

## Vážení vlastníci,

Na shromáždění konaném dne 3.12. 2009 byl výbor našeho společenství pověřen:

- k přípravě plánu nezbytných oprav pro regeneraci našeho domu,
- k zahájení jednání s bankovními domy, zejména ČSOB o možnostech úvěrování těchto oprav a zjištění podmínek pro poskytnutí úvěru

Podle priorit navazující na platné normy a směrnice výbor sestavil podle priorit seznam následující tří hlavních investičních akcí pro regeneraci našeho domu:

- výměna výtahů
- oprava vstupních portálů všech vchodů našeho domu
- výměna krytin PVC a malba společných prostor

Jedná se o náročný projekt jak z hlediska organizačně – administrativního tak z hlediska finančního. Pro jeho uskutečnění je třeba zajistit nejen dodavatele, ale i finanční zdroje v podobě investičního úvěru. Abyste mohli, jako nejvyšší orgán našeho společenství („Shromáždění“), rozhodnout, je třeba vás již nyní informovat o všech možnostech a skutečnostech souvisejících s touto aktivitou.

V této souvislosti bychom vás chtěli informovat, že dne 23.3. 2010 se člen výboru pan Meixner zúčastnil semináře pořádaného ČSOB pro zástupce společenství vlastníků bytových jednotek pro poskytnutí informací o možnostech úvěrování oprav a modernizace domů. Na tomto semináři jsme získali mnoho důležitých informací, z nichž ta nejpodstatnější pro vás je, že pro potřeby našeho domu budeme schopni čerpat úvěr bez nutnosti zajištění tzn. : **žádná zástava nemovitosti ani jednotlivých bytových jednotek, žádné náklady spojené s provedením oceňování nemovitosti.**

Přestože každý z vás vidí stav našeho společného majetku a možná nepotřebujete další vysvětlení pro potřebu jeho udržování a modernizace, přesto bychom vám rádi podali několik informací, které jsou důležité pro další rozhodování o regeneraci a modernizaci našeho domu.

V tomto materiálu bychom vás chtěli informovat:

**Proč je nutné provést modernizaci výtahů?**

**Proč je nutné opravit a modernizovat vstupy domu?**

**Jak dlouho bude oprava probíhat?**

**Pro jaké investice se rozhodnout?**

**Z čeho budeme tyto investice financovat?**

**Jaké bude finanční zatížení každého vlastníka bytu?**

Ještě předtím než se začtete do jednotlivých bodů materiálu, je třeba vás upozornit, že bez dvou zásadních věcí nebudeme moci zamýšlenou regeneraci uskutečnit. Podle definice zákona a v souladu s ním naše stanovy uvádějí následující dvě podmínky:

### **1) S investiční akcí musí souhlasit min. 75 % z celkového počtu všech vlastníků (60 jednotek)**

*Stanovy čl VI bod 10: Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Souhlasu lze dosáhnout také shromážděním odpovídajícího počtu podpisů vlastníků jednotek.*

### **2) S přijetím úvěru musí vyslovit souhlas nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků**

*(Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů čl. VI bod 7 Stanov)*

Vzhledem k tomu, že čas opravdu letí a příprava takto náročné akce zabere spoustu času především pro členy výboru, byli bychom rádi, abyste již nyní, v době před konáním shromáždění, zvážili poskytnuté informace, vznesli další dotazy, návrhy a připomínky, abyste na podzimním shromáždění byli přesvědčeni o tom, že můžete hlasovat „PRO“ pro oba dva výše uvedené body.

# Proč je nutné provést modernizaci výtahů?

## Normativní a legislativní požadavky

Vstupem do EU se ČR zavázala mimo jiné i k harmonizaci nejen právních předpisů, ale i norem ovlivňujících konstrukci, výrobu, instalaci široké řady výrobků a samozřejmě i normy spojené s údržbou těchto výrobků. Jedním z nejdůležitějších důvodů revitalizace výtahů v domě je bezpečnost, kterou diktují normy a exekutiva Evropské unie (konkrétně se jedná o normu EN81-80).

Nové normy kladou náročnější požadavky na provozní parametry. Legislativa prošla významnými a zásadními změnami v roce 1993, kdy začala platit nová norma ČSN EN 81-1(2). O šest let později, v roce 1999, byla provedena novelizace této normy. Současně s ní vstoupilo v platnost Nařízení vlády č. 14/1999 Sb. Na aktuální technické požadavky na výtahové systémy reagovalo Nařízení vlády č. 27/2003 Sb., v dnešní době platí řada dalších norem a předpisů.

