

Vážení sousedé,

v minulém týdnu jste všichni obdrželi podklady na schůzi našeho SVJ, kde bychom měli schvalovat **výši a podmínky úvěru na plánovanou Revitalizaci**. Obdržené podklady, ač velmi komplexní, nemusí být pro všechny úplně srozumitelné a může Vám působit jisté potíže učinit zodpovědné rozhodnutí, které bude mít na dlouhá léta vliv na hospodaření našeho SVJ. Proto jsem se za Kontrolní komisi rozhodl připravit **podklad, ve kterém přehledně shrnuji základní fakta**, která mohou přinést globální pohled na danou problematiku a pomoci Vám správně se rozhodnout.

**Nejdříve několik základních čísel:**

***Na akci Revitalizace hodláme profinancovat: 21 136 962 Kč***

***Aktuálně máme naspořeno ve FO: 4 569 925 Kč (k 31.8.2018)***

***Z toho hodláme uvolnit na Revitalizaci: 2 499 962 Kč***

***Zůstatek ve FO po uvolnění prostředků na Revitalizaci: 2 069 963 Kč***

***Z dat z minulých období vyplývá, že v průměru vydáváme z FO cca 160 000 Kč/rok***

***Nutná výše úvěru: 18 637 000 Kč***

***Orientační výše dotace, kterou obdržíme a o kterou můžeme úvěr poté hned snížit: 6 341 086 Kč***

***Konečná částka úvěru po splacení dotace: 12 295 914 Kč***

**Důležité parametry pro rozhodování:**

- 1) Výše splátky po umoření části úvěru z dotace vs. měsíční předpis příspěvků do FO (naše finanční možnosti)**
- 2) Celkem za úvěr zaplacená částka a průměrná ročně vytvořená rezerva do FO**
- 3) Délka fixace úrokové sazby**

Pojďme si nyní jednotlivé parametry projít.

**Parametr 1: Výše splátky po umoření části úvěru z dotace vs. měsíční předpis příspěvků do FO (naše finanční možnosti)**

Podmínkou realizace akce Revitalizace bylo, že při případném úvěru v žádném případě nedojde ke zvýšení dosavadního příspěvku do fondu oprav, proto jsou pro nás důležitá i následující čísla:

***Měsíční předpis prostředků, které přitečou do FO: 92 654 Kč (z těchto prostředků a naspořené rezervy na FO budeme hradit splátky úvěru)***

***Měsíční předpis prostředků na správu: 56 592 Kč (slouží plně k hrazení poplatků za správu Plz. Servisu, odměny Výboru, údržbáře, uklízečky, bank poplatky – s těmito prostředky nelze pro splacení úvěru počítat)***

Vzhledem k tomu, že FO slouží pro úhradu všech do budoucna vzniknuvších nákladů související s opravami a údržbou v domě, je pro rozhodování o vhodném způsobu financování vhodné posuzovat **jako jeden z hlavních parametrů u úvěru výši jeho splátky ve vztahu k aktuálnímu předpisu**

**fondy oprav (92 654 Kč) tak, aby bylo zajištěno, že kromě akce Revitalizace budeme ještě schopni financovat případné další nutné opravy, které mohou v průběhu doby splatnosti úvěru nastat (v průměru vydáváme z fondu oprav cca 160 tis. Kč ročně ).**

Zde rozlišujeme jednak splátku úvěru před umořením části úvěru z poskytnuté dotace – tato není zcela zásadní, protože se bude platit jen poměrně krátkou dobu a dále pak **splátku úvěru po umoření dotace – tato by měla být hlavním parametrem rozhodování, protože tu budeme hradit několik desítek let (dle nastavené splatnosti úvěru 15-25 let).**

Pokud splátka úvěru výši předpisu do fondu oprav převyšuje znamená to, že si čerpáme doposud naspořené prostředky ve fondu oprav, které pak mohou chybět v případě nějaké nutné drahé opravy. Je tedy žádoucí vybrat si takové parametry úvěru, které umožní nejen splácení úvěru, ale i vytváření dostatečných rezerv do budoucna nebo minimálně zajištění toho, že vydávat budeme stejně jako spořit, aby zde vždy zůstávala rezerva na nenadálé výdaje, které mohou nastat. V opačném případě se snadno může stát, že dojdeme do stavu, kde se i přes předešlé přísliby, bude muset příspěvek do fondu oprav navýšit.

### **Parametr 2: Celkem za úvěr zaplacená částka a průměrná ročně vytvořená rezerva do FO**

Důležitým parametrem pro rozhodování je i úhrn celkově zaplacených prostředků (suma všech splátek a poplatků). S delší dobou splatnosti úvěru tato částka narůstá, nicméně vlivem inflace s dlouhou splatností klesá i časová hodnota peněz – tj. za stejnou 1 Kč si v budoucnosti koupíme významně méně než nyní.

