

Společenství MORAVA, společenství vlastníků jednotek Dolní 8 - 24, Prostějov
Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 03
IČO: 262 94 095

PODKLADY
k projednávaným bodům
SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

5. května 2011

V Prostějově dne 22. dubna 2011

Zpracoval: Mgr. Martin Elefant, předseda výboru společenství

K bodu 3. Rekonstrukce vnějšího pláště bytového domu

A) Informace k vůli vlastníků bytových jednotek vyjádřené písemným prohlášením

- Na základě průběhu shromáždění vlastníků konaného dne 16. prosince 2010 byla výborem společenství v prvním čtvrtletí r. 2011 zorganizována akce, cílem které bylo získání informace, jak velká část vlastníků bytových jednotek souhlasí s komplexní rekonstrukcí vnějšího pláště bytového domu, a případně i poskytnutí mandátu předsedovi VS k zastupování souhlasících vlastníků při hlasování v uvedených věcech na shromáždění vlastníků a v případném řízení o vydání stavebního povolení.
- Předseda VS zpracoval pro vlastníky bytových jednotek komplexní podklady pro rozhodnutí ve věci zateplení obvodového pláště domu, rekonstrukce balkonů, výměny doposud nevyměněných oken a způsobu financování formou bankovního úvěru. Základem pro vyhotovení podkladů byla dokumentace připravená pro Shromáždění vlastníků, která byla doplněna o podrobnější údaje, výpočtové tabulky apod. Současně předseda VS připravil i odpovídající souhlasná prohlášení a plné moci pro zastupování na shromáždění vlastníků a případné řízení o vydání stavebního povolení.
- Ke dni zpracování tohoto dokumentu poskytli souhlasné písemné prohlášení vlastníci bytových jednotek se 77,882 % podílových jednotek. Tento počet stačí pro odsouhlasení provedení všech projednávaných bodů.
- Vzhledem ke znovuotevření dotačního programu Nový panel však výbor společenství považuje za vhodné, aby došlo ke schválení všech uvedených bodů i formou hlasování na Shromáždění vlastníků, které je za tímto účelem svoláno.
- V průběhu rozhovorů s jednotlivými vlastníky bytových jednotek se členové výboru setkali s několika mylnými závěry, příp. s nepochopením některých souvislostí. Výbor společenství proto považuje za nezbytné tyto mylné závěry a omyly vysvětlit:

Omyl č. 1) Je lepší postavit nejprve vlastní kotelnu a teprve pak zateplovat dům

Spotřeba tepla za předchozí roky

2010	3 508 GJ
2009	3 426 GJ
2008	3 432 GJ

Bez provedení zateplení domu bychom museli vystavět kotelnu dimenzovanou na přibližně 3.700 GJ. Ačkoliv předpokládáme, že již z rekonstrukce střechy a zateplení stropu suterénu uspoříme přibližně 10% spotřeby tepla, na druhou stranu musíme počítat s rezervou pro případ chladnějších zim.

Při komplexním zateplení bytového domu, čímž dojde k úspoře spotřeby tepla přibližně o 35%, bude reálná spotřeba činit 2.250 GJ; s 10% rezervou by tedy kotelna měla být dimenzována na spotřebu 2.500 GJ.

V případě, že by došlo nejprve k výstavbě kotelny a teprve následně k zateplení, byla by kotelna po provedeném zateplení o 45% kapacity předdimenzována. Dle názoru, který zastává výbor společenství, je zbytečné stavět kotelnu, která by měla zbytečně vysoký výkon.

