

# **Průvodní list k hlasování o poskytnutí úvěru na Revitalizaci pro Shromáždění vlastníků Panorama Sylván konaného dne 8. října 2018**

## **Rekapitulace dění ohledně Revitalizace našeho domu:**

Od posledního Shromáždění se událo:

po Shromáždění vlastníků dne 3. října 2017 p. Ing. Baxa upravoval projektovou dokumentaci pro potřeby získání dotace z programu IROP, vč. předběžné cenové kalkulace vycházející z cen dle ÚRS (systém informací, metodických návodů a postupů pro stanovení ceny stavebního díla) s maximální výší 18 380 027, 38- Kč bez DPH 15 %;

dne 24. listopadu 2017 byla podána na MMR (ministerstvo pro místní rozvoj) žádost o získání dotace vč. všech příloh, tzn. vč. projektu a dalších dokumentů;

prosinec 2017 byla zahájena kontrola vypracované zadávací dokumentace od p. Ing. Baxy potřebné pro vypsání soutěže na získání dodavatele stavby;

leden 2018 jsme se rozhodli tuto zadávací dokumentaci upravit tak, aby splňovala námi odsouhlasené ujednání dle hlasování Per Rollam ukončeného dne 12. října 2015, tzn.:

***Společenství se tak usneslo na provedení komplexních oprav pláště celé budovy a souhlasilo s tím, aby Společenství v zastoupení Výboru:***

- a) zajistilo odborné soudně-znalecké posouzení Budovy,*
- b) zajistilo koncepční technický návrh opravy řešeného domu,*
- c) zajistilo plnohodnotnou kompletní projektovou dokumentaci uvažované opravy obálky domu,*
- d) zahájilo na základě zjištěného dle bodů a), b) a c) několikakolové výběrové řízení na provedení komplexní revitalizace tak, aby byly stlačeny náklady na minimum;***

bylo zahájeno jednání vedoucí k úpravě zadávací dokumentace potřebné pro vypsání minimálně dvoukolové soutěže na získání dodavatele stavby se specialistkou, pí Mgr. Ing. Terezou Hoffmannovou (toho času námi zplnomocněná osoba k jednání s MMR ohledně získání dotace přes IROP);

11. března 2018 jsme obdrželi depeši z IROP, že máme vše v pořádku a můžeme zahájit Výběrové řízení na získání dodavatele stavby;

pí Mgr. Ing. Tereza Hoffmannová požadovala za předělání zadávací dokumentace odměnu (*...informaci lze zveřejnit až na Shromáždění...*). Výbor i Komise se shodli, že určitě existuje levnější cesta se zachováním kvality podkladů, např. obrácením se na nějakou Advokátní Kancelář. Byl tedy zahájen proces hledání AK;

11. dubna 2018 jsem od pí Mgr. Ing. Terezy Hoffmannové obdrželi potvrzení o Vydání aktu na dotaci, tzn. 100% jistotu získání 30% dotace na uznatelné položky Revitalizace dle projektové dokumentace;

s předěláním zadávací dokumentace jsme se obrátili na AK Advokátní kancelář JUDr. Lenka Kamišová, ev. č. ČAK 11337, IČ: 71463721, se sídlem Goethova 356/5, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň, se kterou jsme vyjednali odměnu (*...informaci lze zveřejnit až na Shromáždění...*), a to vč. doručení obálek a rozbalování obálek v sídle AK;

takto vytvořená zadávací dokumentace prošla kontrolou Výboru, Kontrolní komise a panem Ing. Zdeňkem Baxou.