Zastaralé výtahy sice v době své instalace odpovídaly tehdejšími technickým normám, ale dnes pochopitelně neobstojí. **Dle inspekčních prohlídek musí být rekonstrukce výtahů podle nových norem a požadavků EU provedena do termínu 05 /2012.**

Podrobnosti k problematice výtahů, včetně základních českých technických norem, vztahujících se na konstrukci, výrobu servis a provoz výtahů lze nalézt například na stránkách Unie výtahového průmyslu České republiky <http://www.uvp-cr.cz/>.

## Bezpečnost provozu

Do prostoru mezi pohybující se kabinou a stěny mohou zejména děti nechtěně vsunout prsty, při chvilkové nepozornosti mohou být zachyceny a vtaheny volné části oděvů, pásky, rozvázané šňůrky bot apod. Často také v kabině chybí nouzová dálková signalizace, jejíž funkci nahrazuje z dob původní instalace tlačítko zvonku. Není tím však zajištěno, že se například uvízlá osoba dovolá včas účinné pomoci.

Moderní výtahy, splňující nejpřísnější požadavky norem, nabízejí spojení s centrálním dispečinkem servisní firmy, která se stará o monitoring a obsluhu výtahů.

I když výtahy procházejí revizními prohlídkami, jak stanoví normy a zákony, **skrytá vada v přesluhujících mechanismech či únava materiálu pak při souhrě nešťastných náhod** a neexistence moderních bezpečnostních prvků může končit v lepším případě jen zraněním, v horším i smrtí.

## Provozní rizika

V současné době je na existujících výtazích evidováno **více jak 74 tzv. Provozních rizik!!!** Provozní riziko je definováno jako rozdíl mezi technickou vybaveností existujícího výtahu, vyrobeného a instalovaného podle tehdejších předpisů a požadavky současných norem, zejména s ohledem na bezpečnost provozu.

Provozní rizika jsou rozdělena do několika úrovní s ohledem na četnost výskytu vzniklých nebezpečných situací a závažnosti daného Provozního rizika. Nalézt je můžeme v každé části konstrukce výtahu a to zejména u zařízení, která byla instalována před rokem 1993 a 1999. (Pozn.: *Náš výtah byl instalován v roce 1977*)

## Ekonomické benefity

Do provozních úspor promlouvá i nové technologie strojového zařízení. Ve srovnání s tradičním převodovým strojem váží nové systémy o polovinu méně, jsou zhruba 2x výkonnější, ale ušetří až 30 % energie! Zásluhou těchto předností lze ušetřit podstatnou část ročních nákladů na provoz výtahu.

*Pozn.: V roce 2009 jsme platili za společnou spotřebu energie (vč. osvětlení spol. prostor) 64,5 tis. Kč.*

Výkonový stupeň pohonu se při zastavení výtahu ve stanici přepíná do klidového režimu. Signalizační displeje jsou při zastavení výtahu ztlumeny. Pokud není výtah používán, vypne se také systém větrání kabiny. Automatické řízení osvětlení kabiny vypne osvětlení, když výtah stojí, a zapne jej až v okamžiku, když je opět přivolán k uživateli. Automatické řízení osvětlení kabiny se významně podílí na úspoře celkové spotřeby energie výtahu. Moderní výtah je zárukou spolehlivého provozu bez častých výjezdů k servisním zásahům.

## Co můžeme očekávat za přínosy po provedené modernizaci výtahů?

- snížení nákladů na spotřebu elektrické energie,
- snížení celkových nákladů vydávaných dlouhodobě na údržbu výtahu (v roce 2009 to bylo 85 894 Kč; z toho servis 37 tis. Kč, odborná zkouška 25 tis. Kč, opravy 23tis. Kč),
- snížení hladiny hluku působícího na akusticky chráněné místnosti - ložnice, obývací pokoje,
- zvýšení provozní bezpečnosti výtahu - snížení rizika smrtelného úrazu, úrazu nebo poškození majetku
- zvýšení požární bezpečnosti objektu,
- zlepšení komfortu jízdy, dosažení lepšího rozjezdu klece a přesnějšího zastavení ve stanici
- získání moderního produktu splňující veškeré normativní a legislativní požadavky

## Jaké taková výměna výtahů dlouho trvá?

Po uzavření smlouvy počítejte s lhůtou nutnou pro výrobu výtahu. I když se jedná o standardní produkt, neznamená to, že společnost má již výtah připravený a vyrobený druhý den po podpisu smlouvy. Projekční práce, výroba a kompletace zakázky jsou vždy nutné. Obvyklý termín předání díla od podpisu smlouvy je cca 18 týdnů. Samotná odstávka výtahu se pak pohybuje dle nosnosti a počtu pater mezi 3-6 týdny. **Zároveň musíme upozornit na skutečnost, že dnes již v důsledku velkého zájmu a omezených kapacit dodavatelů, není nic neobvyklého, když dodavatel nabídne termín realizace za 1/2 roku nebo i za 1 rok.**