Omyl č. 2) Výstavba kotelny není žádný problém

Výstavba kotelny je daleko větší administrativní problém, než je zateplení, rekonstrukce střechy nebo rekonstrukce balkonů. Kotelnu, vzhledem k velikosti našeho bytového domu a nízké výšce suterénu, totiž není možné umístit v suterénu. Jediné místo se nabízí ve dvorním traktu bytového domu vedle koláren. V takovém případě je ale zapotřebí souhlasu nejen všech vlastníků bytových jednotek, ale i všech majitelů pozemků, které s naším pozemkem sousedí. Pokud se ani my, vlastníci bytových jednotek nejsme schopni shodnout na zateplení domu, pak lze těžko předpokládat, že vysloví souhlas s výstavbou kotelny naši sousedé – vlastníci domů na ulici Ječmínkova – zvláště pokud pro ně bude kotelna představovat zdroj znečištění ovzduší. Lze důvodně předpokládat, že pouze proces schvalování výstavby kotelny zabere i několik let.

Omyl č. 3) Výbor má představit více než jedno řešení daného problému

Výstavba kotelny je daleko větší administrativní problém, než je zateplení, rekonstrukce střechy nebo rekonstrukce balkonů. Kotelnu, vzhledem k velikosti našeho bytového domu a nízké výšce suterénu, totiž není možné umístit v suterénu. Jediné místo se nabízí ve dvorním traktu bytového domu vedle koláren. V takovém případě je ale zapotřebí

B) Dotační program Nový panel

- Na začátku dubna 2011 byl znovu otevřen dotační program Nový panel. Tento dotační program poskytuje dotaci na úroky hrazené z úvěrů na rekonstrukci bytových domů.
- Výše dotace činí 2,5% – 4% body, přičemž naše Společenství je se zamýšleným rozsahem rekonstrukcí schopno získat dotaci ve výši minimálně 3%. Aktuálně předseda VS jedná o naplnění podmínek pro získání dotace 4%.
- Co to znamená? V případě, že Společenství vlastníků bude rekonstrukci financovat z úvěru s ročním úročením 4,6%, pak v případě úspěšné žádosti do programu Nový panel můžeme nazpět získat 3%, v ideálním případě až 4%. Tj. pokud by společenství na úrocích za určité období zaplatilo 1.000.000 Kč, dostaneme následně ze státního rozpočtu zpět 652.174 Kč při dotaci 3% nebo 869.565 Kč při dotaci 4%.
- dokumenty nezbytné pro zapojení do programu Nový panel:
 - energetický audit bytového domu (máme k dispozici)
 - projektová dokumentace (máme k dispozici)
 - stanovisko poradenského místa ke splnění podmínek pro poskytnutí podpory v programu Nový panel (v řešení)
 - úvěrová smlouva (v jednání)
 - stavební povolení pro činnosti, které podléhají stavebnímu povolení (týká se zvětšení balkonů)
- Šance na získání dotace z programu Nový panel je vysoká, záleží však na rychlosti. Možné komplikace očekáváme zejména v otázce rekonstrukce balkonů, která je závislá na vystavení stavebního povolení. Bez stavebního povolení nelze žádost o dotaci z programu Nový panel ani podat. V případě pouhé opravy stávajících balkonů můžeme získat dotaci pouze 2,5 %.

C) Schválení výměny oken

- Výběrové řízení na dodavatele oken bylo vypsáno pro dodavatele oken z profilů Deceuninck Eforte a REHAU GENEIO MD, kteří disponují vlastní výrobou, tj. nejedná se o zprostředkovatele, kteří nakupují okna od výrobců.

Parametry oken:

okno typ 1a – v bytových jednotkách, orientace SV (ulice) – počet min. 67

profil rámu oken: **Inoutic Eforte** nebo **REHAU GENEIO MD s termomodulem**

skleněné výplně: trojsklo s teplými plastovými meziokenními rámečky s minimální tloušťkou 16 mm (např. Swisspacer V)

meziskelní prostor vyplněný argonem nebo kryptonem

součinitel prostupu tepla $U_g \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$

světelná propustnost $TL \geq 70\%$ (maximalizovat kvůli orientaci na SV)

