

Čakajú váš dom opravy?

Na Slovensku je ešte stále veľa bytových domov, ktoré potrebujú rekonštrukciu. Ako však na to zohnať financie?

Obnovu bytových domov podporuje i štát. Aj tento roku na to pripravil niekoľko programov vo forme zvýhodnených úverov, dotácií či grantov. Situácia na finančnom trhu je pre úvery stále priaznivá a oproti vlnajšiu poskytujú výhodnejšie podmienky aj mnohé komerčné subjekty. Do obnovy bytového domu sa pritom zahŕňa nielen zateplenie fasády a strechy, ale aj výmena okien a dverí, regulácia vykurovania a ďalšie opatrenia. Každá finančná inštitúcia navyše požaduje i určité minimálne úspory energie.

Na spolufinancovanie odstraňovania systémových porúch bytových domov poskytuje dotácie ministerstvo dopravy a výstavby, a to až do výšky 70 percent oprávnených nákladov. Žiadať o ne možno na niektoré opravy, ako napríklad konštrukcie schodísk, lodžie, balkóny či atiky bytových domov. Na opravu obvodového plášťa však len vtedy, ak s tým súvisí porucha lodžie. Dotácia sa neposkytuje ani na zateplenie fasády, strechy alebo iných častí domu. Žiadosť treba podať na okresnom úrade do konca februára.

Najmenej do mája tohto roku trvá program SloVSEFF III, ktorý pripravila Európska banka pre obnovu a rozvoj (EBRD). Je určený na financovanie projektov udržateľnej energie a poskytuje úvery aj pre bytové domy v celkovej výške 20 miliónov eur. Tieto prostriedky dostali k dispozícii vybrané finančné inštitúcie. Momentálne je do toho zapojená Slovenská spori-

teľňa, VÚB, OTP banka a UniCredit Bank.

Okrem štandardných úverov však SloVSEFF III môže bytovému domu poskytnúť i nenávratný grant vo výške desať percent z úveru pri 40-percentnej úspore energie. Keď obnova domu prinesie ešte lepšie výsledky, grant sa zvýši na 15 percent.

Na jeho získanie musí mať však dom projekt, ktorý obsahuje aspoň dve z desiatich opatrení na zvýšenie energetickej účinnosti, uvedených na webovej stránke SloVSEFF III.

Podmienkou na poskytnutie úveru je tiež vypracovanie energetického auditu firmou poverenou EBRD, takže úverová zmluva v bankách sa uzatvára až po podaní žiadosti o financovanie.

Podporu na rekonštrukciu bytového domu možno získať aj od Štátneho fondu rozvoja bývania. Pre zabezpečenie potrieb bytového fondu na základe skúseností docielil, že od začiatku tohto roku platí novela zákona a vykonávacej vyhlášky, ktorá priniesla niekoľko novín.

Vlastníkov bytov by mohol zaujímať najmä úver až do výšky 100 percent obstarávacích nákladov pri výmene výťahu, vybudovaní bezbariérového prístupu do bytov či zatepľovaní v ultranízkoenergetickom štandarde. **Pokračovanie - s. 20**

Prílohu Dobré bývanie pripravil
Radovan Krčmárík



ILUSTRAČNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK

Prehľad možností financovania

Ministerstvo dopravy a výstavby

dotácie
na odstraňovanie
systémových porúch
bytových domov

podávanie žiadostí:
na okresnom úrade
v sídle kraja od 15. januára
do 28. februára

dotáciu možno poskytnúť na opravu:
vystupujúcich konštrukcií
schodiskového priestoru,
balkónov, lodží a atiky
bytového domu

výška dotácie:
20 eur/1 m² podlahovej
plochy bytu, najviac však
do výšky 70 % oprávnených
nákladov

v prípade odstránenia
systémovej poruchy
predsadené lodžie
a súvisiaceho obvodového
plášťa možno poskytnúť
dotáciu vo výške 14 eur/m²
podlahovej plochy bytu,
najviac však do výšky
50 % oprávnených
nákladov

Prvá stavebná sporiteľňa

podávanie žiadostí
v priebehu celého roka

úroková sadzba
od 1,25 % s fixáciou na 1 rok

splatnosť úverov
10-30 rokov
podmienky poskytnutia
bytový dom s minimálne štyrmi
bytmi, výška úveru musí byť
minimálne 40-tisíc eur

výška úveru
individuálna, podľa potrieb
investície

Čakajú váš dom opravy?

