

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja

se sídlem Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha 8 - Troja, IČ: 27186971,
společenství vlastníků jednotek zapsané v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5159

Společné stanovisko výboru a kontrolní komise k nabídce na odkoupení nebytových jednotek a pozemků.

Na společném zasedání výboru a kontrolní komise SVJ Hnězdenská 735 dne 22. 5. 2018 byla projednána nabídka RENTIS družstva, na odprodej nebytových jednotek č. 735/651, 735/541 a 735/646 v BD Troja Hnězdenská 735/6 a pozemků 1160/3 a 1160/85 sousedících s budovou bytového domu.

I. Jednotky.

Nebytové jednotky recepce, dílna a ústředna byly vlastníkem poskytnuty SVJ po celou dobu k užívání zdarma, kdy SVJ si hradí jen spotřebu energií. Jednotka recepce slouží SVJ pro zajištění provozu domu – zázemí pro výbor, zaměstnance a technickou správu, dohled nad ostrahou objektu, přejímání pošty a balíkových zásilek, výkon požární hlídky, kontroly příchozích do domu, kontrola uvíznutých osob ve výtazích, evidence vlastníků, správa klíčového hospodářství, výběr poplatků, vydávání čipů atd., a jsou zde zakončeny ovládací prvky vzduchotechniky, rozvod kamerového a přístupového systému atd. V jednotce ústředna jsou ukončeny veškeré slaboproudé rozvody – telefonní linky k jednotkám, rozvody kabelové televize a internetu a jsou zde ukončeny přívody slaboproudých rozvodů a optických sítí. Jednotka dílna slouží jako zázemí pro údržbu a úklidovou službu společných částí domu, jako pracovní prostor i jako skladový prostor zařízení, náradí a materiálu. Jednotky jsou využitelné jiným způsobem, k jiným účelům (komerčně).

Provoz služeb v těchto prostorách (recepce, dílna, ústředna) je významný pro další chod a správu domu. Výbor i kontrolní komise jsou přesvědčeni, že je zásadní, aby k těmto prostorám mělo SVJ nadále užívací právo, ideálně právo vlastnické. V opačném případě není možné zajistit, že tyto prostory budou nadále sloužit chodu domu a že je budou moci členové SVJ i nadále užívat v současném rozsahu. Výbor i kontrolní komise SVJ považují navrhovanou kupní cenu za přiměřenou a koupí prostor za důležitou, a proto doporučují shromáždění vlastníků nabídky na koupí využít a jednotky pořídit do vlastnictví SVJ.

II. Pozemky

Oba pozemky v těsné blízkosti bytového domu Troja doposud SVJ využívá pro své potřeby. Na pozemku 1160/85 je umístěna stavba příjezdové komunikace ze zámkové dlažby k podzemním garážím v 1. PP a 2. PP. Na pozemku 1160/3 je umístěna stavba příjezdové komunikace k domu a podzemním garážím v 1. PP a 2. PP, stavba 53 ks parkovacích stání, stavba přístřešku pro popelnice pro BD Troja, stavba schodiště k domu Troja a stavba 18 ks podzemních garáží. Stavba 18 ks podzemních garáží není předmětem nabídky ke koupí a současný vlastník si je hodlá ponechat ve vlastnictví (nejsou zahrnuty do předloženého znaleckého posudku a nejsou součástí nabídky ke koupí). Pozemek o výměře rovnající se ploše o půdorysu podzemních garáží cca 351 m² bude při odsouhlasení pořízení nemovitostí oddělen od pozemku nabízeného ke koupí (3.450 m²).

SVJ využívá nabízené pozemky pro plnění svých úkolů, uspokojování potřeb svých členů a správu bytového domu. Současný vlastník se rozhodl pozemky prodat a přednostně je nabídl současnému uživateli. Případné pořízení nabízených nemovitostí by pro SVJ vyřešilo zajišťování bezproblémové dopravní obslužnosti bytového domu, průchodnosti, průjezdnosti, parkování vozidel, správy bytového domu a užívání pozemků dle jeho potřeb. Užívání pozemků by nebylo závislé na jiných faktorech a vlivech, požadavcích, vůli a korektnosti přístupu osoby vlastníci dotčené pozemky. Výbor a kontrolní komise jsou toho názoru, že pro SVJ je otázkou zásadního významu, zda k těmto pozemkům bude mít SVJ vlastnické, nebo užívací právo a členové SVJ by měli nabídku uvážit i v kontextu budoucího možného vývoje v lokalitě. V opačném případě není možné zajistit a zaručit, že tyto pozemky budou moci členové SVJ i nadále užívat pro své potřeby v současném rozsahu, případně je užívat bezplatně, tak jako tomu bylo doposud. Výbor a kontrolní komise SVJ po uvážení všech okolností považují navrhovanou kupní cenu za přiměřenou a doporučují shromáždění vlastníků nabídky na koupi využít a pozemky a stavby pořídit do vlastnictví SVJ.