S ohledem na orientaci okna do hlučné ulice (přivaděč k dálnici) musí být okno zařazeno do třídy hlukového útlumu min. TZI 4 (dle ČSN 730532) nebo alespoň minimálně do třídy hlukového útlumu SKK 3 (dle DIN 4109).

okno typ 1b – v bytových jednotkách, orientace JZ (dvůr) – počet min. 125

profil rámu oken: **Inoutic Eforte** nebo **REHAU GENEIO MD**

skleněné výplně: trojsklo s teplými plastovými meziokenními rámečky s minimální tloušťkou 16 mm (např. Swisspacer V)

meziskelní prostor vyplněný argonem nebo kryptonem

součinitel prostupu tepla $U_g \leq 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$

světelná propustnost $TL \geq 70\%$

Požadavek na zařazení do třídy hlukového útlumu není stanoven.

okno typ 1c – společné prostory - kočárkárna, orientace JZ (dvůr) – počet 9

profil rámců oken: **Inoutic Eforte** nebo **REHAU GENE0 MD**

skleněné výplně: trojsklo s teplými plastovými meziokenními rámečky s minimální tloušťkou 12 mm (např. Swisspacer)

meziskelní prostor vyplněný argonem

1 sklo mléčné nebo jinak strukturované (neprůhledné)

vnější sklo opatřeno bezpečnostní fólií proti rozbití

součinitel prostupu tepla $U_g \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$

Požadavek na světelnou prostupnost není stanoven.

Požadavek na zařazení do třídy hlukového útlumu není stanoven.

sestava okno+balkon typ 2a – v bytových jednotkách, orientace SV (ulice) – počet min. 52

profil rámců oken: **Inoutic Eforte** nebo **REHAU GENE0 MD**

skleněné výplně: trojsklo s teplými plastovými meziokenními rámečky s minimální tloušťkou 16 mm (např. Swisspacer V)

meziskelní prostor vyplněný argonem nebo kryptonem

součinitel prostupu tepla $U_g \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$

světelná propustnost $TL \geq 70\%$ (maximalizovat kvůli orientaci na SV)

S ohledem na orientaci sestavy do hlučné ulice (přivaděč k dálnici) musí být okno zařazeno do třídy hlukového útlumu min. TZI 4 (dle ČSN 730532) nebo alespoň minimálně do třídy hlukového útlumu SKK 3 (dle DIN 4109).

sestava okno+balkon typ 2b – v bytových jednotkách, orientace JZ (dvůr) – počet min. 37

profil rámců oken: **Inoutic Eforte** nebo **REHAU GENE0 MD**

skleněné výplně: trojsklo s teplými plastovými meziokenními rámečky s minimální tloušťkou 16 mm (např. Swisspacer V)

meziskelní prostor vyplněný argonem nebo kryptonem

součinitel prostupu tepla $U_g \leq 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$

světelná propustnost $TL \geq 70\%$

Požadavek na zařazení do třídy hlukového útlumu není stanoven.

okno typ 3a – společné prostory – chodba a komory, orientace SV (ulice) – počet 63

profil rámců oken: **Inoutic Eforte** nebo **REHAU GENE0 MD**

skleněné výplně: trojsklo s teplými plastovými meziokenními rámečky s minimální tloušťkou 12 mm (např. Swisspacer)

meziskelní prostor vyplněný argonem

součinitel prostupu tepla $U_g \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$

Požadavek na světelnou prostupnost není stanoven.

Požadavek na zařazení do třídy hlukového útlumu není stanoven.

okno typ 3b – společné prostory - komory, orientace JZ (dvůr) – počet 9

profil rámců oken: **Inoutic Eforte** nebo **REHAU GENE0 MD**

skleněné výplně: trojsklo s teplými plastovými meziokenními rámečky s minimální tloušťkou 12 mm (např. Swisspacer)

meziskelní prostor vyplněný argonem

1 sklo mléčné nebo jinak strukturované (neprůhledné)

vnější sklo opatřeno bezpečnostní fólií proti rozbití

součinitel prostupu tepla $U_g \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$

Požadavek na světelnou prostupnost není stanoven.