**Zadávací dokumentace obsahovala:**

- podmínku podat nabídku nejpozději do 16 hod. dne 7. srpna 2018 do sídla AK,
- podmínku prokázat kvalifikační předpoklady (profesní odbornost, prokázání alespoň tří zakázek za posledních 6 let v min. rozsahu 9 300 000 Kč bez DPH),
- podmínku uložit 2 % z výše nabídkové ceny na náš účet po dobu 12 měsíců po předání díla, jako peněžní jistotu pro nás k vyřízení případných oprav bez zbytečného domáhání se práva,
- podmínku poskytnutí záruky v době 72 měsíců,
- podmínku prokázat pojištění odpovědnosti v min. výši 20 000 000 Kč;

**Předmětem plnění byly tyto stavební práce:**

- a) Zateplení fasády (MV 160 mm),
  - b) Zateplení fasády (MV 180 mm),
  - c) Zateplení fasády (fenolová pěna 50 mm) – pouze boky lodžií na stěny do tl. 175 mm,
  - d) Zateplení fasády (fenolová pěna 70 mm) – pouze boky lodžií na stěny tl. 300 mm,
  - e) Výměna otvorových výplní,
  - f) Oprava navazujících a doplňkových konstrukcí,
- k tomu pan Ing. Zdeněk Baxa nechal doplnit konkrétní specifikaci oken, aby nedošlo k omylu, tzn. požadoval, aby k nabídce oken byla předložena na SVT, Uw (celkové hodnoty tepelné prostupnosti okna), Uf (hodnoty tepelné prostupnosti rámem), Ug (hodnoty tepelné prostupnosti zasklením), Ψg (lineárním součiniteli prostupu tepla), g (solární faktor - glazing) dodávaných oken, tak aby splňovala zadávací dokumentaci.

28. června 2018 jsme vypsalí Soutěž (výběrové řízení) na získání dodavatele stavby. Oslovili jsme 7 společností;

7. srpna 2018 usedla nově vytvořená Komise pro rozbalování obálek (v souladu s NOZ) ve složení p. Pavel Tručka (za Výbor), pí Ing. Jana Kašparová (za Kontrolní komisi) a p. Ing. Zdeněk Baxa (jako technický dozor a tvůrce projektu).

**Do soutěže se přihlásily dvě společnosti:**

- Stavitelství Šmíd s nabídkou 21 381 805, 87- Kč bez DPH 15%
- STAZAP s nabídkou 20 299 336, 51- Kč bez DPH 15%

Navýšení nákladů do srpna 2018 lze přičíst faktům, že na trhu práce došlo zřejmě pro absenci zaměstnanců k navýšení výplat a cena materiálů, obzvláště pak po uhoření pár lidí ve světě v domech zateplených polystyrenem, tedy především cena minerální vaty, výrazně stoupla (i díky spekulantům, kteří ji ve velkém vykupovali) a požadavek na vydání rámců oken a technické vložení rámců oken z venku k fasádě domu (tahání rámců po lešení, zednické vícepráce - opravení míst po původních oknech) s použitím kvalitních izolačních kotvících prvků (bez navrtání rámu do zdi) také cenu navýšil. Navýšení lze vypočítat orientačně na cca. 15 %.

Matematický souhrn:

Pokud vycházíme z námi akceptované max. ceny vč. DPH - 21 137 031,50- Kč a připočteme k ní orientační nárůst nákladů o 15 %, dojdeme na částku 24 307 586,21- Kč vč. DPH. Nejlevnější doručená nabídka byla od firmy STAZAP ve výši 23 344 237 Kč vč. DPH. Onen necelý jeden milion korun pak tvořil námi zadanou rezervu v původní projektové dokumentaci vypočítanou podle ÚRSu.

Bohužel pro nás se začaly zvedat úrokové sazby a ceny za provedení Revitalizace s dodržáním všech chtěných technologických požadavků neklesaly, ani nestagnovaly, ale rapidně rostly;

Po prozkoumání nabídek obě společnosti splnily všechny podmínky až na max. výši nákladů;

22. srpna 2018 odeslala Komise pro rozbalování obálek oběma firmám oznámení o pokračování jednání, tzn. zahájení druhého kola, které povede k úpravě nabídkové ceny.

