

Prehľad hlavných položiek čerpania GO fondu budovy za rok 2016

Predkladám na oboznámenie hlavné položky čerpania a tvorby GO fondu a stavu financií bytového domu k 31.12. 2016. Položky sú uvedené sumárne podľa účelu/druhu, s DPH resp. s daňou, podrobný výpis všetkých položiek je k nahliadnutiu u správcu budovy. Spracované z podkladov MPBH Šamorín.

Položka	Zdôvodnenie – opis položky	Suma (aj s 20% DPH, kde je relevantné)
Počiatkový stav k 01.01.2016		+ 7 802,81 €
Náklady priamo spojené s prevádzkou a údržbou budovy		
Drobné opravy v spoločných priestoroch bytového domu – často krát zbytočne poškodzované vlastníkami bytov	Drobné opravy – vykopnuté dvere, zvončekové tablo, braná, osvetlenie, žiarovky, , kontrola a opravy el. zariadení na schodištiach (spínače, svietidlá, žiarovky), oprava a údržba STA a pod., kosenie 4-10/2016, úpravy spoločných zariadení, lavička, čistenie kanalizácie	- 1 206,05 €
Spracovanie rozúčtovania nákladov na prevádzku budovy v r. 2016	Spracovanie rozúčtovania nákladov na prevádzku budovy v r. 2015 – odpočty meradiel, spracovanie a distribúcia vyúčtovania	- 927,73 €
Poistenie budovy	Združená komplexná poisťka budovy	- 804,28 €
Povinné kontroly a revízie objektu	Hydranty, požiarne hadice, výťah, dezinfekcia a deratizácia	- 2 895,03 €
Výmena vodomero	Výmena vodomero na päte objektu, periodická výmena vodomero podľa platných predpisov	- 1 180,07 €
Príprava podkladov k úveru ŠFRB	Príprava podkladov na úver od ŠFRB - kolký, poplatky a náklady spojené s prípravou podkladov k výmene stupačiek, aktualizácia projektu, registrácia zál. práva a podobne	-503,00 €
Realizácia výmeny stupačiek – vlastné zdroje	Celkový náklad 61 000 €, z toho ŠFRB 75% - 45750 €, zostatok starého stavebného sporenia 7267,84 a zádržné 1220 €. Rozdiel = vlastné zdroje	- 6 673,90
Odmena zástupcu vlastníkov	Mzda+odvody - odmena. <u>80 Eur / mesiac v čistom</u> - za 12 mesiacov 2016	- 1 712,88 €
Bankové poplatky, poštovné	Bankové poplatky a náklady spojené s vedením účtu domu v banke, vymáhaním nedoplatkov a pod.	- 24,59 €
Spolu náklady na údržbu a prevádzku budovy:		- 15 927,98 €
Náklady spojené so splácaním úverov na obnovu budovy za rok 2016^{*1}		
Úroky medziúveru podľa zmluvy o úvere a stavebnom sporení	Splátka úrokov úveru 01.1 2016 -31.12.2016 (cca 809 €/mes) ^{*1}	- 9 535,24 €
Stavebné sporenie	Stavebné sporenie 01.1 2016 -31.12.2016 (cca 1612,63/mes) ^{*1}	- 19 521,92 €
SPOLU		- 29 057,16 €
Splátka úveru ŠFRB	Splátka úveru ŠFRB na výmenu stupačiek s vinkuláciou (601,95 €) od 12/2016 ^{*1}	- 802,30 €
Bankové poplatky	Poplatky spojené s vedením úverového účtu	- 35,88 €
Spolu náklady na úvery:		- 29 894,34 €
Spolu čerpanie v r. 2016:		- 45 822,32 €
Tvorba a príjmy GO Fondu v r. 2016^{*2}		
Čistá tvorba GO fondu (0.142 €/m ²)	Tvorba GO fondu reálne využiteľná na opravy	+ 8 451,84 €
Tvorba GO fondu na stupačky (0.09 €/m ²)	Tvorba GO fondu rezervovná na výmenu stúpacích rozvodov vody, kanalizácie a plynu	+ 5 256,8 €
Tvorba GO fondu na splátky úveru (0.568 €/m ²)	Tvorba GO fondu určená na splátku úveru zateplenia	+ 33 452,88 €
Spolu tvorba v r. 2016:		+ 47 161,52 €
Konečný stav k 31.12.2016		+ 9 142,01 €

Ďalšie informácie a poznámky k čerpaniu nájdete aj na stránke domu: <http://www.gazdovsky-rad-49-53.webnode.sk>

Poznámky k tvorbe a čerpaniu GO fondu za rok 2016:

1, Úver na obnovu bytového domu bol čerpaný v 1. Stavebnej sporiteľni, a.s., v celkovej výške 428 600 €.

Úver bol rozdelený na dve časti: 12 748.75 € splácajú len tí čo v rámci obnovy vymenili z úveru okná, zvyšnú časť úveru splácajú všetci vlastníci podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu

Úver na obnovu sa skladá z **mediúveru** vo výške 404 400, z ktorého sa platia úroky **cca 808 €/mes** až do nasporenia cieľovej sumy cca 161 760 € a **zo splátok stavebného sporenia cca 1612 €/mes**, ktorými si sporíme na účte stavebného sporenia do dosiahnutia cieľovej sumy 161 760 €.

Cieľová suma sa následne odráta od zostatku úveru a budeme splácať zvyšok úveru. Zmluva a výpisy z účtu sú k nahliadnutiu na MPBH Šamorín

Od 10/2016 splácame úver ŠFRB vo výške 45 750 € s úrokom 0.5% p.a. na 20 rokov. Náklady na splátku istiny a úroku tvoria cca 203 € mesačne a 600 € tvorí trvalé zabezpečenie splátok úveru v zmysle úverovej zmluvy. Splácanie úveru sa realizuje prostredníctvom GO fondu.

2, Podľa úpravy tvorby GO fondu ktorú sme schválili v apríli 2015, **platby do GO fondu sú od 1.6.2015 tvorené:**

a) časť z ktorej sa tvorí samotná rezerva GO fondu - reálne využiteľná na opravy –	0.142 €/m ²
b) časť z ktorej sa spláca úver ŠFRB na výmenu rozvodov vody, kanalizácie a plynu –	0,090 €/m ²
c) časť z ktorej sa spláca úver na zateplenie – sporenie a úroky mediúveru –	0.568 €/m ²
Spolu GO fond:	0.800 €/m²

3, Aktuálny disponibilný zostatok prostriedkov v GO fonde k 10.04.2017 je +10 500 €.

Predpokladáme v r. 2017 väčší výdavok v súvislosti s výmenou meračov tepla, ktorým uplynie lehota overenia. Náklady na výmenu meračov budú oznámené po upresnení ceny na základe cenových ponúk.

V Šamoríne 10.04.2017

Ing. Martin Polovka, PhD.
zástupca vlastníkov bytov