V níže uvedené tabulce dopočtené hodnoty předpokládají, že úrokové sazby (splátky) budou po celou dobu trvání úvěru stejné, což v reálu lze zaručit pouze u nabídek, kde se splatnost úvěru rovná době fixace (výhradně nabídky č. 10 a 13). Dalším uvažovaným předpokladem je, že k umoření části úvěru z dotace dojde po 24 měsících od čerpání úvěru (s výjimkou nabídky č. 7, kde je toto nastaveno pevně po 36 měsících).

Když bude splátka úvěru nižší, dává nám to možnost vytvářet větší rezervy do fondu oprav, které pak v případě, že tyto prostředky nebude potřeba na jiné opravy, lze použít kdykoliv k jednorázovému umoření úvěru (nad rámec umoření z dotace umožňuje jakékoliv mimořádné splátky SSČS, 20% jistiny ročně má RSTS) a snížení celkem za úvěr zaplacené částky. Toto nám úvěr prodražuje, nicméně na rozdíl od variant, kde si rovnou nastavíme vysokou splátku úvěru a nízké spoření, nám to dává svobodu se rozhodnout až dle aktuální situace, což lze při horizontech 15-25 let považovat za nespornou výhodu. Průměrná roční výše vytváření rezervy do FO rovněž vypočtena v tabulce.

### **Parametr 3: Fixace úrokové sazby**

Důležitým parametrem pro rozhodování o té nejhodnější variantě je i fixace úrokové sazby. Úroková sazba úvěru uvedená v nabídce je vždy zafixována na určité uvedené období. Po jeho skončení banka dle aktuálních úrokových sazeb nastaví úrokovou sazbu na další fixační období. Vzhledem k tomu, že aktuálně dochází k nárůstu úrokových sazeb z historicky nejnižších hodnot, je vhodné, aby fixace úvěru byla co nejdelší a zajistili jsme si tak po celou, či významnou část splácení úvěru aktuální výhodné podmínky. Jakékoliv zvýšení úrokových sazeb znamená zvýšení splátky, kterou budeme za úvěr platit. V nabídkách, které máme k dispozici se nachází i dvě nabídky, které fixují sazbu na celou dobu trvání úvěru (nabídky č. 10 a 13).

Níže naleznete souhrnnou tabulku, ve které naleznete pod čísly 1 – 17 jednotlivé nabídky předložené v podkladech na schůzi SVJ (chronologicky). U všech těchto nabídek jsem uvedl jejich základní parametry, dopočetl přibližnou výši splátky po splacení části úvěru dotací, celkem zaplacenou částku, celkem přeplacenou částku bez i s vlivem inflace, průměrný roční přírůstek FO a seřadil tyto nabídky:

- podle toho jestli umožňují spořit nutné minimum 150 000– 250 000 Kč/rok do fondu oprav
- podle výše celkově přeplacené částky
- podle výše čerpání příspěvku z FO po umoření z dotace od těch, které z těchto prostředků čerpají nejméně

Z tabulky je zřejmé, že nejméně FO čerpají nabídky s dlouhou dobou splatnosti, které samozřejmě znamenají, že za dobu splatnosti bychom při zachování parametrů úvěru zaplatili více než při splatnosti kratší. Na druhou stranu je zde i vidět průměrné roční vytváření rezerv ve FO pro jednotlivé varianty, přičemž u většiny nabídek je možnost z případných přebytků ve FO provést kdykoliv v době trvání úvěru mimořádnou jednorázovou splátku a tím významně ovlivnit výši celkem navíc zaplacených prostředků.

**Závěr si z těchto podkladů můžete učinit sami, nicméně pokud bych Vám mohl doporučit volil bych některou z podbarvených variant:**

- nabídka č. 7 – nutný vyšší vlastní vklad z FO (o 410 tis. více než ostatní nabídky), přeplatíme nejméně, domovská banka (netřeba nic měnit), po zaplacení splátky úvěru stále zbývá alespoň 157 tis. ročně na ostatní potřebné opravy
- nabídka č. 1 – při delší fixaci – 15 let, jen nepatrně horší úrok než nabídky 11,12 a 5 – fixace 10 let
- nabídka č. 13 - nabízí fixaci úrokové sazby po celou dobu trvání úvěru, kdykoliv možnost mimořádné splátky – obojí lepší než nabídka č. 6, která má vyšší úrok při kratší fixaci i horší možnosti mimořádného splácení

Ať už si však vyberete variantu jakoukoliv přeji nám všem šťastnou volbu při hlasování 8.10.!

V Plzni 28.9.2018



Ing. Radek Slanina, Ph.D.  
Předseda Kontrolní komise  
[komisepanoramasyivan@gmail.com](mailto:komisepanoramasyivan@gmail.com)