### Samotná realizace v bodech (zjednodušeně):

- 1) zahajuje se demontáží výtahu vč. vybourání dveří
- 2) ponechává se plošina pro stavební práce v šachtě
- 3) osazují se nové šachetní dveře (využívá se původní instalační otvor - jsou použity ruční šachetní dveře se stejným rozměrem. U automatických šachetních dveří může být otvor částečně zvětšován)
- 4) dochází k demontáži zbylé technologie
- 5) stavební práce ve strojovně
- 6) stavba lešení
- 7) probíhá instalace vybavení šachty (vodítka atd.)
- 8) osazení stroje a nového rozvaděče
- 9) stavba kabiny a natažení elektroinstalace (lešení je průběžně demontováno). U automatických šachetních dveří probíhá jejich osazení až v této fázi
- 10) propojení všech periférií
- 11) dokončovací práce a rozpořívání výtahu
- 12) celková kontrola, provedení úřední zkoušky
- 13) předání výtahu objednateli
- 14) v případě stavebního povolení kolaudace

Během prvního čtvrtletí roku jsme začali zjišťovat informace týkající se výměny výtahů:

- kontaktovali jsme zástupce mandatáře paní Šimpachovou (OBS 1), která nám poskytla informace o dodavatelích výtahů, kteří již realizovali komplexní dodávku výtahů pro společenství zde na JM,
- oslovili jsme zástupce některých společenství na JM, kteří již realizovali výměnu výtahů za účelem poskytnutí informací a zkušeností spojených s touto rozsáhlou opravou,
- oslovili jsme dodavatele výtahů firmy Schindler a KONE za účelem poskytnutí počátečních informací o „hrubém“ kalkulačním rozpočtu pro realizaci připravované revitalizace v našem domě
- další upřesňující informace vám budeme poskytovat tak, jak budou probíhat jednotlivá jednání v konkrétních podmínkách našeho domu a jak budou probíhat výběrová řízení

## Proč je nutné opravit a modernizovat vstupy domu?

Myslíme si, že realita vypovídá sama za sebe. Stačí si prohlédnout rozpadající se schodiště, prorezavělou ocelovou konstrukci, která v některých vchodech již nedoléhá k panelovému osazení a vzniklými škvírami mezi zdí a konstrukcí tak dochází k úniku tepla a značným tepelným ztrátám, které se každoročně promítají v našem společném vyúčtování. Musíme si přiznat, že naše vstupní vchody z hlediska moderních požadavků jsou již nevyhovující. Jde zejména o velké úniky tepla a zabezpečení domů před vstupem nevíтанých osob. Dále je třeba

si uvědomit, že **vstupní vchody** jsou jedním z nejnamáhavějších a nejfrekventovanějších míst panelového domu a podtrhují celkový dojem z budovy.

Předmětem opravy by měla být především:

- Oprava vnějšího schodišťového tělesa včetně zábradlí
- Výměna původních vstupních dveří a osazení nových s dálkovým ovladačem otvírání, zabezpečení vstupu elektronickým čipem
- Instalace nových panelů zvonků s bytovým domofonem
- Nová dlažba v přízemí portálu

U všech vchodů budou ve finální fázi opraveny omítky a ostatní povrchy vstupů, které budou poté natřeny.

Konkrétní podobu našich nových vchodů zatím neznáme ani my a proto budeme rádi, pokud nás budete informovat a inspirovat vašimi představami (fotky vchodů panelových domů, které se vám líbí, prospekty, připomínky a požadavky na vybavení, design, použitý materiál, atd. ...). Do podzimního shromáždění bychom rádi s vaší pomocí připravili konkrétní podobu i přesnější finanční rozpočet našich nových vstupních vchodů.

## Pro jaké investice se rozhodnout?

Samozřejmě, že konečné rozhodnutí o rozsahu regenerace je na vás – tedy shromáždění vlastníků. Na základě dosud zjištěných informací zde uvedeme několik možných variant:

Varianta A = výměna výtahů, opravy portálů, úpravy společných prostor

Varianta B = výměna výtahů, opravy portálů

Varianta C = výměna výtahů

### Výtahy

Cena 1 výtahu	1 400 000 Kč
Počet výtahů	4
<b>CELKEM</b>	<b>5 600 000 Kč</b>

### Portály

Cena 1 vchodu (obě strany)	500 000 Kč
Počet vchodů	4
<b>CELKEM</b>	<b>2 000 000 Kč</b>

