

Zápis

ze 4. schůze shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642 dne 25.10.2011

Přítomni: dle presenční listiny (82 % z celkového počtu vlastníků).

Program schůze :

1. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Projednání záměru modernizace domu – zřízení domovní plynové kotelny
3. Projednání způsobu financování investice, schválení přijetí dodavatelského nebo bankovního úvěru
4. Různé, diskuse

Schůze začala v 19:05 hod.

k bodu 1.

Schůzi předsedal předseda výboru Antonín Staněk, který byl zároveň zvolen zapisovatelem. Ověřovateli zápisu byli zvoleni pan Jiří Vorel a pan Jan Šesták. Předsedající konstatoval přítomnost 82 % vlastníků a tedy schopnost schůze přijímat rozhodnutí.

k bodu 2.

Předsedající zrekapituloval stav věcí, jak byl popsán v pozvánce na schůzi. Po krátké diskusi, která vyzněla jednoznačně pro přijetí záměru na stavbu domovní kotelny a pro výběr dodavatele Duotherm Říčany, dal předsedající o návrhu hlasovat. Návrh byl schválen 18-ti hlasy, viz záznam o hlasování č. 1.

k bodu 3.

Předsedající seznámil přítomné s další nabídkou na financování investice od Komerční banky, která byla doručena až po rozeslání pozvánek na schůzi. V diskusi bylo doporučeno, aby výbor SVJ získal další nabídky na poskytnutí úvěru, byla navržena maximální výše úvěru 1 mil. Kč a navrženo, aby měsíční splátka nepřesáhla 10 200 Kč a tak nebylo nutno navyšovat platby do fondu údržby. Dále bylo navrženo, aby výbor byl zmocněn k výběru konkrétního poskytovatele úvěru na základě jediného kritéria, a to nejnižších nákladů na získání, úročení a správu úvěru po celou dobu trvání. Návrh na parametry úvěru byl přijat 18-ti hlasy, viz záznam o hlasování č. 2.

Návrh na zmocnění výboru SVJ k výběru poskytovatele úvěru na základě nejnižších celkových nákladů na úvěr byl přijat 17-ti hlasy, viz záznam o hlasování č. 3.

k bodu 4.

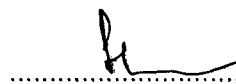
Nepřihlásil se žádný diskutující.

Schůze skončila ve 20:05 hod.

V Praze, 25.10.2011

zapisovatel:

Antonín Staněk



ověřovatelé zápisu:

Jiří Vorel



Jan Šesták



Přílohy :

1. Pozvánka
2. Usnesení shromáždění
3. Presenční listina
4. Záznam o hlasování

Pozvánka

na 4. schůzi shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642

Výbor Společenství vlastníků 1642 svolává 4. schůzi shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642.

Schůze se bude konat ve úterý, dne **25. října 2011 v 19:00 hod. v sušárně** v suterénu domu.

Program schůze :

1. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Projednání záměru modernizace domu – zřízení domovní plynové kotelny
3. Projednání způsobu financování investice, schválení přijetí dodavatelského nebo bankovního úvěru
4. Různé, diskuse

Podklady pro projednání bodů 2 a 3. jsou zveřejněny na nástěnce.

V Praze, 7.10.2011

za výbor SVJ
Antonín Staněk v.r.

Přílohy :

k bodu 2.

Na sídlišti Rohožník pokračuje trend odpojování bytových domů od blokové kotelny Pražské teplárenské a zřizování domovních plynových kotelen. Důsledkem toho jsou vyšší měrné náklady na jednotku dodávaného tepla. Pražská teplárenská se dotazovala vlastníků dosud neodpojených domů na jejich případný záměr. Je možné, že provoz blokové kotelny bude v budoucnosti ukončen. Pak by se zřízení domovní kotelny stalo nutností.

Při stávajících cenách tepla a plynu se náklady na výrobu tepla v domovní kotelně pohybují na úrovni 60 – 65 % ceny tepla z blokové kotelny. V konkrétním případě našeho domu čp. 1642 se jedná o úsporu cca 125 až 140 tis. Kč ročně (počítáno ze spotřeby a cen roku 2010).

Investiční náklady by byly asi 860 tis. – 1 mil. Kč.

Společenství má konkrétní nabídku od firmy Duotherm Říčany (ta zde na sídlišti postavila 6 kotelen a její reference jsou velmi dobré) na kompletní dodávku za cenu 865 tis. Kč bez DPH, ve ceně roku 2012 při 14% DPH tedy 986 tis. Kč.