Dokončenie - s. 19

O financovanie zateplenia budov, ale aj o výmenu výťahov, rozvodov a inú modernizáciu môžu žiadať spoločenstvá vlastníkov bytov, správcovia bytových domov, obce, mestské časti a kraje. Fyzické osoby môžu požiadať len o podporu na zateplenie rodinného domu a reštituenti na obnovu bytového domu.

„V minulom roku bol priznaný úver 565 žiadateľom v celkovej výške viac ako 130,8 milióna eur, z ktorých sa obnovilo 27 415 bytov. Pri obnove bytového domu mohol žiadateľ získať za stanovených podmienok zvýhodnený úver s nulapercentnou úrokovou sadzbou,“ uviedol Juraj Kurniavka, gene-

rálny riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania.

Pre samostatné typy obnovy je úroková sadzba 0,5 percenta a lehota splatnosti maximálne 20 rokov. Pri viacerých kombináciách, teda pri komplexnej obnove budovy, môže žiadateľ doceliť aj nulapercentný úrok.

„Vlastníkom bytov a správcom odporúčame do pozornosti možnosť dosiahnuť ultranízkoeňergetickú úroveň ich domov. Je to pre nich výhodné nielen z hľadiska výhodného úveru, ale aj pre dosiahnutie veľmi nízkych prevádzkových nákladov v najbližších rokoch,“ upozornil Peter Robl zo združenia Budovy pre budúcnosť, ktoré sa zaoberá energe-

tickou efektívnosťou domov.

Výhodnejšie podmienky na obnovu bytových domov ponúka i Prvá stavebná sporiteľňa, a to aj bez počiatočného vkladu alebo predchádzajúceho sporenia. Aktuálna úroková sadzba je od 1,25 percenta s ročnou fixáciou.

„O úver na obnovu bytového domu môže požiadať spoločenstvo vlastníkov bytov, bytové družstvo alebo iný správca. Najčastejšie financujeme obnovu štandardných bytových domov s 36 až 48 bytmi. V prípade komplexnej obnovy ide o úvery vo výške 300- až 500-tisíc eur,“ priblížil Radovan Slobodník z Prvej stavebnej sporiteľne.

Pri financovaní obnovy by-

tového domu si inštitúcie kladú rôzne podmienky, ktoré si treba vopred preštudovať. Predovšetkým musí ísť o bytový dom, ktorý má aspoň štyri bytové jednotky, no niekedy je určený aj limit minimálne 100 eur na štvorcový meter zateplovej plochy.

Projekt si preto vyžaduje niekoľko stretnutí vlastníkov bytov a dostatok informácií o výhodách a možnostiach. Na domové schôdze je dobré prizvať odborníkov, ktorí majú s procesom skúsenosti, projektanta či stavebný dozor. Poradenstvo poskytujú i výrobcovia tepelných izolácií. Efektívne je urobiť obnovu naraz a komplexne, čiastkové riešenia nie sú výhodné technicky ani finančne.

„Pri členení na etapy vlastníci minú viac peňazí ako pri jednorazovom projekte - preplatia viacnásobné využívanie lešenia

a techniky, úroky úverov sa im tiež navýšia,“ poradil aplikačný manažér Vladimír Beňo zo spoločnosti Knauf Insulation.

Poradcovia pomôžu vlastníkom bytov určiť výšku investície, následne je potrebné schváliť výšku úveru. Podľa zákona musí žiadateľ o úver súhlasiť minimálne dvojtretinovú väčšinu vlastníkov bytov v dome. Až po schválení úveru zo strany príslušnej finančnej inštitúcie a pridelení stavebného povolenia sa môže začať s realizáciou projektu.

Je pritom dôležité, aby bol termín začatia prác presne uvedený v podpísanej zmluve o diele. Neoceniteľné je mať na stavbe technický dozor, ktorý má s takými prácami skúsenosti, kontroluje a zodpovedá za dodržiavanie technologických predpisov a postupu prác.

© AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ

Štandardný investičný úver

Slovenská sporiteľňa

Marta Cesnaková, hovorkyňa:

„Od 15. januára 2018 ho poskytujeme z úverovej linky Rozvojovej banky Rady Európy so zníženou úrokovou sadzbou o 0,30 percenta ročne. Zvýhodnená úroková sadzba sa vzťahuje na polovicu finančných prostriedkov plánovanej investície, ktorá zabezpečí úsporu energie minimálne vo výške 15 percent po jej realizácii. Zvýhodnenie je garantované pre zmluvy podpísané do 30. júna 2018. Klient si môže zvoliť typ úrokovej sadzby naviazanej na 1/3/6/12M EURIBOR, ku ktorej sa pripočítava marža banky. Alebo fixné sadzby na 3/5/10 rokov od 1,70 percenta ročne, ak klient preferuje pravidelné rovnaké mesačné splátky úveru, vrátane úroku.“