Požadavek na zařazení do třídy hlukového útlumu není stanoven.

- Dne 23.12.2010 provedl výbor společenství otevření doručených obálek s cenovými nabídkami. Nejlepší ceny uvedené v nabídkách byly výrazně nižší než ceny uvedené v předběžných kalkulacích (viz zápis z jednání výboru společenství dne 23.12.2010). Celkové náklady na výměnu oken v jednotlivých bytech by tak klesly v rozsahu minimálně o 3.300 Kč (u b.j. 1+1) až 6.700 Kč (u b.j. 3+1) oproti cenám, které byly představeny na Shromáždění vlastníků dne 16. prosince 2010.

Maximální náklady na výměnu oken v bytových jednotkách:

bytová jednotka 1+1	29.000 Kč (původní cena 32.300 Kč) rozdíl 3.300 Kč
bytová jednotka 2+1 přízemí	39.000 Kč (původní cena 44.100 Kč) rozdíl 5.100 Kč
bytová jednotka 2+1 (58)	42.000 Kč (původní cena 47.000 Kč) rozdíl 5.000 Kč
bytová jednotka 2+1 (49)	41.000 Kč (původní cena 47.000 Kč) rozdíl 6.000 Kč
bytová jednotka 3+1	55.000 Kč (původní cena 61.700 Kč) rozdíl 6.700 Kč

- Výběr dodavatele a přehled nákladů na výměnu oken
Vítěz výběrového řízení zatím nebyl vyhlášen; vyhlášení vítěze bude provedeno teprve po případném schválení zateplení obvodového pláště bytového domu, výměny doposud nevyměněných oken bytového domu, a to jak ve společných prostorech domu, tak i v bytových jednotkách, a po schválení způsobu financování uvedených stavebních prací.

- Zainteresovanost všech vlastníků bytových jednotek na výměně doposud nevyměněných oken

Dle prohlášení vlastníka bytového domu, kterým byly bytové jednotky v našem bytovém domě vymezeny, **jsou okna bytových jednotek společnou částí domu**. K vlastnictví bytové jednotky totiž patří pouze vnitřní strana vnějších oken.

Je nutno si uvědomit, že výměna doposud nevyměněných oken se dotýká každého z vlastníků bytových jednotek, a to i těch, kteří si již okna vyměnili a mají za to, že si o výměně starých oken musí rozhodovat pouze příslušní vlastníci bytových jednotek s nevyměněnými okny. Zákonný systém rozúčtování nákladů na teplo totiž zvýhodňuje ty vlastníky se starými okny, kteří logicky protopí více tepla, před vlastníky bytových jednotek, kteří mají již okna vyměněná a protopí výrazně méně. V systému výpočtů se vlastníkům se starými okny mohou rozúčtované náklady na vytápění snižovat na úkor vlastníků s novými okny, kterým se náklady na vytápění naopak výpočtem mohou zvyšovat! Modelový příklad je uveden v příloze č. 4 těchto podkladů.

Způsob financování výměny oken

- Okna ve společných částech domu (okna v kočárkárnách, v místnostech sklepních kójí a v mezipatrech bytového domu) budou financovány z fondu oprav, a to všemi vlastníky dle jejich podílů na společných částech domu.
- Okna v bytových jednotkách budou financovat příslušní vlastníci bytových jednotek. Nákup oken provede společenství a příslušní vlastníci bytových jednotek, ve kterých bude výměna oken prováděna, mohou zaplatit výměnu oken jednorázově v celé částce nebo mohou pořízení oken splácet zvýšeným příspěvkem do fondu oprav. Ve druhém případě by okna byla placena z úvěru, který si společenství na zateplení bytového domu vezme (pokud bude schválen), a proto by vlastníci byly zatíženy poměrnou částí úroků. Úroková

