

V Liberci dne 03. 03. 2025

Uživatelé bytového domu
Spojovací 217, Liberec

**Návrh financování rekonstrukce a modernizace bytového domu na adrese
Spojovací 217, Liberec**

1) Rekapitulace výchozího stavu

Stav vlastních finančních prostředků k 31. 01. 2025 (DZO/fond oprav)	113.906, - Kč
Měsíční tvorba fondu oprav (společné části nemovitosti složka 120)	5.566, - Kč
Měsíční tvorba fondu oprav na m ² (společné části nemovitosti)	15,- Kč
Předpokládané náklady záměru	2.800.000, - Kč

2) Předpokládané podmínky investičního úvěru

Výše úvěru (cizích zdrojů)	2.800.000, - Kč
RPSN p. a.	3,80 %
Splatnost	20 let
Náklady úvěru (úroky, poplatky)	1.200.618, - Kč
Forma splácení	Anuitní
Výše splátky	16.674, - Kč
Požadovaná výše tvorby fondu oprav (splátka = 85% celkové tvorby)	19.616, - Kč
Zajištění úvěru: (některé z níže uvedených, popřípadě jejich kombinace)	

- zástavní právo k pohledávkám ze všech běžných účtů vedených u banky;
- směnka bez avalu (v případě využití možnosti splácení z účtu vedeného mimo banku) zajištění zástavním právem k nemovitosti (jednotky uvedené fyzické osoby), a to zajištění takové výše úvěru, která odpovídá podílu fyzické osoby na domě;
- doložení příjmu za každého jednotlivého vlastníka vyplněný formulář Příjmy a výdaje členů BD/SVJ, vč. potvrzení vlastníka „bytové jednotky“ o jeho aktuálním příjmu (Příznání k dani z příjmů fyzických osob, Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu zaměstnance, starobní důchod, rodičovský příspěvek;

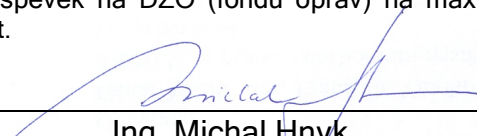
3) Rekapitulace

Předpokládané náklady záměru	2.800.000, - Kč
Vlastní zdroje	0,- Kč
Investiční úvěr	2.800.000, - Kč

4) Podmínky a doporučení pro realizaci záměru

Zvýšení stávajícího příspěvku na DZO (fond oprav) o 38,- Kč/m². Obecně platí, že financování záměru, by mělo probíhat kombinací cizích a vlastních zdrojů. Vzhledem k aktuální absenci vlastních zdrojů je možné, že úvěr v uvažovaných parametrech nemusí banka poskytnout.

Obecně pak platí, že výše vlastních zdrojů významně ovlivňuje očekávané náklady spojené s úvěrem (úroky). Zpravidla je tedy vhodné, a to ještě před realizací, navýšit příspěvek na DZO (fondu oprav) na maximální možnou výši a po realizaci provést vyúčtování a příspěvek upravit.



Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva