***Bytové družstvo Rytířova 785/2, 143 00 Praha 4***

Věc: Rekonstrukce domu včetně případné dostavby lodžií

Dobrý den,

v návaznosti na předchozí informace vám sdělujeme, že byla ověřena možnost dostavby lodžií s kladným výsledkem pro zasklené, betonové lodžie (fota viz příloha), které jsou zapuštěné do země, což vyžaduje i nákup pozemků pro základy lodžie od hl. m. Prahy.

Většina z vás preferovala **umístění lodžie před kuchyní, s otevíráním dveří ven,** aby se nezmenšil obytný prostor kuchyně. Část preferovala velkou (obývací) místnost, což technicky není možné, proto se v dotazníku tato otázka objevuje znovu. Hloubka lodžií se předpokládá 150-160 cm, šířka totožná s šířkou místnosti. U dvougarsonek je šířka lodžie na šířku obytné kuchyně, hloubka je maximálně 150 cm.

Prostřednictvím níže připojeného dotazníku **prosíme všechny členy BD, aby se vyjádřili k dostavbě lodžií do středy 3. června.** Dostavba se bude realizovat pouze v případě, že většina členů BD bude s dostavbou souhlasit. Nelze u některých bytů lodžie dostavět a u některých nikoliv. Je reálné maximálně vynechat poslední patra - zde by záleželo i na finálním souhlasu stavebního úřadu.

**ORIENTAČNÍ CENY**:

Lodžie - 12 mil. Kč, tj. 170,000 Kč na jeden byt.

Již plánovaná rekonstrukce (zateplení, výměna oken, …) - 16 mil Kč.

Zohledníme-li výnosy BD z prodeje „nečlenských“ bytů, úvěr by se zajišťoval na cca 18,5 mil Kč u varianty s lodžiemi nebo na cca 6,5 mil Kč u varianty bez lodžií. Konečnou výši a podmínky úvěru ovlivní počet bytů, kde bude ochota částku splatit jednorázově v době zahájení stavby.

Předpokládáme, že úvěr bude uzavřen na delší časové období a naší snahou bude ho předčasně splatit do 3, max 4 let (prodej nečlenských bytů, případné dotace, …). Po splacení úvěru lze provést převod na SVJ.

**PŘEDPOKLÁDANÉ NAVÝŠENÍ MĚSÍČNÍCH SPLÁTEK NÁJEMNÉHO po dobu max. 4 let** (pro členy BD, kteří neupřednostní jednorázovou splátku):

**Dvougarsonka:**

částka 3.250 Kč (včetně lodžií), 950 Kč (bez lodžií).

**Byt 52m2:**

částka 3.470 Kč (včetně lodžií), 1.170 Kč (bez lodžií).

**Byt 58m2:**

částka 3.590 Kč (včetně lodžií), 1.290 Kč (bez lodžií).

**Orientační JEDNORÁZOVÁ SPLÁTKA -** po ukončení investice a provedení závěrečného vyúčtování bude přebytek z této částky vrácen zpět členovi BD. Částka je kalkulována pro potřeby zajištění výhodných podmínek úvěru. Čím více členů zvolí tuto možnost, tím menší úvěr budeme potřebovat a tím lepší podmínky budeme mít.

**Dvougarsonka:**

částka 260.000 Kč (včetně lodžií), 90.000 Kč (bez lodžií).

**Byt 52m2:**

částka 280.000 Kč (včetně lodžií), 110.000 Kč (bez lodžií).

**Byt 58m2:**

částka 292.000 Kč (včetně lodžií), 122.000 Kč (bez lodžií).

Jedná se o orientační ceny, nicméně jsou zahrnuty spíše horní hranice provedených hrubých kalkulací a není zahrnuto případné poskytnutí dotace, která se odhaduje na cca 1,5 mil. Kč. Prodejní cena „nečlenských“ bytů je také odhadnuta. Detailnější kalkulaci lze provést po zajištění kompletní projektové dokumentace a získání dalších informaci (počet bytů hradící náklady jednorázově apod.).