D) Rekonstrukce balkonů / lodžii

- Hlavními důvody pro provedení jakékoliv rekonstrukce balkonů jsou:
 - plánované zateplení obvodového pláště domu – aktuální hloubka balkonů je 90 cm. Zateplením obvodového pláště o cca. 15 cm by se jejich hloubka snížila na 75 cm a balkony by ztratily jakékoliv možnosti využití. Proto by mělo dojít k takové úpravě, která by zvětšila jejich plochu a tedy i možnosti využití.
 - celková revitalizace domu – pokud se nám podaří opravit a zateplit celý dům, staly by se balkony ponechané v současném stavu prvkem, který by hyzdil dům a znehodnocoval hodnotu provedených úprav. Předpokládáme, že provedením úprav by se měla tržní hodnota bytových jednotek zvýšit v průměru o 200.000 Kč.
- Téma rekonstrukce balkonů bylo mezi jednotlivými vlastníky a uživateli bytových jednotek hodně diskutováno a členové Výboru společenství získali v průběhu letních měsíců několik podnětů a dotazů na způsob jejich řešení. Nejdůležitější jsou:
 - zajištění dostatečné světelné propustnosti skrz balkonů / lodžii – v současné době se staré balkony na panelových domech nejčastěji rekonstruuji nahrazením betonovými lodžiiemi.



Několik vlastníků upozornilo na skutečnost, že betonové konstrukce tím, že nepropouštějí světlo, výrazně snižují míru osvětlení místností, ke kterým lodžie

přiléhají. Tato skutečnost by negativně ovlivnila zejména ty bytové jednotky, které mají balkony směřované do ulice, tj. na severo-východ.

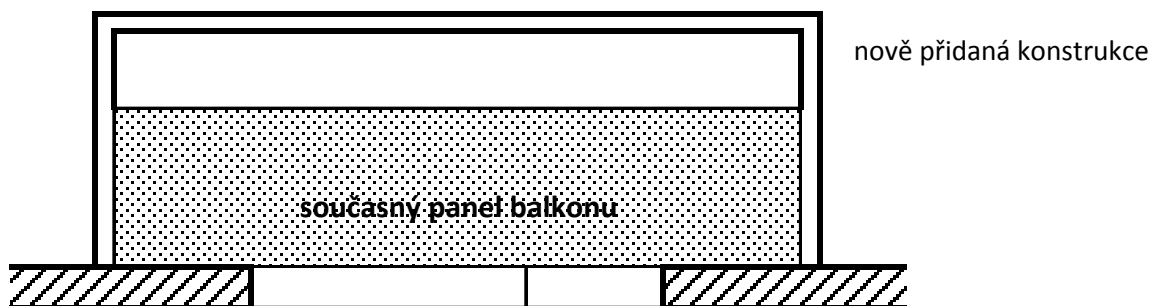
- využití stávajících balkonů pro výstavbu nových – často se opakoval i požadavek na zachování stávajících přesazených panelů jako základu pro výstavbu nových balkonů. Vlastníci bytových jednotek se obvykle obávali případného odřezávání panelů a možnosti potenciálního narušení statiky obvodových zdí.
- připravenost nově zrekonstruovaných balkonů / lodžií na možné budoucí zasklení – několik majitelů bytových jednotek si v minulosti provedlo zasklení balkonů. Je zřejmé, že i po provedení rekonstrukce budou chtít tito majitelé opět balkony zasklít a uzavřít. Proto by měly být balkony / lodžie řešeny tak, aby je bylo možné snadno dovybavit např. posuvnými skleněnými panely.
- balkony pro bytové jednotky v přízemí – většina majitelů bytových jednotek v přízemí vyjádřila jednoznačný zájem, aby byly k jejich bytovým jednotkám balkony / lodžie přistavěny.

Všechny tyto základní, ale i méně zásadní, požadavky a podněty byly předány projekční kanceláři, aby našla vyhovující řešení.

Z pohledu architektonického pak vyplynul ještě požadavek na celkovou vzdušnost řešení.

