



Stavební bytové družstvo Libčice nad Vltavou

Pod Saharou 536, 252 66 Libčice nad Vltavou, tel.: 233930939, IČ 00036901
zapsané v obchod. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr. XCVIII, vložka 372

Zápis č. 20

Z jednání představenstva SBD v pondělí 22. a 23.října 2007 v 18:00 kanceláři SBD

Dům A	Iva Tenklová + náhr. V. Henčíková	P	Dům F	Petr Ševčík	P
Dům B	Jindřich Houška	P	Dům 714	Martin Smetana, náhr. J. Vožehová	O
Dům C	Jaroslava Sádovská	P	Dům 722	Eliška Lžíčarová	P
Dům D	Marta Havlenová	O	Dům 723	Evžen Novák	P
Dům 705	Eva Pencová	P	KK	Daniela Hrdinová	P

P- přítomnost, O- omluva

Kontrola zápisu č.19 PSBD ze dne 24.7.2007:

EKONOMIKA

ad 19/2: Vyúčtování záloh SBD 2006 dokončeno, zbývá několik složitějších případů spojených s převody bytů.

ad 19/3: Dlužníci nájmu: průběžně 3-4, celoročně 0. Mechanismus vymáhání dluhů funguje.

BYTY a POZEMKY

ad 19/4: Ohlášeny 1-2 převody bytů, ke dni konání schůze nerealizováno.

ad 19/6: Převod pozemků (pod objekty SBD) v majetku státu do majetku SBD dokončen (možno průběžně kontrolovat na adrese <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>) pod dům A (čp.685 až 687) a dům B (čp.688 až 690) a parcela pod trafostanicí u hřiště.

REKONSTRUKCE a OPRAVY

ad 19/7: Úspěšně dokončena všechna jednání ohledně smluv na rekonstrukci obj. Pod Saharou (714, 722, 723 a 705). Přípravuje se smlouva na opravu fasády domu A (685-688).

ad 19/8: Na členských schůzích samospráv domů 705, 714, 722 a 723 konaných 9.10. 2007 a 10.10.2007 bylo schváleno přijetí úvěru v ČSOB a jeho zajištění biankosměnkou a provedení navýšení fondu oprav zmiňovaných objektů od 1.11.2007 tak, aby bylo možno celou půjčku a náklady rekonstrukce splácet. Podrobné odznění viz. příloha.

ad 19/9: Opravy a případné zrušení přístaveb domu A (Pod Saharou 685–687) související s původní uhelnou kotelnou a financování těchto prací požaduje samospráva domu A činit pouze za spoluúčasti domů B, C a D, jako původních uživatelů uhelné kotelny 685. Domu 705 se tato akce netýká, v době provozu uhelné kotelny měl vůči kotelně pouze odběratelsko dodavatelský vztah. Samosprávám byly předány finanční návrhy na sanaci kotelny (přístaveb).

ad 19/10: Nefunkční vodoměry budou vyměněny v průběhu listopadu 2007.

VÝROBA TEPLA

ad 19/11,12: Na MěÚ se 3.10.2007 uskutečnilo jednání za účasti zástupců odběratelů tepla ohledně zamýšlené privatizace budovy výtopny a technologie čp.715. Následně se uskutečnilo 18.10.2007 jednání zástupců odběratelů tepla (SBD Libčice nad Vltavou, BD712, BD OÁZA). Jednání budou nadále pokračovat, SBD preferuje výběr správce celého tepelného hospodářství, tj. budovy výtopny, technologie, tepelných přípojek a výměňkových stanic. Zápis z jednání na MěÚ a reakce SBD a zápis z jednání BD jsou k vzhledem k rozsahu k dispozici u předsedů samospráv.

ad 19/13: V souvislosti se změnami cen energií a s ohledem na přeplatky záloh jednotlivých středisek nebudou do konce roku změněny výše záloh, proběhne dle potřeby od 1/2008.

ad19/14: Firma KOMTERM provozující kotelnu 715 předložila SBD nabídku na správu 5 lokálních kotelen. Následně předložila rozsah revizí a kontrol nutných při provozu kotelen s celkovým instalovaným výkonem do 500kW (na SBD se celkový rozsah liší dle provozního řádu). Předáno zástupcům samospráv (A, B, C, D, 705) k posouzení.