Všeobecná úverová banka

Alena Walterová, hovorkyňa:

„Klient si môže zobrať úver do výšky 100 percent realizovanej investície so splatnosťou až na 25 rokov. Úrokovú sadzbu posudzujeme individuálne s možnosťou výberu variabilnej sadzby naviazanej na 3/6/12 M Euribor navýšenej o maržu banky alebo fixovanej sadzby na päť alebo 10 rokov.“

OTP Banka

Róbert Varšányi, marketing:

„OTP Banka Slovensko už umiestnila všetky zdroje z programu SlovSEFF III, ktoré boli určené na poskytovanie úverov na obnovu bytových domov. S poskytovaním investičných úverov pre bytové domy má OTP Banka dlhoročné skúsenosti. Vlastníci bytov môžu čerpať úver za výhodných podmienok aj mimo programu SlovSEFF III. Banka poskytne úver až do výšky 100 percent nákladov spojených s obnovou a údržbou bytového domu, na obdobie do 20 rokov a s úrokovou sadzbou garantovanou na tri až desať rokov. Výhodou úveru je aj jednoduchý spôsob zabezpečenia, a to fondom prevádzky, údržby a opráv. OTP Banka môže vlastníkom bytov prefinancovať náklady na obnovu bytového domu vynaložené za posledných šesť mesiacov pred dátumom podania žiadosti o úver, respektíve prefinancovať úver z inej banky.“

UniCredit Bank

Zuzana Ďudáková, hovorkyňa:

„Každý úver je špecifický a každá žiadosť posudzovaná individuálne. Banka sa vždy snaží v podmienkach prispôsobiť požiadavkám a situácii daného klienta.“



FOTO PRÁVA: LUBOŠ PILC © AUTORSKÉ PRAVO VYHRADENÉ

Najdôležitejšie zmeny v novelizovanej legislatíve

- ♦ **Štátny fond rozvoja bývania** poskytuje úver až do 100 % obstarávacích nákladov stavby pri týchto typoch obnovy: výmena výtahu, stavebné úpravy s vybudovaním bezbariérového prístupu do bytov, zatepľovanie v prípade ultranízkoenergetickej úrovne stavby
- ♦ **výška úrokovej sadzby 0,5%** pre samostatné typy obnovy: zateplenie, výmena alebo modernizácia výtahu, výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla, vrátane obnoviteľných zdrojov energií
- ♦ **nulapercentný úrok** – vo viacerých kombináciách (komplexná obnova)
- ♦ **zvýšené limity poskytovanej podpory:** zateplenie: 100 €/m² zatepľovanej plochy, výmena výtahu: 70 000 €/výťah, stavebná úprava spoločných častí a zariadení – vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov (možnosť vybudovania nového výtahu): 150 €/m² podlahovej plochy bytu
- ♦ **úver na zateplenie** možno poskytnúť aj pre nájomné byty obstarané s podporou štátu
- ♦ **úspora tepla vo výške 35%** vychádza z pôvodného stavu budovy a stavu po zateplení

SlovSEFF III

podávanie žiadostí:

do vyčerpania vyčlenenej finančnej sumy – limit zatiaľ nie je vyčerpaný

minimálna úroveň úspor energie:

30%

po prijatí podmienok programu vykoná SlovSEFF bytovému domu bezplatný energetický audit

vhodné projekty v obytných budovách musia splniť aspoň dve z podmienok, ktoré sú uvedené na portáli www.slovseff.eu

výška grantu:

10 % výšky úveru pri 30- až 40-percentnej úspore, 15 % výšky úveru pri úspore nad 40 %

Štátny fond rozvoja bývania

podávanie žiadostí:

od 15. januára do 30. septembra 2018
minimálna úspora tepla na vykurovanie – 35 %

úroková sadzba:
0 – 0,5 %

splatnosť úveru:
maximálne 20 rokov

výška úveru:
do 100 % z obstarávacej ceny stavby

ILUSTRAČNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK INFOGRAFIKA: PRAVDALICH

