

**Szanowni Państwo,**

Przekazaliśmy Państwu materiały na bazie których odbędzie się dyskusja na najbliższym zebraniu Wspólnoty w dniu 20. marca 2013. Tą drogą chcielibyśmy uzupełnić informację dotyczącą uchwały o kredycie inwestycyjnym. Ubiegłoroczna uchwała o zwiększeniu składki na fundusz remontowy poprzez utworzenie funduszu celowego na wkład własny do kredytu inwestycyjnego pozwoliła Wspólnocie zgromadzić kwotę przeszło 70tys. zł na ten cel. W rezultacie wspólnota posiadała na przełomie roku 150tys. zł zgromadzone na lokatach. Dodatkowa kwota ponad 80tys. w tych lokatach pochodzi z tzw. funduszu OPTYMAT.

Zgromadzone środki pozwalają nam myśleć o rozpoczęciu w tym roku **generalnego remontu dachów** (odkrywki

dokonywane przy okazji wielu napraw wykazały, że praktycznie cała folia paraizolacyjna oraz warstwa dociepleniowa kwalifikuje się do wymiany – folia jest w wielu miejscach podarta, w wielu po prostu nigdy jej nie było, a warstwa izolacji z wełny z włókna szklanego straciła swoje właściwości), oraz coraz mocniej dających o sobie znać

**balkonów**

. Jednak remont wszystkich dachów, którego wartość szacujemy na podstawie kosztorysów na kwotę do 1mln zł, możliwy jest jedynie przy posiłkowaniu się dodatkowymi środkami z kredytu inwestycyjnego.

Przeanalizowaliśmy dostępne oferty kredytu i najatrakcyjniejszy okazał się [kredyt oferowany przez Bank ING](#)

Parametry tego kredytu w wysokości, jaka by nas interesowała to:

- Oprocentowanie WIBOR6M + 1,5% marży banku przy 1% prowizji za udzielenie i/lub WIBOR6M\* + 2% marży bez prowizji za udzielenie (daje to na dzień dzisiejszy oprocentowanie odpowiednio 4,9% lub 5,4%), wskaźnik WIBOR6M w ostatnim czasie systematycznie maleje
- Maksymalna kwota kredytu 1,2mln zł
- Środki własne min. 20% wartości inwestycji
- Maksymalne obciążenie funduszu remontowego na obsługę spłaty – 90% (10% musi pozostać na inne inwestycje)
- Brak prowizji za wcześniejszą spłatę
- Brak dodatkowych kosztów
- Zabezpieczenie – cesja polisy ubezpieczeniowej wspólnoty i pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem (co ważne – zabezpieczenie jest wymagane od Wspólnoty, a nie od poszczególnych właścicieli – w dalszym ciągu każdy z właścicieli może dowolnie dysponować swoim lokalem – w żadnym wypadku kredyt zaciągany przez Wspólnotę nie obciąża hipotek poszczególnych lokali)
- Maksymalny okres spłaty – 10 lat

Została wyliczona zdolność kredytowa Wspólnoty dla kwoty 1,2mln zł. Do spłaty takiego kredytu **bez zmiany obecnie obowiązującej stawki funduszu remontowego** wspólnota miałaby zdolność, przyjmując minimalny okres 65 miesięcy (5 lat i 5 miesięcy). Oczywiście potrzebowalibyśmy w tym celu zgromadzić jeszcze 150tys. zł do momentu złożenia wniosku kredytowego, aby uzyskać kwotę 300tys. zł wkładu własnego. Po zakończeniu okresu grzewczego jesteśmy w stanie tego dokonać w ciągu kilku miesięcy. Prawdopodobnie remonty mogłyby rozpocząć się pod koniec sierpnia. Aby to przyspieszyć, możemy podyskutować nad likwidacją ujemnego salda funduszu remontowego poprzez jednorazową (lub rozłożoną na kilka rat) wpłatę/odliczenie z nadpłaty przez właścicieli. Zdecydowaliśmy o propozycji kwoty 1,2mln zł (maksymalna kwota dla tej oferty bankowej), ponieważ posiadane przez nas oferty na remont balkonów opiewają ogólnie na min. 800tys. zł, a niektóre „sektory” balkonów wymagają praktycznie natychmiastowej interwencji w celu przerwania procesu zalewania mieszkań położonych kondygnację niżej. Z budżetu 1,5mln zł, da się naprawić więc dachy i izolację znakomitej większości balkonów.

W załączeniu plan spłat dla 2 wariantów wyliczony przez doradcę kredytowego ING. Wyliczenie było generowane dla stopy WIBOR6M obowiązującej 28. lutego (3,67%), obecnie, po ostatnich decyzjach RPP, ten parametr został obniżony i wynosi 3,40%.

Z poważaniem  
Zarząd Wspólnoty Mieszkańców Osiedla Topoli

\* WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) – wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym. WIBOR6M to wskaźnik 6-miesięczny, którego wysokość zależy od stóp procentowych ogłaszanych przez Radę Polityki Pieniężnej.