Vážení vlastníci,

dne 4. 12. 2018 proběhlo v ZŠ Janského 11. shromáždění našeho SVJ. Hlavním bodem tohoto shromáždění byla revitalizace našeho domu. Vzhledem k tomuto byl na shromáždění přizván zástupce projekční firmy DPU REVIT s.r.o., který vlastníkům přednesl prezentaci vypracovaného projektu a zodpovídal dotazy týkající se revitalizace.

Po této prezentaci se mělo rozhodovat o revitalizaci bytového domu dle projektové dokumentace. Tento bod bohužel musel výbor SVJ stáhnout z programu, jelikož svolané shromáždění nebylo způsobilé usnášet se k tomuto bodu (nutné dvě třetiny všech vlastníků).

Toto setkání vlastníků nás vyšlo na cca 8.500 Kč a nikam jsme se neposunuli. 11. shromáždění nelze považovat za vyjádření nesouhlasu s revitalizací, ale pouze za zmaření hlasování pro nepřítomnost dostatečného počtu hlasů. Každý vlastník má právo vyjádřit svůj názor v řádném hlasování. Hlasování musíme tedy řešit náhradním způsobem, který si vyžádá další náklady ve výši cca 1.500 Kč.

V tom není zahrnuta práce lidí, kteří se tomu věnovali uplynulý rok a odměna projekční kanceláři (cena za dosavadní objem práce přes 200.000 Kč).

V současné době je zpracován projekt pro podání žádosti o stavební povolení a je vybrán bankovní ústav, jehož nabídka na úvěr má platnost do **8. 1. 2019**.

V uvedeném projektu jsou zaneseny veškeré práce, které jsou potřeba udělat na našem bytovém domě. K tomuto je spočítána projekční cena této revitalizace, od které se odvíjí i bankovní nabídka a potřebná maximální výše úvěru.

Co se týče aktuální fáze příprav revitalizace, jedná se v této chvíli pouze o schválení připraveného projektu, nikoliv o schválení rozsahu samotných prací (tedy toho, co se nakonec bude na domě realizovat). **Konkrétní rozsah revitalizace, co vše se bude dělat a za kolik, se bude schvalovat teprve na dalším shromáždění**, při dalším hlasování, až po výběru realizační firmy a až budeme znát konkrétní cenovou nabídku, která bude vysoutěžena ve výběrovém řízení. S tím bude souviset i celková výše čerpaného úvěru. Pro realizaci revitalizace v rozsahu připraveného projektu je potřeba úvěr ve výši max. 55.000.000 Kč. Z oslovených bankovních ústavů nám pro celkovou výši úvěru 55.000.000 Kč byla nabídnuta nejlepší úroková sazba 3,09 % s 15 letou fixací a dobou splácení 25 let. Dle výsledku výběrového řízení a vysoutěžené ceny bude teprve známo, zda se bude čerpat celá výše úvěru či nikoliv.

Schválení projektu znamená možnost požádat o jedno souhrnné stavební povolení za jeden správní poplatek, na jehož základě lze realizovat soubor prací, a to jak celkově, tak i částečně (tzn. že nejsme povinni provést stavební úpravy v celém rozsahu vydaného stavebního povolení). Toto stavební povolení bude mít platnost 2 roky (s možností dalšího prodloužení).

Bez schválení projektu nebude uděleno stavební povolení a revitalizace nemůže být provedena, a to ani částečně. Navíc v případě změny předpisů nebudeme moci projekt využít do budoucna bez přepracování a s tím spojených dalších finančních nákladů.

Dovolujeme si Vás upozornit, že platnost zmíněné nabídky bankovního ústavu je omezena do 8. 1. 2019. V případě, že budeme žádat o úvěr po tomto termínu, budou podmínky podstatně nepříznivější. Výše úrokových sazeb se neustále zvyšuje a po Novém roce je avizováno další zvýšení. Vzhledem k požadované výši úvěru by navýšení byť o desetiny procenta znamenalo navýšení celkových nákladů o statisíce až miliony.

Obdobná situace je v případě cen materiálu a práce, které neustále rostou (viz rozdíl v projekční ceně během roku 2018: leden 65 mil. vs. prosinec 73 mil. vs. 2019 ??? mil.).

Prakticky to znamená, že čím déle budeme revitalizaci odkládat, tím více prostředků za stejný, nebo pravděpodobněji menší objem práce zaplatíme.

Toto si dobře uvědomují i jiná SVJ v našem okolí, která začala revitalizovat před námi, nebo jsou v podobné fázi jako my.

Aby výbor mohl pokračovat v dalších přípravných fázích, je nyní nezbytné schválit:

1. Projekt jako takový (nikoliv rozsah prací), aby mohla být podána žádost o stavební povolení
2. Bankovní ústav a maximální výši úvěru (nikoliv skutečně čerpanou)
3. Navýšení příspěvku do fondu oprav o 6 Kč/m2
4. Mandát výboru k podpisu smlouvy s bankovním ústavem

Vzhledem k tomu výbor SVJ vyhlašuje korespondenční hlasování v souladu s platnými stanovami. Návrh textů usnesení je v příloze tohoto dopisu, kde uvedením Vámi zvolené varianty vyjádříte souhlas nebo nesouhlas s jednotlivými usneseními, případně se zdržíte.

Korespondenční hlasování je vyhlášeno do **27. 12. 2018**.

Vzhledem k časové tísni (omezení platnosti nabídky banky) žádáme všechny vlastníky, aby s hlasováním neotáleli, hlasovací archy vyplnili a bez zbytečného odkladu tyto vhodili do některé ze schránek SVJ, které jsou umístěny v každém domě, případně do schránky některého z členů výboru či KRK.

Hlasovací archy můžete rovněž zaslat elektronickou formou na e-mail výboru ([vybor.svj2236@seznam.cz](mailto:vybor.svj2236@seznam.cz)) a originály posléze předat osobně některému ze členů výboru nebo je vhodit do schránky SVJ.

V případě jakýchkoliv nejasností nebo případných pochybností neváhejte kontaktovat členy výboru či KRK, kteří Vám rádi zodpoví veškeré dotazy.

Jak již zaznělo na shromáždění, tímto hlasováním se neschvaluje rozsah rekonstrukce (co konkrétně se bude opravovat, měnit), nýbrž pouhý souhlas s revitalizací jako takovou.

Jde o majetek, který má velkou hodnotu, a o každý majetek je potřeba pečovat, nejenom řešit nenadálé havarijní situace. Doufáme, že Vám stav našeho společného majetku není lhostejný a nezahodíte šanci na bydlení v důstojnějším a příjemnějším prostředí.

Výbor SVJ