INZERČIA



kvalitné zdravé bývanie



KATALÓG VYBAVENIA ALL INCLUSIVE
A KATALÓGY DREVOSTAVIEB ZADARMO

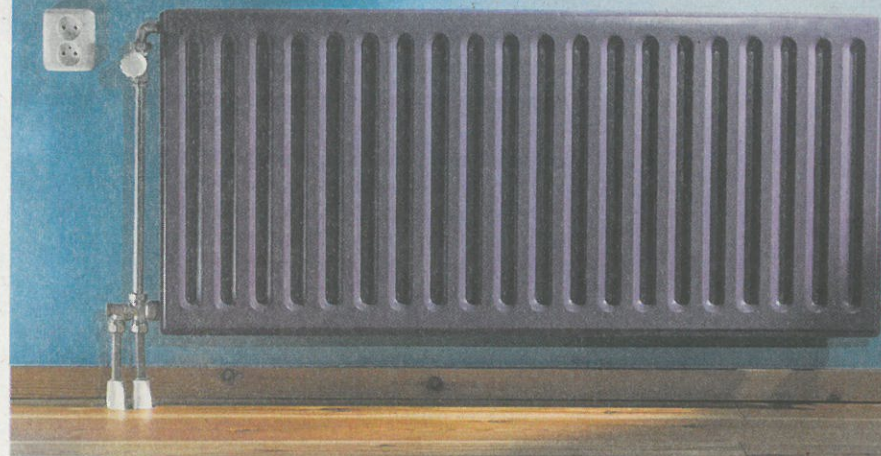


+421 48 414 61 87
atrium-sk.sk

ATRIUM-SK, s.r.o., Lazovná 71, 974 01 Banská Bystrica

XP180117/01

Lepšie vykurovanie prináša úspory



ILUSTRACNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK

Jedným z cieľov obnovy bytových domov je dnes i zníženie spotreby energií. Zateplením fasády a výmenou okien sa zníži celková spotreba tepla na vykurovanie a zvýši sa tepelná zotrvačnosť domu. To má však vplyv aj na fungovanie vykurovacej sústavy, ktorá si po takom zásahu vyžaduje úpravy.

V zateplených domoch už prietoky vykurovacími telesami nezodpovedajú novým podmienkam, v dôsledku čoho dochádza k prekurovaniu alebo, naopak, k nedokurovaniu niektorých častí objektu. Za takých okolností ani regulácia a termostatické hlavice nedokážu fungovať plnohodnotne.

Je preto nutné urobiť hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy, aby sa všetky vykurované miesta zásobovali primeraným množstvom vykurovacej vody.

Reguláciu teploty v jednotlivých miestnostiach, ako aj jej stabilné hodnoty zabezpečia termostatické hlavice inštalované na vykurovacích telesách. Po správnom vyregulovaní vykurovacej sústavy a termostatizácii bytov tak na vykurovaní možno dosiahnuť úspory až 20-30 percent. Požiadavka na zabezpečenie hydraulického vyváženia vykurovacej sústavy budovy po každom zásahu do jej tepelnej ochrany alebo tech-

nického systému vyplýva aj zo zákona.

Pokiaľ majitelia domu hľadajú ďalšie spôsoby úspor na vykurovaní, môžu uvažovať o využívaní alternatívnych zdrojov energie. V našich klimatických podmienkach je osvedčeným spôsobom najmä využitie slnečnej energie na prípravu teplej úžitkovej vody, ktorej odber je rovnaký v lete i v zime.

„Rozumne dimenzovaný solárny systém dokáže v lete pokryť celú potrebu teplej vody, ale i v prechodnom období prináša výrazné úspory. Ak zohľadníme, že po zateplení môže byť spotreba teplej vody rovnaká alebo i vyššia než spotreba tep-

la na kúrenie, potom možnosť pokryť asi 50 percent ročnej potreby teplej vody solárnym systémom dokáže priniesť úspory až do výšky štvrtiny celkových nákladov na teplo,“ vysvetľuje Pavol Kadlec zo spoločnosti Robert Bosch.

Čoraz vhodnejšie je i tepelné čerpadlo. Funguje celoročne, preto ho možno využiť aj ako plnohodnotný zdroj vykurovania. Ak je možné v blízkosti bytového domu realizovať vrty, ako zdroj tepla posluží voda zo studne alebo zem v hlbinných vrtoch. Tieto typy tepelných čerpadel majú vyššie obstarávacie náklady, no dosahujú aj

vysokú účinnosť. „Dnes sú už na trhu aj vysoko efektívne tepelné čerpadlá vzduch-voda, ktoré dosahujú dostatočný výkon aj pre využitie v bytovom dome, a pritom sú cenovo výhodnejšie,“ pripomína Kadlec.

Využívanie obnoviteľných zdrojov energie podporuje aj dotačný program Zelená domácnostiam. V prípade bytových domov môže o poukážku požiadať spoločenstvo vlastníkov bytov alebo vlastníci zastúpení správcovskou spoločnosťou. Podľa pravidiel Európskej komisie má však vydávanie poukážok niekoľko zásadných obmedzení.