### Společné prostory

Cena 1 vchodu	250 000 Kč
Počet vchodů	4
<b>CELKEM</b>	<b>1 000 000 Kč</b>

### Varianty REGENERACE domu

	Varianta A	Varianta B	Varianta C
<b>Výtahy</b>	5 600 000 Kč	5 600 000 Kč	5 600 000 Kč
<b>Portály</b>	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	0 Kč
<b>Společné prostory</b>	1 000 000 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Celková INVESTICE</b>	<b>8 600 000 Kč</b>	<b>7 600 000 Kč</b>	<b>5 600 000 Kč</b>

Vlastní zdroje (k 30.6.2011)	2 537 403 Kč	2 537 403 Kč	2 537 403 Kč
<b>Investiční úvěr</b>	<b>6 062 597 Kč</b>	<b>5 062 597 Kč</b>	<b>3 062 597 Kč</b>
	8 600 000 Kč	7 600 000 Kč	5 600 000 Kč

*V tabulkách jsou uvedeny hrubé odhady rozpočtů, které budou upraveny dle skutečnosti.*

**Dostatečnou tvorbou vlastních zdrojů ve FO snižujeme potřebu úvěru i nutných nákladů (úroků) z něho plynoucích.** Např. ve variantě B jsme schopni celou 1/3 investičních nákladů pokrýt vlastními zdroji. To znamená úsporu na úrocích ve výši 331 tis. Kč v horizontu pětiletého splácení.

## Z čeho budeme tyto investice financovat?

Možnosti financování velkých investic jsou možné prakticky ze dvou zdrojů:

1. **Vlastní zdroje společenství = fond oprav (FO)**
2. **Cizí zdroj = bankovní investiční úvěr**

### Ad1) Vlastní zdroje = fond oprav

Fond oprav (FO) je vytvářen z dlouhodobé zálohy do FO z příspěvků vlastníků bytových jednotek. V okamžiku vzniku našeho společenství byl **zůstatek v FO k 1.1.2008 ve výši 94 458 Kč!!**. Měsíční příspěvek byl ve výši 5,50 Kč /m<sup>2</sup> plochy bytové jednotky. V této výši byl ročně vytvářen příspěvek do FO ve výši 340 tis. Kč, z něhož bylo v průměru 160 tis. Kč spotřebováno na běžné opravy, povinné revize, zkoušky. Výše fondu tak zůstávala na minimální výši pro uvažované budoucí investiční akce vyžadující regenerace domu. Stávající výše příspěvku do FO je nyní na úrovni 16,50 Kč/m<sup>2</sup> a umožňuje tak částečně generovat potřebné prostředky pro budoucí vyžadované investice.

#### **FOND OPRAV 2009**

Stav fondu oprav ke konci roku 2009: **1 030 540,- Kč**

#### **FOND OPRAV 2010**

##### **Příspěvek do fondu oprav za rok 2010:**

01-12/2010 ve výši 16,5Kč/ m<sup>2</sup> x 5163,4 m<sup>2</sup> = 85 196 Kč / měsíc

**Příspěvek do fondu oprav ve výši 1 022 353 Kč**

**Odhadované čerpání z fondu oprav v roce 2010:**

- za běžné opravy: cca 160 000 Kč
- za uvažovanou předepsanou výměnu vodoměrů (10-11/2010): Cca 50 000 tis. Kč

Za předpokládaného čerpání prostředků z DZ fondu oprav v roce 2010 je možné očekávat konečný stav fondu oprav v roce 2010 ve výši **1 842 893 Kč**.

### Je důležité si uvědomit:

#### **1. splácení anuit (splátka úvěru+úroku) budoucího úvěru bude kryta z fondu oprav**

Proto bude potřebné nastavit jeho roční výši tak, aby zabezpečila:

- a) Splátku anuity investičního úvěru
- b) Úhradu běžných provozních ročních nákladů
- c) Tvorbu bankou požadované rezervy ve výši dvou měsíčních anuit

#### **2. čím více natvoříme prostředků ve FO, tím nižší bude výše úvěru i z něj zaplacených úroků**

Podle předběžných finančních propočtů by například střední varianta investice B představovala navýšení příspěvků ze stávajících 16,50 Kč/m<sup>2</sup> na 25 Kč /m<sup>2</sup>. Pokud by k navýšení došlo od 1.1.2011, dosáhl by stav FO k 30.6. 2011 **cca výši 2,5 mil. Kč** a s tím související nižší úvěrové i úrokové zatížení.