**Orientační DOBA REKONSTRUKCE:**

Předpokládáme, že stavební práce budou trvat cca 6 - 8 měsíců a proběhnou příští rok, cca jaro - podzim Lze očekávat zahájení stavebních prací v březnu 2021 u varianty bez lodžií, a v březnu až dubnu u varianty s lodžiemi. To vše za podmínky, že projektant od nás dostane jasné zadání v nejbližších týdnech.

Pro přehlednost rekapitulujeme výhody a nevýhody dostavby lodžií:

VÝHODY:

1. První a zřejmé poslední možnost vybudování lodžií. Po realizaci rekonstrukce nového zateplení již lodžie nelze zajistit, aniž by se zateplení nepoškodilo.
2. Rozšíření plochy bytu o další část + vyšší zhodnocení nemovitosti.
3. Pohyb řemeslníků po bytě v době stavby bude minimální - většina stavebních prací se provádí z vnějšku (nikoliv z bytu). Nejdříve se „stavebnicovým“ způsobem staví lodžie, pak se u bytu zvnějšku (ze strany lodžií) vyřízne panel pro lodžiové dveře a ten samý den se původní okno vymění za lodžiovou sestavu (okno s dveřmi). Z vnitřní části bytu řemeslníci provedou jen zednické začištění.
4. Dostavba lodžií nebude znamenat výrazné prodloužení stavby - max. o 1 měsíc - většinu stavebních prací lze provádět souběžně. Výjimkou je příprava stavby - viz nadcházející bod.

NEVÝHODY:

1. Navýšení ceny nájemného nebo nutnost splatit náklad jednorázově s dodatečným vyúčtováním po ukončení rekonstrukce, kde se promítne výše prodejní ceny „nečlenských“ bytů, výše dotace, apod.
2. Delší doba přípravy stavby - lodžie prodlouží přípravu stavby o cca 6 -10 měsíců, protože je nutné vykoupit pozemek, ve kterém budou lodžie ukotveny, což mimo jiné znamená schválení prodeje pozemku radou hl. m. Prahy, aj. Termín zahájení rekonstrukce lze očekávat nejdříve na jaře 2021, pokud se na konečném řešení v rámci BD dohodneme v nejbližších týdnech.
3. Posunutí termínu převodu na SVJ do doby ukončení rekonstrukce. Převod bude možný po předčasném splacení úvěru, který bude také splácen prodejem zbývajících „nečlenských“ bytů a případnou dotací. Prodej těchto bytů lze uskutečnit až ve finální fázi založení SVJ. Jak uvedeno výše - naší snahou bude úvěr splatit do 3, max. 4 let.
4. Výměna oken za lodžiovou sestavu (okna+lodžiové dveře) i u „západních“ bytů.

Pokud máte doplňující otázky, dejte vědět na email, popř. v rámci vyplněného dotazníku.

Za představenstvo BD, Marie Sekyrková, 29/5/2020

**DOTAZNÍK - Rekonstrukce – dostavba lodžií** BYT č. … /patro...

Uvítáme Váš názor nejpozději do středy 3/6/2020. Ideálně tím, že dotazník překopírujete do emailu a vyplníte anebo si ho vytiskněte, vyplníte (zaškrtnete) a vhodíte do schránky BD.

S DOSTAVBOU LODŽIÍ souhlasím / nesouhlasím

UMÍSTĚNÍ LODŽIÍ (netýká se dvougarsonek, kde je umístění před obytnou kuchyní)

* Kuchyně – otevírání dveří - ven / dovnitř
* Malý pokoj – otevírání dveří - ven / dovnitř

DVOUGARSONKY – otevírání dveří - ven / dovnitř

FINANCOVÁNÍ *(vyberte jednu z možností)*

* Měsíčními splátkami
* Jednorázově při zahájení stavby *(počet těchto případů ovlivní výši požadovaného úvěru a jeho podmínky)*

V PŘÍPADĚ NESOUHLASU s dostavbou lodžií prosíme uvést důvody:

…

…

VAŠE PŘIPOMÍNKY, PODNĚTY, NÁPADY:

...

…

PŘÍJMENÍ osoby, která za byt vyplnila dotazník:

………