SPRÁVA AREÁLU POD SAHAROU

ad19/15: V rámci schůzky konané na MěÚ dne 3.10.2007 starosta nabídl předsedům BD pomoc města při komplexním řešení problematiky zlepšení kvality bydlení v prostoru sídliště Pod Saharou. Přítomní se shodli, že se nejprve pokusí stanovit priority co je potřeba v prostoru působnosti BD ve vztahu k městu řešit a v jakém pořadí. Vlastní řešení problematiky bude následovat po schválení priorit všemi představenstvy BD a městem. Přítomní jsou žádáni aby své návrhy formulovali nejpozději do 30.10.2007 a zaslali je na E-mailovou adresu starosta@libcice.cz. Vzhledem k tomu, že SBD své požadavky formulovalo přehledně v uplynulých letech již několikrát, pouze přeposle MěÚ a ostatním BD příslušné materiály a související dokumenty jako podklad pro další jednání.

AGENDA SBD

20/1 (viz též bod REKONSTRUKCE) Pro poskytnutí úvěru na komplexní revitalizaci objektů Pod Saharou 707, 714, 722, 723 požaduje ČSOB a.s. kromě již jednotlivými samosprávami předloženého schválení podmínek úvěru (přijetí úvěru, jeho zajištění biankosměnkou a navýšení fondu oprav příslušných objektů) odsouhlasení na shromáždění delegátů SBD. Samozřejmě upravené znění schválení ve formě „shromáždění delegátů schvaluje“.

Vzhledem k tomu, že uspořádání shromáždění delegátů SBD má své procesní náležitosti (viz dále), bylo požádáno představenstvo o schválení usnesení pouze ve znění „představenstvo SBD Libčice nad Vltavou schvaluje“, aby nedošlo k prodlužení žádosti o dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení (potažmo ČMZR). Většinou hlasů (a podpisů) přítomných členů představenstva bylo usnesení schváleno, proti byla pouze předsedkyně samosprávy domu C J. Sádovská.

I přes podrobné vysvětlení podané předsedou SBD ohledně celé záležitosti financování, požádali zástupci samospráv o písemné vyjádření k využití pro členskou základnu, které se stane součástí tohoto zápisu (viz příloha).

EKONOMIKA

20/3 Dlužníci nájmu průběžně 2., velcí dlužníci nejsou.

20/4 Samosprávy obdržely předpisy nájmu 4-9/2007 a Q.souhrny. Fondy oprav budou dodány následně po provedení oprav v účetnictví. S ohledem na soukromí nájemníků jim budou aktuální předpisy poskytnuty individuálně. Samosprávy obdržely podrobné přehledy spotřeby elektřiny ve společných prostorech objektů za období 28.9.2006 až 5.10.2007. STřEnergetická poskytuje pouze tzv. sloučené faktury, tj. jednotlivé fakturace 36 odběrných míst našeho SBD bez jakéhokoliv vnitřního souvislého členění. Předané informace je nutno poměrně pracně „vytěžit“. Podle sdělení STřEn. nelze tento systém změnit.

BYTY a POZEMKY

20/5 SBD požádá o převod pozemků ve vlastnictví MěÚ SBD Libčice nad Vltavou pod domy čp.722 a čp.723. Jedná se o parcely 306/8 (čp.722) a 306/7 (čp.723). Parcely 304/2 a 304/3 zůstávají doposud v majetku soukromíků – o odkupu nebo o pronájmu bude nutno do budoucna jednat.

20/6 Představenstvo upozorňuje pronajímatele svých bytů, že jsou povinni předložit dohody o podnájmu!

REKONSTRUKCE a OPRAVY

20/7 Průběh rekonstrukce objektů na sídlišti Pod Saharou (714, 722, 723 a 705) a stav financování. Ke dni konání schůze jsou hotovy následující práce:

- a) veškerá projektová a stavební dokumentace sanace a výtahu
- b) sanaci provede firma KASTEN s. s.r.o. a rekonstrukci výtahu firma KONE a.s.
- c) dne 5.10.2007 byla podána žádost o dotaci z programu PANEL (s povinnými stanovisky akreditovaných poradenských středisek)
- d) na všech úvěrovaných objektech proběhly členské schůze schvalující podmínky úvěru
- e) probíhá jednání o úvěru s ČSOB a.s.
- f) po obdržení smlouvy o úvěru bude projednána dotace SFRB na ČMZR a rozhodnuto o dalším postupu

20/8 Zpracováno a předáno Ohlášení stavby (oprava fasády domu A) pro stavební úřad. Opravu fasády provede firma NOVIS. Zahájení rekonstrukce 24.10.2007.