- Řešení :

Stávající panely balkonů budou nastaveny ocelovou konstrukcí ve tvaru písmene U. Tato konstrukce bude ukotvena do svislých panelů domu, stejně jako zábradlí, které bude dalším nosným a opěrným prvkem nových balkonů.

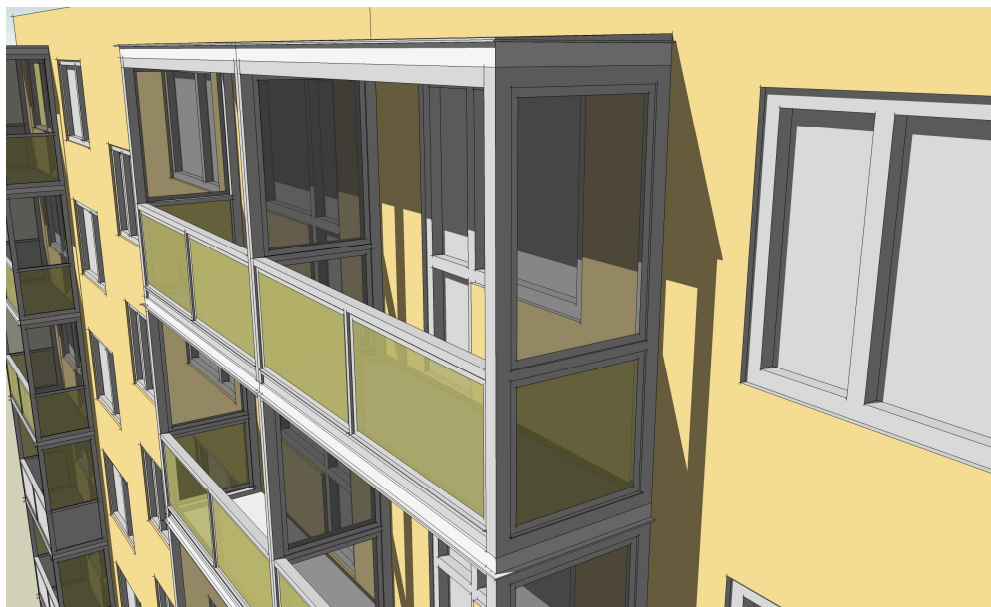


Stávající panely balkonů budou až po ocelovou konstrukci dobetonovány a prodlouženy o cca. 45 cm. Vzhledem k zateplení tak budou balkony reálně zvětšeny o 30 cm do hloubky (15 cm odebere zateplení obvodového pláště).

Rohy ocelové konstrukce budou z důvodu statiky propojeny ocelovými sloupky. K těmto ocelovým sloupkům pak bude možné uchytit případné zasklení balkonů.

Vnější bočnice balkonů budou řešeny z čírého bezpečnostního skla, ohrádka zábradlí bude řešena z poloprůhledného barevného bezpečnostního skla, rozdělení mezi balkony na severo-východní straně domu bude provedeno z bílého matného bezpečnostního skla.

Grafická vizualizace řešení balkonů



Řešení by mělo celkově působit vzdušnějším a odlehčenějším dojmem než standardní řešení pomocí betonových bočnic.

Řešení jednotlivých podnětů :

- zajištění dostatečné světelné propustnosti skrz balkonů / lodžii – řešení bočnic z čirého skla místo betonových bočnic zajistí dostatečný vstup světla nejen na balkony, ale i do přilehlých místností bytových jednotek. Stejně tak poloprůhledně řešená výplň zábradlí omezí průnik světla méně než plně dřevěné nebo betonové dílce.
- využití stávajících balkonů pro výstavbu nových – předložené řešení splňuje tento požadavek. Nedojde tak k odřezávání balkonů, které by bylo nevyhnutelné, pokud bychom instalovali standardní betonové lodžie.