Dále má Společenství nabídku firmy Prometheus na dodávku a financování kotelny za cenu 650 tis. Kč bez DPH a bez prováděcího projektu (cca 30 tis. Kč). Firma Prometheus je dceřinou akciovkou Pražské plynárenské a má za úkol podporovat stavbu nových plynových kotelen a tím zajištění odbytu plynu. Působí jako konečný dodavatel, stavbu však zadává jiným spolupracujícím firmám na základě výběrového řízení. Firma není ochotna předložit přesnou finanční nabídku bez vyhotovení prováděcího projektu. Ujišťuje, že na základě jejich zkušeností a parametrů konkrétní kotelny pro náš dům, je nabízený odhad ceny dostatečně přesný a po zpracování projektu a výběrovém řízení bude konečná cena v rozmezí 10% od ceny nyní nabízené. To by znamenalo cenu do 860 tis. včetně DPH 14%.

Návratnost investice se podle zvoleného způsobu financování a tedy výše všech plateb pohybuje mezi 7,5 až 9 roky.

Pro přijetí tohoto záměru je zapotřebí souhlasu 75 % vlastníků.

k bodu 3.

Společenství může počátkem roku investovat 200 – 220 tis. Kč (dále uvažováno 210 tis. Kč). Při výši měsíčních splátek do 10 tis. Kč není nutno navyšovat platby do fondu správy a údržby. Při vyšších měsíčních splátkách by bylo třeba navýšit platbu o 2 – 3 Kč / m² (t.j. o max. 154 – 272 Kč měsíčně podle velikosti bytu). Za těchto podmínek by se cena investice zvýšila o 114 – 199 tis. Kč. Z toho vyplývá, že celé navýšení by bylo uhrazeno úsporou za 1 – 1,5 roku.

Příklady financování :

dodavatel	Duotherm	Duotherm	Prometheus	Prometheus	Prometheus
cena	990 tis. Kč	990 tis. Kč	860 tis. Kč	860 tis. Kč	860 tis. Kč
úvěrování	ČSOB	ČSOB	ČSOB	Prometheus	Prometheus
počet splátek	90	78	78	60	84
měsíční splátka	9 791 Kč	11 096 Kč	9 250 Kč	13 200 Kč	10 200 Kč
vlastní zdroje	210 000 Kč	210 000 Kč	210 000 Kč	210 000 Kč	210 000 Kč
úvěr	780 000 Kč	780 000 Kč	650 000 Kč	650 000 Kč	650 000 Kč
úrok	101 000 Kč	86 000 Kč	72 000 Kč	140 500 Kč	199 069 Kč
další poplatky	29 000 Kč	26 000 Kč	26 000 Kč	0 Kč	0 Kč
poplatky BÚ	18 000 Kč	18 000 Kč	16 000 Kč	0 Kč	0 Kč
celkem	1 138 000 Kč	1 120 000 Kč	974 000 Kč	1 000 500 Kč	1 059 069 Kč
návratnost roků	8,8	8,6	7,5	7,7	8,1
navýšení ceny	148 000 Kč	130 000 Kč	114 000 Kč	140 500 Kč	199 069 Kč
navýšení platby	ne	ano	ne	ano	ne

Úvěrování firmou Prometheus je zcela bez zajištění, v případě neplacení by prostě zavřeli plyn.

Úvěr od ČSOB má jako podmínku vedení běžného účtu SVJ u této banky a vinkulace dvou měsíčních splátek na tomto účtu. Jiné zajištění nepožaduje. Pro přijetí úvěru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných vlastníků.

Usnesení

4. schůze shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642 dne 25.10.2011


Shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642 :

1. Schvaluje záměr na zřízení domovní plynové kotelny. Vybírá dodavatele stavby, firmu Duotherm Říčany na základě předložené nabídky a zmocňuje výbor k uzavření Smlouvy o dílo. Stanoví max. výši nákladů na 1,2 mil. Kč.
Pro 18 hlasů, tj. 82 % všech. (hlasování č. 1)
2. Schvaluje přijetí investičního úvěru na realizaci záměru. Zároveň stanoví max. výši úvěru na 1. mil. Kč a max. výši měsíční splátky na 10 200 Kč.
Pro 18 hlasů, tj. 82 % všech. (hlasování č. 2)
3. Zmocňuje výbor společenství k výběru poskytovatele úvěru a k uzavření smlouvy o úvěru s vybraným poskytovatelem. Stanoví jediné kritérium pro výběr, a to nejnižší celkové náklady na úvěr.
Pro 17 hlasů, tj. 77 % všech. (hlasování č. 3)

V Praze, 25.10.2011

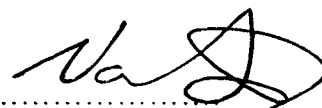
zapisovatel:

Antonín Staněk

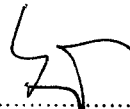
.....


ověřovatelé zápisu:

Jiří Vorel


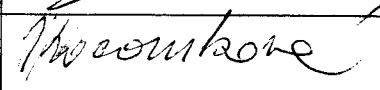

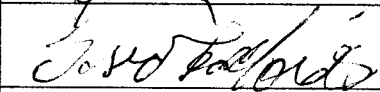

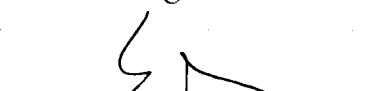

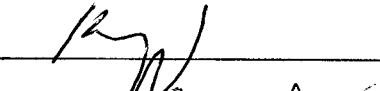


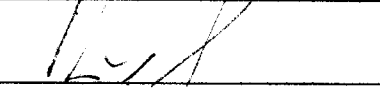

.....