III. Financování

V případě, že shromáždění shledá nabídku na pořízení nabízených nemovitostí za akceptovatelnou a rozhodne se nemovitosti pořídit, nabízí se několik možností, jak nákup financovat.

Finanční náročnost pořízení:

Nebytové jednotky:

Kupní cena	2.000.000,-Kč
Správní poplatek KÚ	1.000,-Kč
Daň z nabytí nemovitosti	80.000,-Kč
Náklady jednotky	2.081.000,-Kč

Pozemky:

Kupní cena	2.000.000,-Kč
Správní poplatek KÚ	1.000,-Kč
Daň z nabytí nemovitosti	493.460,-Kč
Náklady pozemky	2.494.460,-Kč
NÁKLADY CELKEM	4.575.460,-Kč

Možnosti financování pořízení nemovitostí:

1) Vlastní zdroje:

SVJ má nyní dostatek finančních prostředků, které by mohlo na pořízení nemovitostí použít. Pořízení jednotek může být odsunuto na závěr roku, aby SVJ mělo určitou finanční rezervu a nebylo omezeno financování provozu do domu v případě nepředpokládaných vynucených nákladů. V současné době nejsou plánovány investice většího rozsahu.

Přehled zdrojů:

+ Příjem rezervních fondů a fondu oprav z Družstva Troja	2.000.000,-Kč
+ Fond oprav SVJ - stav k 30. 4. 2018	2.604.000,-Kč
+ <u>Budoucí příspěvky členů SVJ do fondu oprav – stav 31. 12. 2018</u>	<u>1.255.000,-Kč</u>
Vlastní zdroje celkem	5.859.000,-Kč

2) Vlastní zdroje + příjmy z nájemného za parkovací stání:

Pořízení pozemků a staveb a zejména pak stavby parkoviště s 53 parkovacími stáními umožní SVJ naložit efektivně s nabytým majetkem a získat dodatečný příjem z pronájmu parkovacích stání. Při pořízení cca 40 sklopných parkovacích zábran nákladem cca 120.000,-Kč a následným pronájmem parkovacích stání lze získat při 80% obsazenosti parkoviště příjem cca 250.000,-Kč/ročně (22.000,-Kč/měs.). Návratnost investice do pořízení pozemků z nájmu parkovacích stání by se pohybovala +- 8 let.

3) Vlastní zdroje + dočasné navýšení příspěvků do fondu oprav:

Tuto variantu je možno zvolit v případě, že by SVJ muselo nad stanovený plán investic vynaložit větší investice do oprav nebo sanací havárií, které by vyžadovaly alokování finančních prostředků nad rámec současných možností.

Současný stav výše příspěvku do fondu oprav:

SKUPINY JEDNOTEK	Počet jednotek dle prohlášení vlastníka	VÝMĚRA pro vyúčtování Kč	Kč/m ² / měsíc	Měsíční přiděl do FO Kč	Roční přiděl do FO Kč
Velké jednotky – byty a nebyty	406	17 186,10	8	137 488	1 649 865
Garáže, komory, garážová stání	249	6 471,40	3	19 198	230 385
CELKEM	655	27 463,50		156 903	1 882 836

Navrhovaný stav výše příspěvku do fondu oprav:

SKUPINY JEDNOTEK	Počet jednotek dle prohlášení vlastníka	VÝMĚRA pro vyúčtování Kč	Kč / m ² / měsíc	Měsíční přiděl do FO Kč	Roční přiděl do FO Kč
Velké jednotky – byty a nebyty	406	17 186,10	10	171 861	2 062 332
Garáže, komory, garážová stání	249	6 471,40	5	32 357	388 284
CELKEM	655	27 463,50		204 218	2 450 616

Návrh: navýšení příspěvků do fondu oprav o 2 Kč/m²/měs. zajistí příjem cca 567.000,-Kč ročně. Za dobu **tří** let zvýšeného příspěvku bude ve fondu navíc naspořeno 1.703.340,-Kč, což pokryje investici do pořízení nemovitostí a ve fondu oprav zůstane po celou dobu dostatek financí na opravy a jiné investice. Např. byt o výměře 43m² x 2 Kč = 86 Kč/měsíčně navíc odvod do fondu oprav tj. ročně o 1.032 Kč.

4) Vlastní zdroje + úvěr:

Nabízí se i možnost pořízení pozemků a jednotek částečně na úvěr. Modelový příklad: při čerpání úvěru ve výši 2.000.000,-Kč, splátce 23.000,-Kč/měsíc, RPSN 2,5% a to po dobu 8 let zaplatíme na úrocích 208.000,-Kč.

V Praze dne 24. 5. 2018

Důbrava Jaroslav, Bc.
předseda výboru

Vacek Milan, Ing.
předseda kontrolní komise

Bazelkova Teodora
místopředsedkyně výboru

Jeřichová Jana, Ing.
členka kontrolní komise

Ivaysyuk Robert
člen výboru

Jemelková Zuzana, Mgr.
členka kontrolní komise