

Způsob financování revitalizace bytového domu SVJ U Bazénu 489/3

Východiska:

- na bankovním účtu SVJ k 11. 4. 2015: cca 1 260 000 Kč
- rezerva pro neočekávané výdaje SVJ (mimo rekonstrukci): 200 000 Kč
- k dispozici pro revitalizaci: 1 060 000 Kč
- přednáklady investice (dosud neuhrazené): 89 500 Kč
 - stavební povolení 15 500 Kč
 - stavební dozor 28 000 Kč
 - blokáce stavebního pozemku (možná nebude potřeba) 40 000 Kč
 - sjednání úvěru 6 000 Kč
- k dispozici po úhradě přednákladů 970 500 Kč
- předpokládané náklady SVJ na vlastní rekonstrukci 2 025 000 Kč
- předpokládaná potřeba úvěrového financování 1 039 500 Kč
- rezerva k čerpání na mimořádné dodatečné výdaje 100 000 Kč
- předpokládaná potřeba úvěrového financování vč. rezervy 1 139 500 Kč

Propočet splátkového režimu a dopadu na příspěvky do fondu oprav:

- předpokládaná výše čerpání 1 140 000 Kč
- počet let splácení úvěru 5
- přislíbená úroková sazba z úvěru 1,32 % p.a.
- roční poplatek za správu úvěru 310 Kč
- odpovídající výše úhrnné měsíční platby (splátka + poplatek za správu) 19 626 Kč
- celková tvorba fondu oprav za měsíc nyní 18 000 Kč
- bankou požadovaná nová výše tvorby fondu oprav 24 532 Kč
- předběžný odhad navýšení měsíčního příspěvku do fondu oprav na dům 6 532 Kč
 - cca navýšení pro byty 2+1 (Silkína, Novotný, Bařínková, Mráz) 451 Kč
 - cca navýšení pro byty 3+1 (Vystrčilovi, Long, Inekon, Horsákoví, Zinrák, 2x Polyakoví) 503 Kč
 - cca navýšení pro byty 3+1+NP (Urbancovi) 640 Kč
 - cca navýšení pro ostatní NP (Le Thi Hop) 588 Kč
- celkem zapláceno bance za dobu trvání úvěru 1 183 560 Kč
 - pravidelné platby (5 * 12 * 19 626 Kč) 1 177 560 Kč
 - žádost o sjednání úvěru 6 000 Kč
- celkem bance přepláceno na úrocích a poplatcích za celou dobu trvání úvěru cca 43 560 Kč
- průměrně bance zapláceno na úrocích a poplatcích za SVJ za rok cca 8 712 Kč
- průměrně bance zapláceno na úrocích a poplatcích za SVJ za měsíc cca 726 Kč

K Vaší pozornosti (co revitalizace a úvěr znamená, a co naopak neznamená):

- za úvěr se nepožaduje ručení ani zástava
- jakákoli mimořádná splátka možná kdykoli a zdarma
- neplatí se žádný poplatek ani za případné nedočerpání úvěru
- úroková sazba jen něco přes 1 %! = peníze skoro zadarmo – nutno položit proti opět rostoucí ceně stavebních prací, materiálů a zejména našim každoročním extrémním nákladům na vytápění plynoucím z tepelných ztrát na obvodovém zdivu našeho domu -> čekání na došetření sumy z vlastních zdrojů nemá v danou chvíli ŽÁDNÝ ekonomický smysl
- revitalizací domu okamžitě vzroste tržní hodnota jednotek v domě, rovněž jako komfort bydlení
- již v září 2015 dojde ke snížení námi požadované fixní dodávky ÚT ze strany Pražské teplárenské – úspory na vytápění vlivem zateplení se běžně pohybují mezi 15 % až 35 %
- po 5 letech splácení opětovné snížení fondu oprav na původní (tj. současnou) úroveň + úspory na ÚT
- po realizaci lze zpětně požádat o proplacení části nákladů na stavbu (Nová Zelená úsporám - až 40 %)

K rozmyšlení před podpisem smlouvy o dílo

1) materiál provedení rekonstrukce balkónů

- stále k rozmyšlení zda volit revitalizaci stávajícího obkladu (dřevo+tahokov), nebo bezpečnostní sklo Connex
- faktory: údržba, estetika
- na cenu dodávky toto rozhodnutí nebude mít dopad

2) nadstandardní balkónové prvky

- balkóny ve 4. patře budou opatřeny stříškou
- možnost individuální volby za příplatek: balkónové bočnice – přibližná cena 8 000 Kč/balkón

3) podoba rekonstrukce vchodu

- projekt/dodavatelská nabídka umožňuje (v zájmu posílení energetických úspor) zazdění dvou stávajících bočních skleněných stěn ve vchodových dveřích a ponechání pouze jediné-rozšířené; poštovní schránky by byly umístěny do tohoto nového zdiva a bude k nim přístup zevnitř domu
- alternativní řešení - k diskusi

4) barva fasády

- základní (hlavní) barva se zatím předpokládá vestávajícím odstínem (k diskusi)
- možné barvy doplňkové: červená / žlutá / zelená
- není nezbytně nutné rozhodnout hned