Zůstatek FO 31.12. 2009	1 030 540 Kč
Tvorba FO 2010	1 022 353 Kč
Použití FO rok 2010	-210 000 Kč
Tvorba FO 01-06 / 2011	774 510 Kč
Použití FO rok 01-06 / 2011	-80 000 Kč
<b>Použitelný zůstatek FO k 30.6.2011</b>	<b>2 537 403 Kč</b>

Struktura rozložení příspěvku pro jednotlivé účely čerpání dlouhodobé zálohy z FO by byla následující:

Tvorba FO od 1.1. 2011: 25 Kč / m <sup>2</sup>	100%	měsíční výše 129 085 Kč	roční výše 1 549 020 Kč
<b>z toho:</b>			
běžné opravy roku: <b>3,25 Kč / m<sup>2</sup></b>	13%	16 781 Kč	201 373 Kč
Anuita - úvěr. <b>18,50 Kč/m<sup>2</sup></b>	74%	95 523 Kč	1 146 275 Kč
Rezerva splácení. <b>3,25 Kč / m<sup>2</sup></b>	13%	15 490 Kč	201 373 Kč

Pro představu uvádíme v následující tabulce měsíční výši příspěvků po navýšení na 25Kč/m<sup>2</sup> podle jednotlivých typů bytových jednotek a rozložení čerpání z fondu oprav:

plocha jednotky (m <sup>2</sup> )	Počet bytových jednotek	Tvorba příspěvků do fondu oprav			Čerpání příspěvků z fondu oprav			CELKEM
		Stávající měsíční příspěvek do FO 16,5Kč	Nový měsíční příspěvek do FO 25 Kč	Rozdíl	Splátka anuity = úvěr+úrok	Běžné opravy	Požadovaná rezerva pro úvěr	
					74%	13%	13%	100%
42,85	6	707 Kč	<b>1 071 Kč</b>	364 Kč	793 Kč	139 Kč	139 Kč	<b>1 071 Kč</b>
43,09	17	711 Kč	<b>1 077 Kč</b>	366 Kč	797 Kč	140 Kč	140 Kč	<b>1 077 Kč</b>
44,05	1	727 Kč	<b>1 101 Kč</b>	374 Kč	815 Kč	143 Kč	143 Kč	<b>1 101 Kč</b>
71,49	12	1 180 Kč	<b>1 787 Kč</b>	608 Kč	1 323 Kč	232 Kč	232 Kč	<b>1 787 Kč</b>
71,73	22	1 184 Kč	<b>1 793 Kč</b>	610 Kč	1 327 Kč	233 Kč	233 Kč	<b>1 793 Kč</b>
72,45	1	1 195 Kč	<b>1 811 Kč</b>	616 Kč	1 340 Kč	235 Kč	235 Kč	<b>1 811 Kč</b>
72,53	1	1 197 Kč	<b>1 813 Kč</b>	617 Kč	1 342 Kč	236 Kč	236 Kč	<b>1 813 Kč</b>
72,69	1	1 199 Kč	<b>1 817 Kč</b>	618 Kč	1 345 Kč	236 Kč	236 Kč	<b>1 817 Kč</b>
72,93	2	1 203 Kč	<b>1 823 Kč</b>	620 Kč	1 349 Kč	237 Kč	237 Kč	<b>1 823 Kč</b>
73,89	1	1 219 Kč	<b>1 847 Kč</b>	628 Kč	1 367 Kč	240 Kč	240 Kč	<b>1 847 Kč</b>
74,13	1	1 223 Kč	<b>1 853 Kč</b>	630 Kč	1 371 Kč	241 Kč	241 Kč	<b>1 853 Kč</b>
77,99	1	1 287 Kč	<b>1 950 Kč</b>	663 Kč	1 443 Kč	253 Kč	253 Kč	<b>1 950 Kč</b>
78,33	1	1 292 Kč	<b>1 958 Kč</b>	666 Kč	1 449 Kč	255 Kč	255 Kč	<b>1 958 Kč</b>
78,49	2	1 295 Kč	<b>1 962 Kč</b>	667 Kč	1 452 Kč	255 Kč	255 Kč	<b>1 962 Kč</b>
78,73	8	1 299 Kč	<b>1 968 Kč</b>	669 Kč	1 457 Kč	256 Kč	256 Kč	<b>1 968 Kč</b>
79,53	1	1 312 Kč	<b>1 988 Kč</b>	676 Kč	1 471 Kč	258 Kč	258 Kč	<b>1 988 Kč</b>
79,63	1	1 314 Kč	<b>1 991 Kč</b>	677 Kč	1 473 Kč	259 Kč	259 Kč	<b>1 991 Kč</b>
79,93	1	1 319 Kč	<b>1 998 Kč</b>	679 Kč	1 479 Kč	260 Kč	260 Kč	<b>1 998 Kč</b>
<b>Průměrná výše</b>		1 065 Kč	<b>1 614 Kč</b>	549 Kč	1 194 Kč	210 Kč	210 Kč	<b>1 614 Kč</b>
<b>Měsíční tvorba / čerpání FO</b>		85 196 Kč	<b>129 085 Kč</b>	43 889 Kč	95 523 Kč	16 781 Kč	16 781 Kč	<b>129 085 Kč</b>
<b>Roční tvorba / čerpání FO</b>		1 022 353 Kč	<b>1 549 020 Kč</b>	526 667 Kč	1 146 275 Kč	201 373 Kč	201 373 Kč	<b>1 549 020 Kč</b>