Stavatelství Šmíd se nám z kapacitních důvodů omluvilo s vyjádřením, že z nabídky nic snižovat nebudou.

S firmou STAZAP došlo k jednání spočívající ve změně subdodavatele oken, kde jsme předpokládali vysoko nastavenou marži od původního subdodavatele.

Především díky jasně vymezeným finančním možnostem a také díky známostem pana Ing. Zdeňka Baxy jsme ve druhém kole dostali od firmy STAZAP nabídku ve výši 18 379 966,82- Kč bez DPH,

tzn. ve výši **21 136 961,84- Kč** vč. DPH,

a to se zachováním všech požadovaných technologických požadavků. Dokonce se podařilo, že okna budou profilována okenním systémem REHAU, jedním z těch nejšpičkovějších ve světě.

Matematický souhrn:

oproti původnímu návrhu se nám podařilo dvoukolovým výběrovým řízením stlačit cenu o 2 207 275,16- Kč vč. DPH,

pokud budeme počítat orientační navýšení v oboru (15 %), tak lze říci, že se nám takto podařilo stlačit cenu o 3 170 624,37- Kč vč. DPH.

Od 4. září vyjednáváme s bankovními institucemi ohledně nabídek poskytnutí úvěru;

Úvěr je dle NOZ potřeba schválit nadpoloviční většinou usnášeníschopného Shromáždění SVJ, a to nejen v konkrétní výši, ale i s uvedením podmínek úvěru;

Proto všichni vlastníci mají možnost nahlédnout do nabídek bank a seznámit se s nimi v dostatečném předstihu před Shromážděním;

V rámci indikativních nabídek od bankovních institucí musí být splněno:

že v žádném případě nedojde k navýšení poplatků do fondu oprav za m<sup>2</sup> a v žádném případě nedojde k ručení zástavními právy smluvními na jednotlivých jednotkách;

Výbor SVJ se po konzultaci se zástupci Kontrolní komise a Komise pro rozbalování obálek dne 5. září rozhodl z FO uvolnit 2 499 961, 84- Kč, tzn. úvěr by měl být ve výši:

**18 637 000 Kč**

s tím, že po načerpání dotace, jejíž výši lze orientačně určit na 6 341 088, 55- Kč nám zbude k umoření úvěr ve výši:

**12 295 911, 44- Kč**

Jakmile načerpáme dotaci, můžeme si vybrat, jestli snížíme dobu splatnosti nebo snížíme měsíční částku. Zde všichni preferujeme snížení měsíční splátky.

### **O nabídkách se bude vést debata na Shromáždění a následně zahájíme hlasování.**

Jediná banka UniCredit Bank (ta, ve které nyní vedeme účetnictví) nedokáže půjčit finanční prostředky na delší dobu, než-li 15 let. To během jednání podmiňovala minimální měsíční vybranou částkou do FO ve výši 152 533,- Kč, což nesplňujeme. Vzhledem k odsouhlasenému znění, že v žádném případě nesmí dojít k navýšení FO (nyní vybíráme měsíčně celkově 149 247, 81- Kč), se tak o této nabídce nedalo bavit. A tak byla podána žádost o poskytnutí výjimky, kterou nám zamítli. Nabídnutým řešením z jejich strany bylo zvednout výběr FO, což Výbor principiálně odmítl, i když se jednalo o 50 haléřů na m<sup>2</sup> anebo zde byla možnost poskytnout z vlastních zdrojů o 410 tis. Kč více, tzn. 2,91 mil. Kč, vzít úvěr 18 227 000 Kč rozdělený na dva úvěry, kdy menší úvěr ve výši dotace po 3 letech umožříme s koncem fixace, tzn. v době, kdy nám již bude dotace poskytnuta. V takovém případě by UniCr. Bank stačilo, abychom měsíčně vybírali jen 149 171 Kč.

Podmínky úvěru, úrokové sazby, splatnosti i fixace - vše máte uvedeno v podkladech.