**DŮLEŽITÉ – PROSÍM ČTĚTE!**

**Průvodní dopis ke korespondenčnímu hlasování – březen 2021**

Vážení obyvatelé domu,

stojíme nyní před klíčovým rozhodnutím, zda budeme realizovat **revitalizaci** našeho **domu**, či nikoliv.

O této zásadní rekonstrukci obvodového pláště, balkónů a střechy diskutujeme na opakovaných jednáních a shromážděních od podzimu 2019.

Díky včasnému podání žádosti nám byla v srpnu 2020 **schválena** **dotace** z programu IROP, která pokryje **30% nákladů** na revitalizaci a bude proplacena po dokončení rekonstrukce.

V září 2020 jsme museli dle podmínek dotačního programu vzhledem k dlouhému časovému odstupu uspořádat nové výběrové řízení na realizaci revitalizace. Dne 29.9.2020 byla výběrovou komisí vybrána na základě ceny vítězná nabídka firmy Fasády Šimek s.r.o. v celkové výši 17 941 497,- Kč včetně DPH. Z důvodu rychlého růstu cen stavebních materiálů i prací tato cena oproti nabídce z ledna 2020 (17 694 193,- Kč) narostla o cca 250 tis. Kč. Tato cenová nabídka platí do jara 2021, pokud v nejbližších týdnech rekonstrukci neschválíme, budeme opět muset provést další výběrové řízení, a cena se opět navýší.

Výbor SVJ by tímto chtěl poděkovat paní Veselé, která nás v únoru 2021 upozornila na možnost čerpání **bezúročného úvěru** ze Státního fondu podpory investic (SFPI) – programu Zateplování. Nechali jsme provést odborné posouzení, které potvrdilo, že z tohoto fondu budeme moci čerpat bezúročný úvěr ve výši 7 707 954,- Kč. Díky němu **ušetříme cca 3 500 000 Kč**, které bychom jinak museli vydat na úrocích komerčním institucím. Kompletní státní podpora v součtu (dotace a úvěr) je až do výše 77 % uznatelných nákladů.

Revitalizace domu tedy může být hrazena kombinací vlastních zdrojů (našetřená částka 4 000 000,- Kč na fondu oprav), dotace z programu IROP (5 504 700,- Kč), bezúročného úvěru ze státního fondu SFPI (7 707 954,- Kč) a komerčního úvěru. Tento komerční úvěr je nezbytné před zahájením opravy čerpat ve výši 7 000 000,- Kč, dotace IROP bude přidělena ve dvou částech až v průběhu a po dokončení revitalizace a splatí větší část komerčního úvěru.

V tomto případě bychom z **fondu oprav** měsíčně hradili bezúročnou splátku státnímu fondu ve výši 32 117,- Kč po dobu 232 měsíců a dále splátku komerčního úvěru ve výši 17 701,- Kč po dobu 6 let. Prvních 6 let by tedy bylo měsíčně čerpáno z fondu oprav 49 818,- Kč, následujících 13 let 32 117,- Kč. Úroková přeplacenost komerčního úvěru za celou dobu jeho trvání bude v tomto případě pouze 197 000,- Kč.

Úrokové sazby komerčních úvěrů v posledních týdnech bohužel rostou. Proto výbor v hlasování ponechal pouze horní hranici schválené úrokové sazby ve výši maximálně 2,5%, věříme, že nabízená sazba bude výrazně výhodnější. Pokud výbor SVJ dostane na základě hlasování mandát k uzavření úvěru, provede aktuální průzkum trhu a zvolí nejvýhodnější dostupnou nabídku.

Aktuální měsíční tvorba fondu oprav je při částce 15,- Kč/m2 bytové plochy 66 030,- Kč. Výbor SVJ proto navrhuje přechodně navýšit platbu do fondu oprav o 3,- Kč/m2 na 18,- Kč/m2, v tomto případě by měsíční příspěvky na fond oprav byly 79 236,- Kč a umožnily by lépe řešit neočekávané opravy, jakou byla například nedávná nezbytná oprava výtahů.

Provedení revitalizace přinese 30% energetické **úspory za vytápění**, což představuje roční úsporu na celý dům ve výši 189 105,- Kč (při stávajících cenách; v budoucnu bude s růstem cen energií výše úspor narůstat). Na každý byt tedy připadá průměrná uspořená částka za vytápění 2 564,- Kč ročně nebo 214, Kč měsíčně. Úspora za vytápění tedy bude ve výši 3,58 Kč/m2 bytové plochy měsíčně, a více než pokryje nárůst platby za fond oprav ve výši 3,- Kč/m2 měsíčně. Navíc – navýšení fondu oprav je potřebné pouze na dobu několika let (max. 6 let do splacení komerčního úvěru), poté bude opět možné příspěvek do fondu oprav snížit.

Jsme přesvědčeni, že možnost provést celkovou revitalizaci domu za lepších finančních podmínek se nám již nenaskytne.

Na shromáždění SVJ v roce 2020 bylo schváleno, že výměnu zbývajících starých dřevěných oken za nová, která je zahrnuta v celkové ceně revitalizace, budou hradit majitelé příslušných bytů.

**Lodžie** (balkóny) jsou dle prohlášení vlastníka v majetku jednotlivých vlastníků bytů. Dle vyjádření odborníků je v odpovědnosti Společenství vlastníků statické zajištění lodžií a zabezpečení zábradlí (soulad s normou), a dále provedení hydroizolace tak, aby nedocházelo k zatékání do vnitřních konstrukcí objektu (např. pod izolant, na nižší lodžie atp.) a aby nedocházelo k další degradaci konstrukce domu. Tato opatření budou hrazena všemi vlastníky, stejně jako zateplení obvodového pláště v prostoru lodžií.

Opatření vedoucí ke zlepšení estetičnosti lodžie – dlažba (kde už může být sporné, zda je nutné takovou opravu a v takovém rozsahu provádět) v nabídkové výši 360 748,- Kč budou rozúčtována pouze na vlastníky bytů, jejichž součástí je lodžie. Tyto náklady tedy nebudou platit vlastníci bytů, které lodžii nemají.

K tomu, abychom mohli uzavřít oba výše zmiňované úvěry, je nezbytné schválení nových **stanov**, aby byly v souladu s platným Občanským zákonem. O všech připomínkách a pozměňovacích návrzích stanov bylo hlasováno na Shromáždění vlastníků v září 2020 a při korespondenčním hlasování v únoru 2021. Překládáme Vám proto ke schválení finální verzi stanov se zapracovanými připomínkami, které byly schváleny při těchto hlasováních.

Jelikož někteří členové výboru zvažují v brzké době své odstoupení a výbor SVJ má být dle nových stanov 5-členný, zařadili jsme do tohoto hlasování i schválení 3 nových **členů výboru** – náhradníků, kteří za stávající členy výboru nastoupí v případně jejich odstoupení.

Jelikož současná epidemická situace bohužel neumožňuje konání Shromáždění vlastníků ve fyzické podobě, jsme nuceni o těchto zásadních bodech hlasovat pomocí korespondenčního hlasování (per rollam), které přikládáme. Chtěli bychom požádat všechny vlastníky, aby se do tohoto hlasování zapojili a vyjádřili svůj názor.

V případě jakýchkoliv dotazů na plánovanou revitalizaci nebo její financování se prosím obraťte na členy výboru SVJ osobně, nebo e-mailem [svjkosmonautu@seznam.cz](mailto:svjkosmonautu@seznam.cz).

Za výbor SVJ

Prof. MUDr. Jan Václavík, Ph.D. FESC