20/9 Vzhledem k velkým nákladům na rekonstrukci (opravu) kotelny 685 (viz kalkulace firmy NOVIS – u samospráv) byly samosprávy A, B, C D požádány o svoje stanoviska k celé problematice bývalé uhelné kotelny (další využití) a předání nejpozději do konání shromáždění delegátů.

VÝROBA TEPLA

20/9 Viz ad19/11,12.

20/10 Budoucnost provozu lokálních kotelem A, B, C, D, 705. Možná centrální správa, atp. – pokračuje. Samosprávy byly požádány o vyjádření k předaným materiálům (přehled zákonných revizí a jejich četnost).

SPRÁVA AREÁLU POD SAHAROU

20/11 Dlouhodobá spolupráce s MěÚ – podrobnosti viz bod ad19/15. Předseda SBD požádal jednotlivé samosprávy o případné náměty a podněty ohledně rozvoje areálu v PÍSEMNÉ formě a zaslání nejr. na e-mailovou adresu: noe@ujv.cz.

RŮZNÉ

20/12 S předsedou samosprávy domu F (čp.534-536) byl vytipován okruh problémů, které by měly být projednány v rámci samosprávy:

- a) instalace měřičů tepla na radiátory
- b) kontrola kulových ventilů ve stoupačkách
- c) přílišné odtáčení TUV v poslední stoupačce vchodu čp.536 – oběhové čerpadlo ve výměňkové stanici na domě bylo vyměněno a nastaveno na větší výkon; nutno prověřit v součinnosti s KOMTERMEM; jednání v případě zájmu zprostředkuje předseda SBD
- d) oprava cihlového plotu před domem F – stavba sama není v majetku SBD a nachází se na pozemku v majetku MěÚ; nutno jednat v součinnosti s MěÚ.

20/13 S ohledem na početní stav samospráv na některých objektech a též představenstva SBD sdělil předseda SBD, že je nutno doplnit stavy v souladu se stanovami. Členové představenstva mohou být zvoleni pouze na shromáždění delegátů SBD (za účasti notáře). Navrhl termín konání shromáždění delegátů SBD na přelomu listopadu a prosince 2007. Programu a přípravě shromáždění delegátů bude věnováno nejbližší představenstvo SBD.

20/14 Vzhledem k obtížnému sladování volných termínů členů představenstva pro konání schůzí, navrhuje předseda stanovení pevného data konání schůze v každém měsíci (ve všední den, mimo úřední hodiny SBD). V případě nemožnosti účasti člena představenstva by za sebe povinně poslal náhradníka z příslušné samosprávy. Bude projednáno na nejbližším představenstvu SBD.

V Libčicích nad Vltavou, 27.10.2007

Ing. Evžen Novák, MBA
předseda představenstva
SBD Libčice n/Vlt.


STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
LIBČICE n. Vlt.
252 66 Libčice nad Vltavou
vedení družstva

Komplexní revitalizace objektů SBD čp. 705, 714, 722 a 723 „REKOSBD2007“ na sídlišti Pod Saharou v Libčicích nad Vltavou

(příloha k zápisu představenstva SBD Libčice nad Vltavou ze dne 22.10.2007)

ÚVOD

Celá akce byla řádně projednána na členských schůzích příslušných středisek již v prosinci 2004. Na následujících jednáních představenstva byli zástupci všech samospráv průběžně informováni o postupu prací. Od začátku se jednalo o komplexní revitalizaci objektů včetně rekonstrukce výtahu. Financování bylo od začátku koncipováno prostřednictvím úvěru **BEZ ZÁSTAVY OBJEKTŮ SBD** s možností dosáhnout dotace na opravy vad panelové výstavby ze Státního fondu rozvoje bydlení. Proto bylo a je nejvýhodnější zařadit do revitalizace co největší objem prací. Dle doposud platných pravidel může právnická osoba zažádat o dotaci pouze jednou.

Podobný komplexní přístup při renovaci objektů byl nabídnut všem samosprávám SBD. Samosprávy domu A, B, C, D jej však odmítly a daly přednost dílčím nebo individuálním opravám. Dům 705 se připojil ke komplexní revitalizaci v roce 2007.

