432 038
4	432 038	21 602	98 398	333 639
5	333 639	16 682	103 318	230 321
6	230 321	11 516	108 484	121 837
7	121 837	6 092	113 908	7 929
8	7 929	396		

148 326

Úrok je počítán jen přibližně, jakoby se platil až koncem roku. Reálně bude menší.
Aktuálně se úročení hypoték pohybuje mezi 4 - 5% při fixaci 5 let.

Návrh rozpočtu na další roky aktuálně 14 Kč/m2

	příjem	výdaj	saldo
310-příspěvky na provoz	277 200,00 Kč		277 200,00 Kč
311-pojištění		19 776,00 Kč	-19 776,00 Kč
312-BÚ SVJ		0,00 Kč	0,00 Kč
313-SIPO		3 500,00 Kč	-3 500,00 Kč
314-úvěr kotelna		120 000,00 Kč	-120 000,00 Kč
314-údržba SVJ		50 000,00 Kč	-50 000,00 Kč
315-náhrady SVJ		8 000,00 Kč	-8 000,00 Kč
316-administrativa SVJ		1 500,00 Kč	-1 500,00 Kč
317-jiná správa SVJ, platba správci		24 000,00 Kč	-24 000,00 Kč
317-jiná správa SVJ, nájem parkoviště		6 460,00 Kč	-6 460,00 Kč
317-další rezerva		25 000,00 Kč	-25 000,00 Kč
celkem	277 200,00 Kč	258 236,00 Kč	18 964,00 Kč

varianta 17 Kč/m2

336 600,00 Kč	318 236,00 Kč	18 364,00 Kč
----------------------	----------------------	---------------------

Splátka by byla 15 tis. Kč/měsíc, splácení cca 4,5 roku, celková výše úroku 99 tis. Kč.

Platby by narostly o 154 - 272 Kč/měsíc, tj. 1848 - 3264 Kč/rok.

varianta 20 Kč/m2

396 000,00 Kč	378 236,00 Kč	17 764,00 Kč
----------------------	----------------------	---------------------

Splátka by byla 20 tis. Kč/měsíc, splácení cca 3,3 roku, celková výše úroku 76 tis. Kč

Platby by narostly o 309 - 543 Kč/měsíc, tj. 3708 - 6516 Kč/rok.