To znamená, že měsíční příspěvek do fondu oprav ve výši 25 Kč/m<sup>2</sup> zabezpečí:

- Splátku anuity = splátka úvěru i úroku
- Krytí nákladů běžných oprav
- Tvorbu rezervy pro splácení úvěru a úroku (požadovaná bankou)

## Ad2) Cizí zdroje = investiční úvěr

Vzhledem k objemu očekávané investice a k stavu finančních prostředků ve fondu oprav společenství vlastníků, bude z větší části tato investice zajištěna formou investičního úvěru od ČSOB. Výbor zkoumal i možnost získání úrokového zvýhodnění prostřednictvím dvou poskytovaných podpor:

- Zelená úsporám
- Programu Panel

Program Zelená úsporám podporuje realizaci opatření vedoucích k úsporám energie a využití obnovitelných zdrojů energie v rodinných a bytových domech. Rovněž i podmínkou čerpání úrokového zvýhodnění u Programu Panel je čerpání úvěru na činnosti související s tepelnými úsporami (př. Oprava obvodového pláště, zateplení, oprava střecha apod.). Vzhledem k tomu, že náš dům již prošel touto regenerací v roce 2002, není možné žádat ani u jednoho z programů o podporu. Na druhé straně je možné využít úrokové zvýhodnění poskytované bankou ČSOB.

### **Proč právě ČSOB?**

V rámci ČSOB Programu na podporu energetických úspor k úvěru navíc získat i **dotaci ve výši 1 % z objemu vyčerpaného úvěru**. Podmínkou poskytnutí dotace ve formě úrokového zvýhodnění je čerpání úvěru na komplexní zateplení nebo výměny oken, na pořízení nového výtahu nebo výstavbu vlastních zdrojů tepla a teplé vody. Dotaci z ČSOB Programu nelze (od 1. 5. 2009) kombinovat s dotací z Programu Panel.

### **Další přednosti:**

- Naše společenství má založen běžný účet u ČSOB, což je jeden z požadavků na poskytnutí investičního úvěru u každé bankovní instituce.
- Náš správce SBD stavbař má účty u ČSOB s dlouholetou historií, což je vnímáno ze strany ČSOB velmi pozitivně
- ČSOB je mateřská banka pro více než 15 000 BD a SVJ v ČR - zná aktuální požadavky klientů na parametry úvěrů
- největší poskytovatel úvěrů na opravy a rekonstrukce, dosud poskytla několik tisíc úvěrů v objemu přesahujícím 26 mld. Kč,
- **pro potřeby našeho úvěrového rámce bude úvěr poskytnut bez zajištění (tzn. žádné zástavní právo na dům nebo byty vlastníků !!!)**
- příznivá úroková sazba,
- čerpání a splácení úvěru podle potřeb klienta,

### **Podmínky poskytnutí:**

- předložení platných stanov,
- ekonomická historie minimálně 1 rok,
- kvalitně vedené účetnictví,
- dobrá platební kázeň družstevníků nebo vlastníků,
- založení účtu v ČSOB

Samozřejmě, že členové výboru zjišťují další možnosti úrokové podpory např.: (dotace z EU fondů a z fondů MŽP a jsou v kontaktu s pracovníky ČSOB pro včasné uplatnění této podpory v okamžiku jejího představení a schválení legislativou.

