

Aktuální informace SVJ domu Palackého 1522

listopad 2021

Vážení vlastníci jednotek,

posílám několik důležitých informací týkající se našeho SVJ.

- 1.) **V poslední době došlo k výraznému nárůstu cen energií**, zejména elektřiny a plynu.
 - a.) Elektřinu odebíráme od ČEZ, avšak smluvně je zajištěno přes General Public, který nám elektřinu každý měsíc fakturuje, v současné době za cenu 4,70 Kč /kWh. Jakmile dojde k přepojení našeho domu na novou trafostanici (řeší se stále dokumentace mezi General Public a ČEZ), tak budu hledat nejvýhodnější cenu, v současné době není kam spěchat, všichni dodavatelé jsou dražší než 4,70 Kč / kWh.
 - b.) Cenu plynu máme u EON fixovanou do 31.12.2021 za cenu 750 Kč včetně DPH za MWh, jsem domluvený s EON, že od prosince budeme vývoj ceny sledovat a zafixujeme až to bude vhodné, abychom si zbytečně nefixovali příliš vysokou cenu, v současné době se ceny pohybují okolo 2400 Kč za MWh. V březnu 2022 však může cena výrazně klesnout a mohlo by se pak vyplatit cenu zafixovat na delší období.

2.) Od 1.1.2022 navrhuji navýšit příspěvky do fondu oprav a investic alespoň na 15 Kč / m2.

V současné době máme příspěvek nastavený na 10 Kč/m2 což v současné době pokryje pouze provozní náklady na dům a vytváříme zcela minimální rezervu pro případně větší opravy, kterým se v budoucnu nevyhneme. Brzy bude nutné např. vymalovat a při započtení roční inflace 3% nám současný příspěvek brzy nepokryje ani provozní náklady. Zjišťoval jsem výše příspěvku v jiných domech a většinou se pohybuje mezi 20-26 Kč/m2 (např. v sousedním domě 20 Kč/m2). V některých bytových domech kde měli malou rezervu a museli rekonstruovat výtah či střechu, si museli vzít úvěr a příspěvek skokově zvednout na 50 Kč m2 a tomu bych se v budoucnu rád vyhnul.

Níže jsem připravil modelaci a srovnání na 10 let, při 10Kč / m2 a 15 Kč/m2. Prosím o zaslání Vašeho souhlasu se změnou příspěvku do tohoto mailu (nebo odhlasujte na webových stránkách) a to nejpozději do 30.11.2021. Moc děkuji.

FOND OPRAV A INVESTIC Palackého 1522 - plán tvorby rezervy 10 Kč / m2

rok	m2 za dům	příspěvek na m2	celkem příspěvky	běžné náklady	roční tvorba rezervy	celková rezerva
2021	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	136 000,00 Kč	20 768,00 Kč	20 768,00 Kč
2022	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	140 080,00 Kč	16 688,00 Kč	37 456,00 Kč
2023	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	144 282,40 Kč	12 485,60 Kč	49 941,60 Kč
2024	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	148 610,87 Kč	8 157,13 Kč	58 098,73 Kč
2025	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	153 069,20 Kč	3 698,80 Kč	61 797,53 Kč
2026	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	157 661,27 Kč	-893,27 Kč	60 904,26 Kč
2027	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	162 391,11 Kč	-5 623,11 Kč	55 281,14 Kč
2028	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	167 262,85 Kč	-10 494,85 Kč	44 786,30 Kč
2029	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	172 280,73 Kč	-15 512,73 Kč	29 273,57 Kč
2030	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	177 449,15 Kč	-20 681,15 Kč	8 592,41 Kč
2031	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	182 772,63 Kč	-26 004,63 Kč	-17 412,21 Kč

FOND OPRAV A INVESTIC Palackého 1522 - plán tvorby rezervy 15 Kč/m2

rok	m2 za dům	příspěvek na m2	celkem příspěvky	běžné náklady	roční tvorba rezervy	celková rezerva
2021	1306,4	10,00 Kč	156 768,00 Kč	136 000,00 Kč	20 768,00 Kč	20 768,00 Kč
2022	1306,4	15,00 Kč	235 152,00 Kč	140 080,00 Kč	95 072,00 Kč	115 840,00 Kč
2023	1306,4	15,00 Kč	235 152,00 Kč	144 282,40 Kč	90 869,60 Kč	206 709,60 Kč
2024	1306,4	15,00 Kč	235 152,00 Kč	148 610,87 Kč	86 541,13 Kč	293 250,73 Kč
2025	1306,4	15,00 Kč	235 152,00 Kč	153 069,20 Kč	82 082,80 Kč	375 333,53 Kč
2026	1306,4	15,00 Kč	235 152,00 Kč	157 661,27 Kč	77 490,73 Kč	452 824,26 Kč
2027	1306,4	15,00 Kč	235 152,00 Kč	162 391,11 Kč	72 760,89 Kč	525 585,14 Kč
2028	1306,4	15,00 Kč	235 152,00 Kč	167 262,85 Kč	67 889,15 Kč	593 474,30 Kč
2029	1306,4	15,00 Kč	235 152,00 Kč	172 280,73 Kč	62 871,27 Kč	656 345,57 Kč
2030	1306,4	15,00 Kč	235 152,00 Kč	177 449,15 Kč	57 702,85 Kč	714 048,41 Kč
2031	1306,4	15,00 Kč	235 152,00 Kč	182 772,63 Kč	52 379,37 Kč	766 427,79 Kč

Do běžných provozních nákladů jsou započteny tyto výdaje:

- Pravidelná údržba a servis výtahu
- Pravidelná údržba a servis plynových kotlů a kotelny jako takové
- Veškeré revize (výtah, plyn, hromosvody, protipožární...)
- Správa domu a veškeré opravy v domě
- Drobné investice (např. žárovky, rohožky, zámky, protipožární opatření, úklidové prostředky, postřik na plevel, údržba zeleně apod.)

Prosím o zaslání Vašeho souhlasu se změnou příspěvku do tohoto mailu (nebo odhlasujte na webových stránkách) a to nejpozději do 30.11.2021. Moc děkuji.

- 3.) **V neděli 21.11.2021 v době od 00:00 do cca 05:00 nepoteče v celém Českém Brodě voda** z důvodu prací týkající se rekonstrukce a přístavby vodojemu
- 4.) **Od října nově u nás v domě uklízí stejná paní jako v sousedním domě**, úklid provádí každé úterý a máme ji přes agenturu za 2.800 Kč bez DPH. Zároveň moc děkuji Ivě Svobodové a Denise Hanzlové, které nám úklid prováděly několik let.
- 5.) **Prosím, pokud měníte nájemníky nebo prodáváte byt**, prosím, vždy mě informujte, abych měl včas na nové nájemníky, majitele kontakty. Moc děkuji.
- 6.) **Na jaře 2022 bych rád vysadil zeleň u plotu Technometry**, prosím, pokud máte nějaké tipy na vhodnou zeleň, zašlete mi je, budu rád.

Přeji Vám hezké podzimní dny, pevné zdraví a těším se, že se snad už na jaře 2022 se budeme moci všichni potkat osobně na schůzi SVJ.

V Českém Brodě 8.11.2021

Radek Šach, předseda SVJ