ROZSAH REVITALIZACE:

Opravy statických vad, zateplení (vč. oprav) svislého obvodového pláště, výměnu oken, pravy lodžii včetně výměny zábradlí (kromě čp.705) a položení nové dlažby, opravu střech (kromě čp.705) a nástaveb na střeše, výměnu vchodových dveří, poštovních schránek, renovaci vzduchotechniky, výměnu stoupaček SV a TUV (705 i kanalizace), kompletní renovaci výtahů.

PŘÍPRAVA REVITALIZACE:

Po celou dobu přípravy revitalizace spolupracuje SBD s poradenským střediskem MCT, s.r.o. na přípravě projektů, energetických auditů, stavební dokumentace a výběrovém řízení. Práci na celé problematice se věnuje pracovní skupina skupina zástupců samospráv panelových objektů. Ve výběrovém řízení byla na sanaci panelových objektů ze šesti uchazečů vybrána firma KASTEN spol. s r.o. se sídlem v Neratovicích a na renovaci výtahů ze tří uchazečů firma KONE a.s. – Praha.

NÁKLADY A FINANCOVÁNÍ:

Bankovní ústav: ČSOB a.s., úroková míra 4,92%, fixace na 5 let, délka splácení 20 let, zajištění: pouze biankosměnka! Vzhledem k tomu, že případná dotace z programu „PANEL“ (-4% body z úvěru) poskytovaná Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou (ČMRZB) se vyplácí zpětně po 6 měsících, je fondy oprav nutno nastavit jako bez dotace!

objekt	sanace v Kč (bez DPH)	renovace výtahu v Kč (bez DPH)	úvěr (v Kč)	měsíční splátka úvěru (v Kč)	měsíční platba do fondu oprav se započtenou minimální rezervou na drobné opravy (dle bytové plochy)
705	8.159.122	963.100	9.000.000	60.832,42	od 1.382,-Kč do 2.547, Kč
714	8.060.081	992.500	8.900.000	60.156,50	1.967,-Kč
722	7.853.517	992.500	8.100.000	54.749,18	2.027,-Kč
723	7.853.517	992.500	8.100.000	54.749,18	1.727,-Kč

V současné době **již platí** všechny stejné byty v panelových objektech do fondu oprav průměrně **1.500Kč!** Financování, zajištění úvěru a navýšení fondu oprav od 1.11.2007 bylo schváleno většinou hlasů všech objektů (705, 714, 722, 723).

Některá upřesnění a vysvětlení:

- Průběh financování akce:** Akce je ze strany banky financována průběžně (jsou hrazeny pouze předložené faktury) – SBD není poskytnut celý úvěr najednou. Umožňuje to oběma stranám průběžnou kontrolu nad účelným vynakládáním prostředků.
- „Zajištění biankosměnkou“:** V žádném případě **nejde o zástavu objektů SBD** (viz úvod)!!! SBD tímto prokazuje a potvrzuje, že má zaveden systém vymáhání dluhů (vč. vystěhování dlužníků po 3 nezaplacených nájmech v průběhu roku) a je schopno dostát svým závazkům vůči bankovnímu ústavu. V případě **dlouhodobého** neplnění závazků (s ohledem na výše uvedená sdělení a k zavedenému mechanismu vymáhání dluhů k nim není objektivní důvod) dojde dle smlouvy o úvěru k vypsání pouze **SKUTEČNĚ DLUŽNÉ** částky.
Závazek se v rámci SBD týká úvěrovaných objektů. Tržní cena jednoho bytu 3+1 v panelových domech je dnes cca 1,4 mil.Kč, tzn. objekt o 30 bytech má tedy tržní hodnotu 42 mil. Kč!
Tato forma zajištění nepředstavuje žádné omezení pro převod členských práv a nemovitostí!!
- Existující zástava objektů SBD: V současné době jsou všechny objekty, které mají nesplacené anuity **zastaveny** u České konsolidační agentury, jako důsledek jejich výstavby pomocí úvěru (a důsledek rozhodnutí předchozích vedení SBD). Výše několika milionových úvěrů na výstavbu představovala vzhledem k tehdejšími mzdám přinejmenším stejné riziko jako jsou úvěry dnešní. Všechny tyto úvěry měly dobu splatnosti 30 let a nedodržení závazků vůči podmínkám úvěru by vedlo i v současné době přímo k objektům SBD.

Veškeré vaše doplňkové dotazy směřujte, prosím, na tento e-mail: noe@ujv.cz

S pozdravem

Ing. Evžen Novák, MBA
předseda SBD Libčice nad Vltavou


**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
LIBČICE n. Vlt.**
252 66 Libčice nad Vltavou
vedení družstva