V minulosti bolo častým javom, že sa bytové domy, v snahe o zníženie nákladov na teplo, odpájali od centrálnych zdrojov tepla. Teplárne si vyslúžili nedôveru najmä v dôsledku zastaraných, neefektívnych technológií a vysokých strát v rozvodoch. Dnes by už také rozhodnutie nebolo správne. Teplárne prešli modernizáciou a mnohé začali využívať alternatívne zdroje energií.

Podľa súčasnej legislatívy už navyše bytový dom nemôže skončiť odber tepla z teplárne hocikedy, ale iba v prípade, že jeho dodávku zabezpečí z obnoviteľných energií v podiele minimálne o 20 percent vyšším ako má súčasný dodávateľ.

© AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ

Najčastejšie chyby pri zatepľovaní budov

Aby ste po zateplení fasády nemuseli riešiť chyby, ktoré sa niekedy objavajú už po prvej zime, mali by ste im predísť už pri príprave projektu. Dôležitý je najmä výber stavebnej firmy a cenová ponuka, no na niektorých veciach sa neoplatí šetriť, aby sa to neodrazilo na zlej kvalite. A akým nedostatkom pri zatepľovaní bytových domov sa treba vyhnúť? Prinášame prehľad tých najčastejších.

Chladné steny zvnútra

Chladom sálajúci povrch obvodových stien v byte býva spôsobený príliš tenkou alebo porušenou tepelnou izoláciou. Ešte aj dnes sa nájdu majstri, ktorí odporúčajú tepelnú izoláciu s hrúbkou päť až osem centimetrov, len aby sa ušetrilo. Priemerná hrúbka zateplenia na Slovensku sa však už posunula až na

10 - 12 cm. „Na hrúbke tepelnej izolácie sa šetriť neoplatí. Najväčšiu časť rozpočtu obnovy bytovky tvoria fixné výdavky spojené so stavebnými a s lešenárskymi prácami, takže zvýšená cena za hrubší izolačný materiál celkové náklady významne neovplyvní,“ upozorňuje Vladimír Beňo, aplikačný manažér spoločnosti Knauf Insulation.

Vlhké flaky a plesne

Môžeme ich vidieť v bytoch zateplených budov najčastejšie v oblasti rohov, na miestach osadenia okien alebo na spojoch vonkajšej steny s balkónovými doskami. Aj ich príčinou býva nedostatočná tepelná izolácia alebo nepresné či nedbalé pripevnenie izolačnej vrstvy k členitejším tvarom na fasáde. Treba sa tiež presvedčiť, či po zateplení nebola narušená izolácia dodatočnou

montážou sušiacikov na bielizeň, klimatických jednotiek alebo iných prvkov. Tepelné mosty môže spôsobiť aj použitie nesprávneho typu lepidla, ktoré nie je určené pre zateplňovacie systémy. Práve pre takéto problémy je veľmi dôležité vybrať si skúsenú stavebnú firmu s dobrými referenciami.

Bublíny a preliačiny na fasáde

Môže ich zapríčiniť tiež nesprávna montáž izolantu, ale často aj použitie nevhodného typu či množstva komponentov zateplňovacieho systému, najčastejšie kotiev. Tie najjednoduchšie „nabíjacie“ je pomerne zložité použiť tak, aby na nich bola dostatočná ochrana pred vznikom priehlbín a následne tepelných mostov. Efektívnejšie sú zapustené izolačné kotvy, ktoré sú veľmi účinné pri upevnení aj prechádzaní te-

pelným mostom. Zabraňujú poškodeniu povrchu izolácie nerovnomerným zatlačením kotvy do izolantu, a teda aj znehodnoteniu celkového vizuálneho efektu fasády, tzv. panter efektu.

Praskliny a opadávajúca izolácia

Sú signálom, že tepelná izolácia nebola dostatočne upevnená alebo dobre vystužená. Na vystuženie slúži správne uložená sklotextilná mriežka. Dajte si poradiť od odborníkov, aké parametre mriežky sú pre váš projekt dostatočné. Dôležitá je aj plošná hmotnosť mriežky. Tie „lahšie“ sú síce lacnejšie, ale po dlhodobom pôsobení poveternostných vplyvov a strídavých vonkajších teplôt často nevyrdžia, popraskajú a s nimi aj vaša fasáda. „Preto je efektívne zvoliť vhodné materiály, ktoré spolu tvoria jeden ucelený a zladený mechanizmus, skladať produkty od rôznych výrobcov je riskantné,“ dodáva Beňo.

© AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