**Často kladené otázky k připravovanému projektu** **„Revitalizace a snížení energetické náročnosti bytového domu Kosmonautů 13-15, Olomouc“**

Vážení vlastníci bytů,

ukazuje se, že někteří z Vás mají stále nejasnosti ohledně připravovaného projektu revitalizace našeho domu.

Rozhodli jsme se proto stručnou formou shrnout odpovědi na nejčastější dotazy, které od Vás dostáváme.

***Proč je potřebná rekonstrukce domu tohoto rozsahu?***

Střechy domu jsou v havarijním stavu a zatéká z nich do bytů pod nimi. Lodžie (balkony) jsou také v havarijním stavu, do jejich konstrukce zatéká, čímž se narušuje a dochází k opadávání kusů omítky nebo betonu, které již představují ohrožení pro obyvatele domu a hlavně kolemjdoucí na chodníku. Stáří obvodového pláště (fasády) domu se již blíží 20 rokům a končí jeho životnost, plášť je hlavně ve vyšších poschodích narušen trhlinami a na řadě míst je infiltrován plísní. Pokud by se plášť neopravil, může dojít k narušení statických konstrukcí domu zatékáním vody podobně, jak je tomu u lodžií. Plášť, střecha i staré okenní výplně mají nevyhovující tepelně technické vlastnosti, vedoucí k tepelným ztrátám v zimním období a přehřívání domu v letním období. Stavebně a konstrukčně je lepší provést rekonstrukci celého pláště současně (v případě pozdější rekonstrukce pláště by se např. musely nově provádět oplechování a přechody střechy a pláště nebo znovu stavět lešení).

***Dostaneme na tuto rekonstrukci dotaci?***

Výbor SVJ tento projekt připravuje od podzimu 2018. Na základě tepelně technického a energetického zhodnocení současného stavu domu byly navrženy výše uvedené opravy a zpracována projektová dokumentace tím způsobem, že náš projekt **splňuje všechny podmínky** pro přidělení dotace z Integrovaného regionálního operačního programu IROP (Výzva č. 78, Energetické úspory v bytových domech III), spolufinancovaného Evropskou unií. Po provedení rekonstrukce bude z dotace uhrazeno 30% způsobilých nákladů. K získání dotace je zapotřebí dosažení tepelné úspory >30%, což splníme pouze v případě provedení celkové rekonstrukce – obou střech, obvodového pláště a výměny všech starých okenních a dveřních výplní.

***Jaká je celková cena rekonstrukce?***

V základní variantě revitalizace, která je nyní vlastníkům předkládána ke schválení (zahrnující odstranění stávajícího ETICS, sanaci a zateplení obvodového pláště, výměny klempířských prvků, revize a nátěry zámečnických konstrukcí, zateplení střechy 9. N.P. a 10. N.P. a rekonstrukce podlah lodžií) byla ve výběrovém řízení vysoutěžena cena 17.694.193,- Kč včetně DPH. Tato vysoutěžená cena je dokonce o cca 800.000 Kč nižší, než byla cena původně odhadovaná projektantem.

***Jak budeme rekonstrukci financovat?***

Základem pro financování revitalizace domu bude již **našetřená částka** na fondu oprav ve výši 4.000.000,- Kč. Jelikož všichni vlastníci nemají k dispozici dostatek finančních prostředků k tomu, aby poměrnou částku připadající na jejich bytovou jednotku složili ihned v hotovosti, chceme k financování zbývající části revitalizace **čerpat investiční úvěr** do max. výše 13.700.000 Kč. Z dotace programu IROP nám po dokončení revitalizace domu bude vyplacena částka ve výši 30% nákladů, tedy ve výši 5.308.258,- Kč, kterou použijeme na splacení části úvěru. Výsledná cena rekonstrukce po odečtení dotace činí 12.385.935,- Kč.

***Co budu platit já jako vlastník?***

Díky nedávnému snížení úrokových sazeb na aktuální nabízenou výši 1,5% p.a. bude možné opravu realizovat **bez navýšení příspěvku do fondu oprav** (nyní je 15 Kč/m2/měsíc). V případě čerpání investičního úvěru se tedy pro Vás nic nezmění, **nadále** **budete platit** pouze příspěvek do fondu oprav ve stejné výši **jako** **dosud**. (Např. pro modelový byt o výměře 60 m2 budete dále přispívat částkou 900 Kč měsíčně, na platbách za byt se pro Vás nic nezmění.)

83% Vámi měsíčně zaplaceného příspěvku se použije na splátky úvěru a 17% bude zůstávat ve fondu oprav jako rezerva na nenadálé opravy. Výše úrokové sazby je bankou fixována po dobu 15 let.

***Můžu zaplatit celou částku za revitalizaci připadající na můj byt najednou?***

Pokud by někteří vlastníci preferovali uhradit plnou částku za opravu připadající na jejich bytovou jednotku najednou, je to možné a velmi vítané (dojde ke zkrácení doby splácení úvěru pro všechny ostatní). Jejich příspěvek do fondu oprav bude po dobu čerpání úvěru adekvátně snížen (o 83%, tedy na 2,50 Kč/m2/měsíc).

***Nebylo by výhodnější rekonstrukci rozdělit a zateplení obvodového pláště udělat až za několik let?***

Nebylo. Nemohli bychom čerpat dotaci, čímž přicházíme o částku přes 5.300.000 Kč, která nám zásadním způsobem pomůže s financováním opravy.

Za poslední dva roky zdražily některé stavební materiály téměř dvojnásobně a cena stavebních prací za stejné období vzrostla téměř o 15%. Rekonstrukce, která v roce 2020 stojí 17.694.193,- Kč, bude za 4 roky při tomto tempu růstu cen stát 23.400.000 Kč, za 10 let bude její cena 35.589.000 Kč.

Při stávající výši příspěvku do fondu oprav našetříme ročně 792.000 Kč (z čehož se ještě musí platit veškeré další provozní opravy). Z 10 let bychom našetřili max. 7.920.000 Kč, měli bychom celkem 11.920.000 Kč, ale oprava již v tu dobu bude stát cca 35.600.000 Kč. Abychom opravu mohli realizovat za 10 let bez čerpání úvěru, museli bychom již nyní výrazně (čtyřnásobně!) navýšit příspěvek do fondu oprav (na 60 Kč/m2/měsíc) a ročně našetřit 3.160.000 Kč.

***Přinese nám provedení celkové rekonstrukce v dalších letech úspory?***

Při energetické úspoře 30 % po zateplení a kalkulovaném průměrném růstu cen energií za ústřední vytápění 6 % ročně činí 20-letá úspora za vytápění pro celý dům 6.978.411,- Kč. Na 1 byt tedy za 20 let činí průměrná úspora 94.302,- Kč, tedy cca 393,- Kč měsíčně (bude se lišit v závislosti na výměře bytu a intenzitě topení dle IRTN).

V praxi lze tedy pro každý byt očekávat finanční úsporu ve výši 393 Kč měsíčně po dobu 20 let (budete hradit stejný poplatek do fondu oprav jako dosud a současně ušetříte za topení).

***Proč potřebujeme nyní schválit i nové znění stanov?***

Soulad stanov s novým občanským zákonem je podmínkou bank pro poskytnutí a čerpání úvěru. O případných pozměňovacích návrzích k novým stanovám můžeme hlasovat v rámci dalších shromáždění nebo korespondenčně.

Za výbor SVJ

Prof. MUDr. Jan Václavík, Ph.D. FESC