### **Co je to anuitní splácení?**

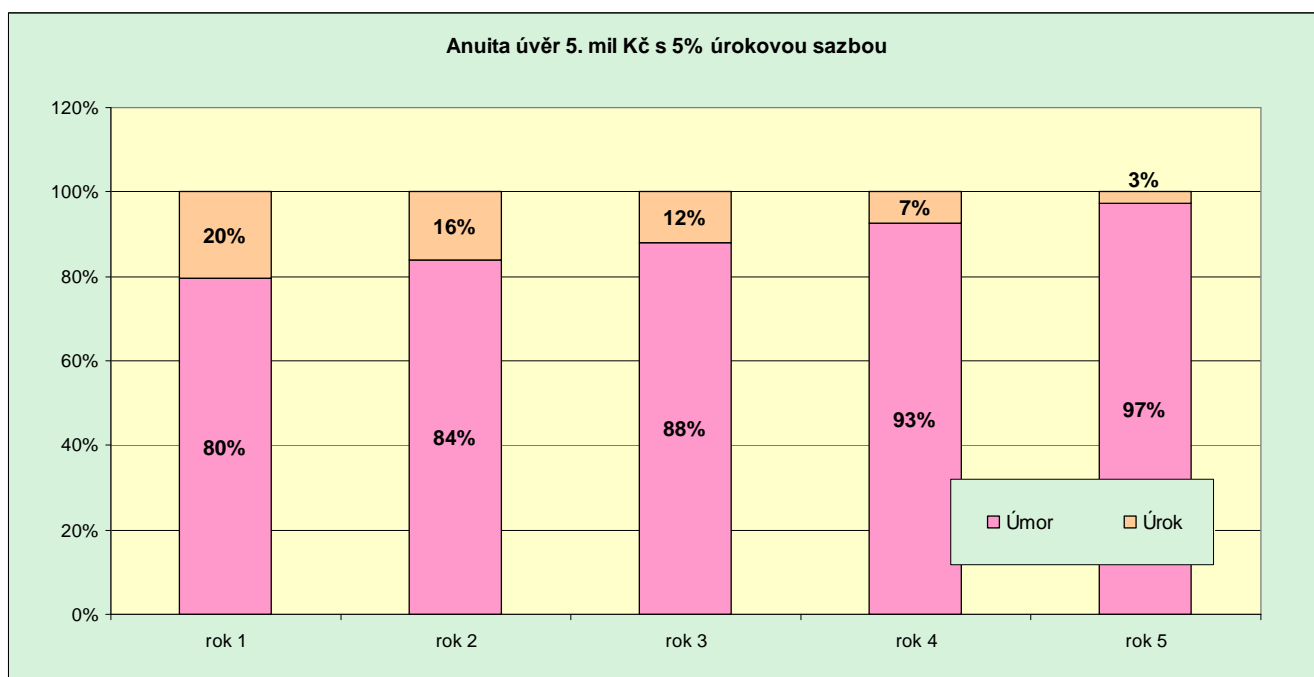
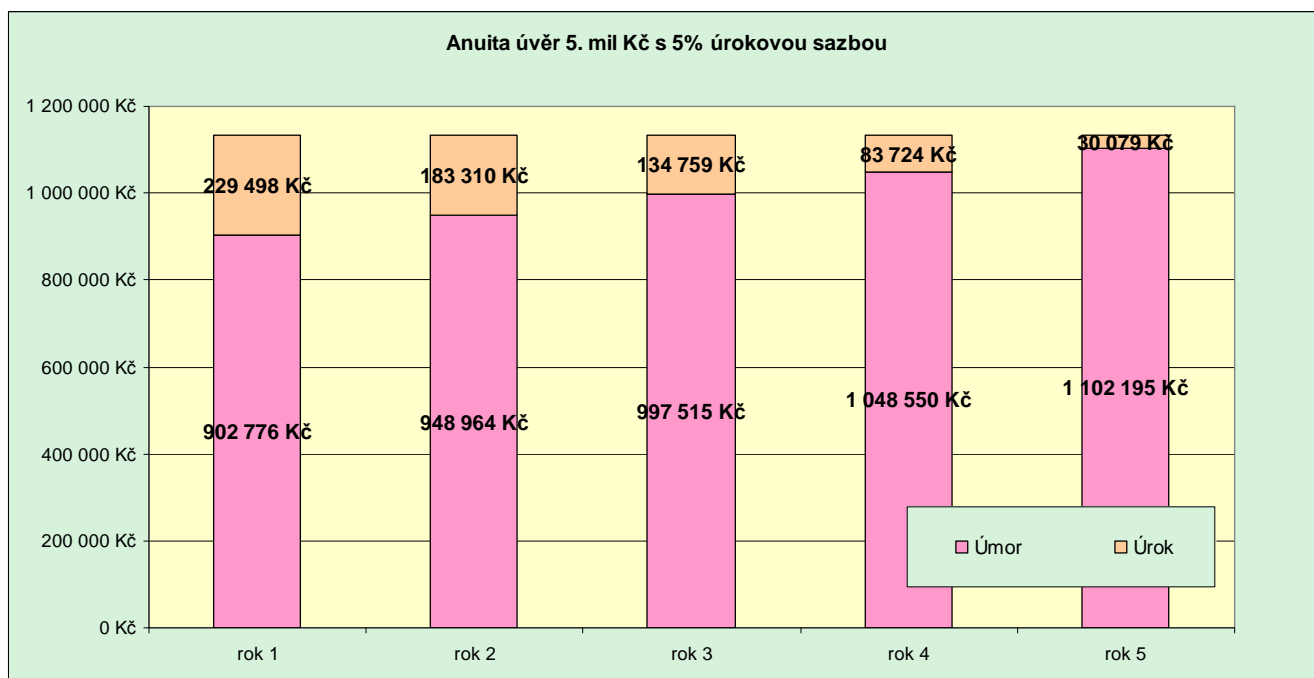
Cenou úvěru je jeho úrok. Každého z nás zajímá, kolik za tuto finanční službu celkově zaplatíme. Pro vaše úvahy jsme připravili ilustračních příklad úvěru ve výši 5 mil.CZK s dobou splácení 5 let s uvažovaným úrokem 5% p.a. Pro ilustraci dále uvádíme i různé výše úvěru, době splácení při ročním 5% úroku.