Jan Šesták

.....


Listina přítomných

vlastníků jednotek na jednání shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642, se sídlem Praha 9, Újezd nad Lesy, Žárovická 1642, 190 16, IČ 289 76 622, zapsaným v rejstříku společenství vlastníků vedeném Městským soudem v Praze, konaném dne 25.10.2011

Poř. č.	jedn. č.	vlastník, spoluvlastníci, podíl, SJM	podíl na spol. částech	podpis
1	1	Lea Oberleitnerová	3,24%	
2	2	Anna Kocourková a František Kocourek, SJM RČ: 45 54 10 / 108	4,11%	
3	3	Zlataše Ryplová	4,11%	
4	4	Dagmar Svobodová	4,11%	
5	5, 101	Halyna Fléglová a Zdeněk Flégl, SJM RČ: 44 060 6077	5,16%	
6	6, 104	Květuše Šestáková a Jan Šesták, SJM RČ: 51 1024 009	5,16%	
7	7	Ladislava Fišerová a Miroslav Fišer, SJM RČ: 59 57 05 / 103 25	4,11%	
8	8	Marek Kempný	4,11%	
9	9, 102	Ludmila Vorlová a Jiří Vorel, SJM RČ: 500 501 074	5,16%	
10	10	Radana Nováková a Jiří Novák, SJM RČ: 28 5509 / 04 25	4,11%	
11	11	Jan Třasák	4,11%	
12	12	Jaruška Stříbrská a Josef Stříbrský, SJM RČ: 044 03 02 / 224	4,11%	

13	13	Ivana Pechová a Jaroslav Pecho, SJM RČ: 715626/1233	4,11%	<i>Pechová</i>
14	14	Pavel Štrébl	4,11%	/
15	15	Michal Mencil	4,11%	<i>Mencil</i>
16	16, 103	Danuše Staňková a Antonín Staněk, SJM RČ: 496019/320	5,16%	<i>Staňková</i>
17	17	Eva Tylečková	5,48%	/
18	18	Rohožník spol.s r.o.	5,48%	/
19	19	Lenka Kúsová, podíl 1/2 Jakub Stickel, podíl 1/2 RČ: 761009/0389	5,02%	<i>Stickel</i>
20	20	Jana Nulíčková, podíl 1/2 Dušan Nulíček, podíl 1/2 RČ: 801018/0266	5,02%	<i>Nulíček</i>
21	21	Stanislava Fürstová a Karel Fürst, SJM RČ: 540205/1556	4,97%	<i>Fürst</i>
22	22	Katarína Mičková a Erik Mičko, SJM RČ: 850811/8765	4,97%	<i>Mičko</i>

Celkem přítomno 18 vlastníků s celkovým podílem 85,8%.

22 % z celkového počtu účastníků.

Záznam o hlasování na 4. schůzi shromáždění, konané dne 25.10.2011

jméno	jednotka č.	váha hlasu v %	hlasování čís.				
			1	2	3	4	5
Oberleitnerová Lea	1	3,24%					
Kocourkovi SJM	2	4,11%	X	X	X		
Ryplová Zlataše	3	4,11%	X	X			
Svobodová Dagmar	4	4,11%	X	X	X		
Fléglovi SJM	5, 101	5,16%	X	X	X		
Šestákovi SJM	6, 104	5,16%	X	X	X		
Fišerovi SJM	7	4,11%	X	X	X		
Kempný Marek	8	4,11%	X	X	X		
Vorlovi SJM	9, 102	5,16%	X	X	X		
Novákovi SJM	10	4,11%	X	X	X		
Třasák Jan	11	4,11%	X	X	X		
Stříbrských SJM	12	4,11%	X	X	X		
Pechovi SJM	13	4,11%	X	X	X		
Štrébl Pavel	14	4,11%					
Mencl Michal	15	4,11%	X	X	X		
Staňkovi SJM	16, 103	5,16%	X	X	X		
Tylečková Eva	17	5,48%					
Rohožník spol.s r.o.	18	5,48%					
Kůsová Lenka, Stickel Jakub	19	5,02%	X	X	X		
Nulíčková Jana, Nulíček Dušan	20	5,02%	X	X	X		
Fürstovi SJM	21	4,97	X	X	X		
Mičkovi SJM	22	4,97	X	X	X		
celkem pro návrh			18	18	17		

82% 82% 77%

X	pro návrh
—	proti návrhu

Podpisy :