- připravenost nově zrekonstruovaných balkonů / lodžii na možné budoucí zasklení – obdélníkové řešení balkonů umožňuje jednoduché zasklení pouze čelní strany lodžie. Výhodou řešení je, že v bočnicích ani v předním zábradlí nejsou žádné mezery, které by bylo potřeba dodatečně utěšňovat.
- balkony pro bytové jednotky v přízemí – montáž zcela nových balkonů pro bytové jednotky v přízemí je technicky možná pouze při použití dodatečných podpěr umístěných ve vnějších rozích balkonů a ukotvených do země. Po statické stránce totiž chybí konstrukce přesazeného panelu, které jsou v ostatních patrech domu. Kvůli kotvení podpěr do země by však muselo vystavění balkonů předcházet územní rozhodnutí, což je otázka minimálně 6-8 měsíců. S přihlédnutím ještě k bezpečnostním rizikům vyplývajícím z příliš nízko umístěných balkonů je otázkou, zda-li balkony vybudovat. Tato otázka by měla být předmětem diskuze na Shromáždění vlastníků.

- Administrativní překážky :

Z jednání předsedy VS a zástupců projekční kanceláře se stavebním úřadem Městského úřadu Prostějov vyplynulo, že v případě, že dojde k rozšíření půdorysu balkonů (a to bez ohledu na to, zda-li dojde k prodloužení balkonů nebo dojde k úplné výměně za lodžie), musí na takovou úpravu být vydáno stavební povolení. **Stavební povolení lze u stavebního úřadu Městského úřadu Prostějov získat pouze při 100% souhlasu všech spoluvlastníků**

Jedná se o nestandardní požadavek, protože v současné době u stavebních úřadů jiných měst a pověřených obcí, postačuje pouze většinový souhlas vlastníků dle příslušných ustanovení stanov společenství. Následně je účastníkem řízení společenství vlastníků jako celek, nikoliv jednotliví vlastníci bytových jednotek.

Výbor společenství se pokusí vyjednat změnu metodiky stavebního úřadu MÚ Prostějov, což jistě bude nesmírně náročné, aktuálně však musíme přistupovat k rekonstrukci tak, že se pokusíme sehnat 100% souhlas všech vlastníků či spoluvlastníků bytových jednotek. Vlastníci bytových jednotek jsou pak zastupováni před stavebním úřadem společným zástupcem na základě plné moci (požadavek stavebního úřadu, který vyplynul z jednání).

- Předpoklad celkových nákladů na vybudování balkonů / lodžii: 9.500.000 Kč
- Předpokládaný termín realizace: květen - srpen 2011
- Způsob financování:

Každý vlastník / vlastníci bytových jednotek zaplatí příslušnou část nákladů na rekonstrukci balkónu / lodžie. Nutno podotknout, že náklady na rekonstrukci balkonů / lodžii nebudou vždy stejné, protože u balkonů zdvojených (přilehlé balkony bytových jednotek ve vedlejších vchodech) budou budovány pouze 3 svislé přepážky, tj. 1,5 na balkon); stejně tak náklady na případné zcela nové vybudování balkonů / lodžii pro bytové jednotky v přízemí budou výrazně vyšší s ohledem na absenci podlahového panelu.

E) Finanční kalkulace a plán financování

Rekapitulace celkových nákladů:

• Rekonstrukce střešního pláště	5.400.000 Kč
• Zateplení suterénu	max. 1.250.000 Kč
• Výměna oken	5.000.000 Kč
• Rekonstrukce balkonů	9.500.000 Kč
• Zateplení obvodového pláště	9.600.000 Kč
CELKEM	30.750.000 Kč

Rekapitulace celkových nákladů:

• Vlastní prostředky fondu oprav na účtu	4.750.000 Kč
• Úvěr (úvěrové zatížení – 75 tis. Kč na byt 1+1; 132 tis. Kč na byt 2+1 a 168 tis. Kč na byt 3+1)	26.000.000 Kč
CELKEM	30.750.000 Kč

