

Vážení družstevníci ,

Předkládáme Vám podklad k bodu: Navýšení fondu dlouhodobých oprav, který bude projednáván na členské schůzi.

Do objektů, a to především do bloků A2 a D již začalo zatékat .

Stav plochých střech byl zdokumentován odborným posudkem soudním znalcem, se závěrem – střechy jsou v havarijním stavu. Představenstvo družstva proto považuje odstranění havarijního stavu do příštího období jako svůj prvořadý a prioritní úkol.

Vzhledem k finanční náročnosti opravy jsou možná řešení .

Představenstvo Vám předkládá možnosti k navýšení fondu dlouhodobých oprav, který bude použit na opravy střech .Dle čl. 45 stanov dlouhodobá záloha na opravy se použije na tuto opravu.

Když pomíneme rozhodování o volbě technického řešení této akce, a zaměříme se na finanční stránku věci, tak zjišťujeme, že na opravu střech budeme potřebovat cca 5 mil. Kč, , přičemž je celkem jasné, že jako první se musíme zaměřit na střechu A2 a D s rozpočtem cca 2mil. a to vzhledem k jejímu havarijnímu stavu nejlépe zahájit opravu A2 již příští rok.

I když budeme šetřit a neopravovat můžeme do FDO dávat cca 52Kč/měs., to je za rok 270tis , což rozhodně na opravu střech nestačí. Jak je výše uvedeno, opravy budou stát cca 5 mil Kč a to ještě neuvažujeme nepředvídané výdaje , deficit činí nejméně 2 mil. Kč. Kde je vezmeme?

Existují tři možná řešení:

1/ úvěr na posílení fondu oprav (DZO)

2/ jednorázová příspěvková povinnost na posílení fondu oprav (DZO)

3/ zvýšený příděl do fondu oprav (DZO)

ad 1 – úvěr na posílení fondu oprav: Muselo by se jednat o úvěr ve výši 2mil . Jak jsme předběžně zjistili, banky takové úvěry poskytují, a podmínky jsou i jinak v této době výhodné. Úrokové fixované zatížení okolo 2% ročně a doba splatnosti 5 let. Předpokládaný úvěr ve výši 2 mil. Kč by v následujících pěti letech představoval roční splátku cca 430-440 tis. Kč. K rozhodnutí o přijetí takového úvěru je třeba podle stanov souhlas členskou schůzí.

Je jasné, že v případě přijetí úvěru a při nezměněné velikosti příspěvku do fondu oprav, by pro další nezbytné opravy bylo stále málo financí do FDO. Proto musí rozhodnutí o přijetí úvěru provázet i rozhodnutí o navýšení příspěvku do fondu oprav o částku, která pokryje nejméně splátky úvěru, tedy o 100 Kč/měsíc/gar.stání.

ad 2 - jednorázová příspěvková povinnost na posílení fondu oprav: Musíme vycházet z toho, že pokud potřebné 2 mil. Kč podělíme počtem 433 stáních , tak dostaneme příspěvek 4 620Kč/gar.stání které by bylo třeba mimořádně složit na účet do fondu oprav v průběhu roku 2015 . Většina družstevníků by takové řešení asi finančně zvládla, pro některé by to ale znamenalo obtížně realizovatelný náraz a musíme na takové brát ohled. Bylo by možné projednat v jednotlivých případech jakýsi splátkový kalendář, každopádně podle stanov a

zákona by schválení příspěvková povinnosti příslušelo členské schůzi . I tato varianta znamená pro následující léta nutnost zvýšit příspěvek do fondu oprav

ad 3- zvýšený příděl do fondu oprav: Pokud máme v příštím roce získat do fondu oprav navíc cca 520 tis. Kč, , musíme zvýšit příděl do FO o 100Kč/gar. stání /měs. pro ilustraci o 1200Kč/rok /stání Toto řešení je v podstatě totéž co jednorázový příspěvek, pouze rozložením do času by byl méně bolestivý. Zvýšený příspěvek do FO v této výši by bylo možné stanovit pouze období 5 let k pokrytí potřeby financování opravy střech a pak by se mohl snížit, rozhodně však ne na stávajíc výši, ale na cca 50 Kč/měs/gar. stání .

Závěr:Z uvedeného je zřejmé, že nejméně bolestivé řešení představuje třetí varianta. V žádném případě nelze připustit, aby se řešení tohoto problému odložilo do budoucna, stav střech žádný odklad již nepřipouští.