**Anuita** - znamená fixní částka splátky po zvolenou dobu splácení úvěru, která v sobě obsahuje jak část splátky úvěru (úmor), tak i vlastní cenu úvěru (úrok).

**Anuita**

úvěr 5 mil. Kč  
úroková míra 5% p.a.

	rok 1	rok 2	rok 3	rok 4	rok 5	Celkem
<b>Úmor</b>	902 776 Kč	948 964 Kč	997 515 Kč	1 048 550 Kč	1 102 195 Kč	<b>5 000 000 Kč</b>
<b>Úrok</b>	229 498 Kč	183 310 Kč	134 759 Kč	83 724 Kč	30 079 Kč	<b>661 370 Kč</b>
<b>CELKEM</b>	<b>1 132 274 Kč</b>	<b>1 132 274 Kč</b>	<b>1 132 274 Kč</b>	<b>1 132 274 Kč</b>	<b>1 132 274 Kč</b>	<b>5 661 370 Kč</b>





## Celkově zaplacený úrok při různé výši úvěru a době splácení

úroková míra 5% p.a.

Výše úvěru / Doba splácení	5 mil Kč	6 mil Kč	7 mil Kč
5 let	661 370 Kč	793 644 Kč	925 918 Kč
6 let	797 776 Kč	957 331 Kč	1 116 886 Kč
7 let	936 242 Kč	1 123 490 Kč	1 310 739 Kč

Při úvěru 5mil na 5 let bychom zaplatili na úrocích 661 tis. Kč. Při úvěru ve výši 6 mil. na 6let bychom zaplatili na úrocích 957 tis. Kč, což je zhruba o třetinu více na platbě úroků. Další srovnání si můžete lehce provést sami.

Na závěr bychom připomněli, že poslední investiční úvěr z roku 2002 pro opravu střechy a zateplení domu byl ve výši 7,5 mil. Kč s dobou splácení na 5 let. Tento úvěr představoval průměrné zatížení bytové jednotky **měsíční anuitou ve výši 2 190 Kč** tedy částkou skoro dvojnásobně vyšší než např. u Varianty B (úvěr 5 mil na 5 let) s **průměrnou měsíční anuitou ve výši 1 194 Kč**.

### Závěr:

Vážení vlastníci,

Zpracovaný materiál vám výbor předkládá jako informaci

- o opravách a revitalizaci objektu, které budeme chtít, resp. budeme muset v nejbližším období zajistit
- o finančních tocích do fondu oprav, který tvoříme pro plánované opravy a revitalizaci našeho společného majetku
- o možnostech pokrytí těchto oprav a revitalizací vlastními finančními prostředky (fond oprav) a cizími finančními prostředky (úvěr)
- o nové vyšší měsíčních příspěvků do FO i struktury jejich čerpání pro splátky úvěru a úroku, dalších běžných oprav a tvorby rezerv pro splácení úvěru i úroků
- o způsobu splácení úvěru a úroku formou „anuity“
- o vztahu výše úvěru a délky jeho splácení k celkově zaplaceným úrokům

Výbor SVJ uvítá vaše podněty a připomínky k budoucí revitalizaci našeho společného majetku. Vaše příspěvky můžete podávat prostřednictvím písemné ankety s termínem do 31.8. 2010 do poštovní schránky společenství v čp. 654.

Závěrem vás chceme seznámit **s názorem resp. doporučením výboru SVJ dle stávajících získaných informací, které budeme dále aktualizovat:**

### Z hlediska potřeby:

Doporučujeme realizovat variantu B, jak z důvodů bezpečnosti, úspory energií i celkového zlepšení stavu domu a tím i životní úrovně všech obyvatel domu.

### Z hlediska financování:

Doporučujeme maximálně úvěr do výše 5 mil. Kč a splacení do 5 let (navýšení o 1 mil. a 1 rok představuje navýšení úroku o 1/3 = cca 300 tis.Kč).

Rozsah investiční akce a způsob financování bude na programu podzimního shromáždění vlastníků.

Děkujeme za váš aktivní přístup a tím i podporu pro naše společné rozhodování.

Výbor Společenství