Další finanční ukazatele:

• Rezerva – vlastní finanční prostředky na účtech	1.000.000 Kč
• Dodatečné příjmy	
- jisté - příspěvek vlastníků na výměnu oken b.j.	4.000.000 Kč
- možné - dotace z programu Zelená úsporám (v případě existence tzv. Dočasného rámce až 12.500.000 Kč - nejisté)	6.500.000 Kč

Dodatečné příjmy mohou být použity na jednorázové splacení části úvěru. Po této mimořádné dílčí splátce by se výše úvěru snížila na 15,5 mil. Kč; v případě možnosti čerpání vyšší částky z dotačního programu Zelená úsporám 9,5 mil. Kč.

ÚVĚR:

- Je zřejmé, že Společenství nemá dostatečné finanční prostředky, aby provedlo zateplení pláště bytového domu z vlastních prostředků.

Na rozdíl od ostatních akcí (historicky např. zastřešení vstupů z dvorního traktu, výměna výtahů, rekonstrukce střechy nebo zateplení suterénu), které byly menšího rozsahu, příp. je bylo možné řešit odděleně (výtahy), a kde bylo možné dostatečné finanční prostředky našetřit v průběhu krátké doby, musí být zateplení pláště budovy a rekonstrukce balkonů / lodžii provedena v jedné akci za celý bytový dům. To vyvolává potřebu zajistit dostatečné množství finančních prostředků.

Je otázkou, zda-li je Společenství schopno našetřit na zateplení bytového domu, aniž by si bralo úvěr nebo zvyšovalo povinný příspěvek do fondu oprav. Výpočet je uveden v tabulkách, které tvoří přílohu č. 5 a č. 6 – porovnání cenového vývoje stavebních prací a tvorby fondu oprav. Tabulky vychází z historického růstu cen ve stavebnictví (podkladem jsou údaje z Českého statistického úřadu) a předpokládá růst ve výši 3% nebo 4% pro každý další rok. **Při tvorbě fondu oprav 200.000 Kč měsíčně společenství našetří na zateplení domu a rekonstrukci balkonů nejdříve za 20 let.**

- Společenství je schopno řešit zateplení domu již v průběhu roku 2011 a tyto práce financovat z úvěru. Přitom **úvěr bude splacen nejméně o 3 roky dříve**, než by

společenství na zateplení domu našetřilo (pokud by vůbec našetřilo). **Navíc zateplením lze získat výrazné úspory na spotřebě tepla a tím i uspořit jednotlivým vlastníkům významné finanční částky (i tisíce Kč ročně – viz přílohy č. 1, č. 2 a č. 3)! Pokud bychom čekali, až Společenství na zateplení našetří, o tyto úspory by jednotliví vlastníci bez náhrady přišli!**

- S poptávkou po úvěru zatím byla oslovena pouze banka ČSOB, a.s., u které máme vedeny účty. Nejdůležitějším parametrem jakékoliv úvěrové nabídky je jistě úroková sazba, od které se ve spojení s dobou splácení odvíjejí výše splátky.

Parametry nabídky ČSOB:

- | | |
|------------------------|-------------|
| - výše úvěru | 26 mil. Kč |
| - doba splácení | 17 let |
| - úroková sazba | 4,59 % p.a. |
| - výše měsíční splátky | 190.749 Kč |

Parametry nabídky jsou srovnatelné s hypotečními úvěry na pořízení nemovitostí (úroková sazba). V našem případě se však jedná o rekonstrukci bytového domu, kde jsou úrokové sazby vyšší. Z toho důvodu hodnotíme nabídku ČSOB jako velmi zajímavou.

Výbor společenství doporučuje vlastníkům bytových jednotek vyjádřit souhlas s financováním zateplení bytového domu formou úvěru ve výši 26.000.000 Kč, a to za parametrů, které budou srovnatelné s nabídkou banky ČSOB, tak je uvedena v tomto materiálu.