

Podklad pro schválení úvěru KB a.s. - rekonstrukce nemovitosti 2016

Bytové družstvo Vršovická 1216, Praha 10

Vážení členové družstva,

Aktuální stav k 13.6.2016 v 14h: úvěrová dokumentace je hotova a paní Pavlíčková, pracovnice KB a.s., tuto dokumentaci detailně prezentovala Ing. Kočové na osobní hodinové schůzce. Tímto KB a.s. považuje splněnou výzvu BD z 12.6.2016 ke sjednání nápravy, tj. že dokončila a předala úvěrovou dokumentaci a předala informace pro projednání a schválení úvěrové smlouvy na členské schůzi konané dne 14.6.2016

Na základě této úvěrové dokumentace zpřesňuji informace a údaje pro rozhodování a schválení úvěru v bodech B) a C).

A) Finanční náročnost rekonstrukce nemovitosti

I. etapa - probíhá, termín dokončení k 15.7.2016

- rekonstrukce kotelny s rozšířením na centrální ohřev TV,
- výměna elektroinstalace od domovní rozvodnice, navýšení příkonu pro byty na 2x20A, elektroinstalace v bytech (nový přívod do bytu, výměna jističů, nový přívod do kuchyně pro el.sporák)
- výměna stoupaček SV a instalace nové stoupačky TV, přívod do bytů s napojením na stávající rozvody v bytech
- výměna kanalizačních stoupaček s napojením stávajících zřizovacích předmětů + výměna WC za kombi WC
- slaboproud - nové rozvody jako strukturovaná kabeláž, do bytu vždy 2 přípojky s možností využití pro O2, STA, satelit příjem (otevřené řešení i pro napojení jiných poskytovatelů služeb kabelové televize či internetu),
- slaboproud - nové domovní zvonky, v bytech videotelefony,
- slaboproud - výměna hromosvodů vč. uzemnění
- stavební úpravy v suterénu a chodby

Smluvně zajištěno - náklady 3.633 tis. Kč:

- projektová dokumentace
- výběrové řízení na dodavatele
- manažer projektu
- technický dohled
- autorský dohled
- dodavatelé elektro, voda, kanalizace

Dodavatel stavebních prací - 531.tis Kč - v jednání

Vícepráce např.

- diamantové vrtání
- výměna WC
- výměna hromosvodu

čekáme na upřesnění nákladů odhad 100 tis. Kč

II. etapa - podzim 2016 - jaro 2017

- rekonstrukce střechy (počíná zatékat, nedostatečná tepelná izolace, dosud jen opravována vrchní vrstva)
- výměna oken suterén
- fasády (bez zateplení)
- vstupní portál

- design chodeb (k diskusi i výměna vstupních dveří do bytů)
- hrubý odhad: 1.000 tis. Kč

III. etapa či ponechat nezrekonstruováno

- sklepní kóje
- společné prostory sklepy - kočárkárna, sušárna, prádelna, uhelna
- výměna dveří do společných prostor (bezpečnost, protipožární opatření)
- zahrada - např. posezení, ...

Toto je konečný výčet všech prvků nemovitosti, které dosud nebyly zrekonstruovány
hrubý odhad: 300.tis. Kč

Celkem I. + II. etapa: 5.264 tis. Kč

Celkem I. - III. etapa: 5.664 tis. Kč

B) Finanční zdroje:

Fond oprav k 31.12.2015: 2.324 tis. Kč
Tvorba FO v 2016: 515 tis. Kč
Čerpání FO - běžné výdaje - 50 tis. Kč
FO k 31.12.2016 2.789 tis. Kč

Úvěr	3.800 tis. Kč
Celkem zdroje	6.589 tis. Kč
Náklady I. - III. etapa:	5.664 tis. Kč
Rezerva	925 tis. Kč

Tvorba FO v dalších letech - roční předpis

Ve výši stávajícího předpisu 515 tis. Kč
Splátka úvěru vč. poplatků 390 tis. Kč
Zůstatek FO na ost.výdaje 125 tis. Kč (nebo rezerva nebo možnost snížení příspěvku do FO)

Dotace z programu Čistá Praha 2016 max. 100.tis. Kč – zatím počítáno jako další rezerva

C) Parametry úvěru

Výše úvěru: 3.800 tis. Kč
Čerpání úvěru: od podpisu smlouvy - prosinec 2016
1. splátka úvěru: leden 2017
Splatnost úvěru: do 31.5.2027 (KB umí splatnost jen na celé roky, tj. 10 let + 1 měsíc zaokrouhlili na 11 let od podpisu smlouvy, tj. 125 splátek)
Úroková sazba: 1,27%
Fixace úrok.sazby: do 30.5.2026, k tomuto datu lze splatit zbytek úvěru bez sankce
Měsíční poplatky: 200 Kč za vedení účtu + 12 Kč za odeslání výpisu
Měsíční splátka: 32.501 Kč (z toho prům.úvěr.zatížení = úrok+poplatky 128,50 Kč/měsíc/BJ)
Čerpání: do 2 pracovních dnů od předložení žádosti o čerpání
Možnost nedočerpat: 380 tis. Kč,
tj. úvěr by byl jen 3.420 tis. Kč, výše měsíční splátky zůstává, tj. úvěr by byl dříve splacen. Rozhodnout o nedočerpání lze na podzimní čl.schůzi.

Poznámka: připravuje se změna obchodního zákoníku, kdy bytová družstva budou moci převést úvěr na nově vzniklé společenství vlastníků, pokud se rozhodne o převodu bytů do OV. Tudiž kratší doba fixace úrokové sazby (doplatení úvěru) již není nutná.

Ing. Daniela Kočová, předseda představenstva