



ILUSTRAČNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK

Ako finančovať obnovu bytového domu v roku 2017

Na Slovensku je ešte stále takmer polovica bytových domov, ktoré si vyžadujú celkovú obnovu a opravu systémových porúch. Pri plánovaní celkovej obnovy sú obyvatelia bytových domov oproti rodinným vo výhode.

Zuzana Hlavačková

Na financovaní a zabezpečovanie legislatívnych a technických podkladov sa podieľa v bytovkách väčšia skupina ľudí, a tak celá záťaž nespočíva na jednej osobe. Odzrkadluje sa to aj na štatistikách: kým v roku 2015 bolo obnovených 52 % bytových domov, medzi rodinnými domami tvorili obnovené objekty približne jednu tretinu. Pre bytové domy navyše poskytuje štát hned niekoľko

podporných programov, vo forme zvýhodnených úverov, dotácií či grantov. Do obnovy bytového domu sa zahŕňa nielen zateplenie fasády a strechy, ale aj výmena okien, dverí, vyregulovanie vykurovania a ďalšie opatrenia.

Rezort dopravy a výstavby poskytuje na spolufinancovanie odstraňovania systémových porúch bytových domov dotácie do výšky 70 % oprávnených nákladov. „Tieto prostriedky sú však určené

len na niektoré opravy, patria medzi ne konštrukcie schodísk, lodžie, balkóny a atiky bytových domov,“ vysvetľuje Karolína Ducká, hovorkynia ministerstva dopravy.



zateplenie fasády, strechy alebo iných častí bytoviek sa táto dotácia neposkytuje. Program SlovSEFF III, vyvinutý Európskou bankou pre obnovu a rozvoj (EBRD), je určený na financovanie projektov udržateľnej energie a po nedávnom

rozšírení poskytuje úverový rámec aj pre bytové domy vo výške 20 miliónov eur. Tieto finančie sú posunuté zúčastneným finančným inštitúciám, bankám, pričom aktuálne sú zapojené Slovenská sporiteľňa, VÚB a OTP banka. Okrem týchto štandardných úverov však SlovSEFF III môže poskytnúť bytovému domu ne-vrátný grant vo výške 10 % z úveru pri úspore energie 40 %, ak obnova domu prekročí túto hranicu úspory, grant sa zvýši na 15 %. „Pre získanie grantu však dom musí mať projekt, ktorý obsahuje aspoň dve z desiatich opatrení pre zvýšenie energetickej účin-

nosti,“ upozorňuje Ing. Marián Holubek, projektový konzultant SlovSEFF III. Všetky sú uvedené na stránke SlovSEFF III. Úverová zmluva v bankách sa štandardne uzavráva až po podaní žiadosti o financovanie z programu SLOVSEFF III, keďže podmienkou na poskytnutie úveru je vypracovanie energetického auditu firmou poverenou EBRD.

Úvery na obnovu bytových domov poskytuje tiež Prvá stavebná sporiteľňa aj bez počiatočného vkladu alebo predchádzajúceho sporenia. Aktuálna úroková sadzba je od 1,49 % ročne s ročnou fixáciou.

Pokračovanie - s. 16

Prehľad možností financovania

Ministerstvo dopravy a výstavby SR

Dotácie na odstraňovanie systémových porúch bytových domov

Termín podávania žiadostí: v priebehu roka 2017

Dotáciu možno poskytnúť na opravu:

- a) vystupujúcich konštrukcií schodiskového priestoru bytového domu
- b) predsedaných lodžíi s kazetovými stropnými panelmi bytového domu
- c) predsedaných lodžíi s dutinovými stropnými panelmi bytového domu
- d) balkónov a lodžíi bytového domu
- e) atiky bytového domu
- f) predsedaného lodžia bytového domu a súvisiacoho obvodového plášťa zo spínaných pór-betónových dielcov bytového domu

Výška dotácie: do výšky 70% oprávnených nákladov

Informácie: www.mindop.sk

SlovSEFF III

Termín podávania žiadostí: do mája 2018

Minimálna úroveň úspor energie: 30 %

Po prijatí podmienok programu vykoná SlovSEFF bytovému domu bezplatný energetický audit

Vhodné projekty v obytných budovách:

- treba splniť aspoň dve z opatrení
- rekonštrukcia tepelných pomerov bytových domov, tepelná izolácia obvodového plášťa (obvodových stien, striech, pivníč) vysoko účinné vetranie s rekuperáciou tepla
- mestské systémy energie z obnoviteľných zdrojov, napr. solárne kotly, tepelné čerpadlá, fotovoltaické panely integrované do budov, kotly na biomasu, geotermálne a mestské veterné turbíny
- účinné kotly, mikro-kogenerácia
- tepelné rozvodne a merače tepla
- využívanie vykurovacích systémov
- jednotlivé systémy merania spotreby tepla
- nové, energeticky úsporné okná (vo všetkých bytoch budovy)
- nové, energeticky úsporné radiátory a ďalšie jednotky na vykurovanie priestorov
- izolácie tepelnej energie a sietí na rozvod teplej vody

Výška grantu: 10 % výšky úveru pri 30 až 40 % úspore, 15 % výšky úveru pri úspore nad 40 %

Informácie: www.slovseff.eu

Zvyšná časť úveru: štandardný investičný úver v SLSP, VÚB, OTP



Ako financovať obnovu bytového domu v roku 2017

Dokončenie - s. 15

„Najčastejšie financujeme obnovu štandardných bytových domov s 36 až 48 bytovými jednotkami. V prípade komplexnej obnovy ide o úvery vo výške 300- až 500-tisíc eur,“ dodáva Radovan Slobodník, vedúci odboru komunikácie PSS.

Štátne fond rozvoja bývania poskytuje aj tento rok podporu na niekoľko účelov pri rekonštrukcii bytových domov. Spoločenstvá vlastníkov bytov, správcovia bytových domov, obce, mestské časti a kraje môžu žiadať nielen o financovanie zateplenia budov,

ale aj o výmenu výtafov, rozvodov a iné druhy modernizácie. „V rokoch 2015 a 2016 sme uspokojili všetkých žiadateľov spĺňajúcich podmienky na pridelenie úveru vďaka zdrojom, ktoré boli k dispozícii na podporu bývania. Aj v posledný možný deň podania žiadosti bola z našej strany vyhovenie v plnej výške,“ uvádzajú Ing. Juraj Kurňavka, generálny riaditeľ ŠFRB. V roku 2015 bolo kladne vybavených 857 a v minulom roku 762 žiadostí. Pri obnove bytového domu sa úrovňa sadzba pohybuje od 0 do 2 % podľa podúč-

lu a doba splatnosti je najviac 20 rokov. „Ak žiadateľ realizuje tri a viac účelov obnovy, od najnižšej úrovnej sadzby sa odpočíta 0,5 percentuálneho bodu, čím sa môže docieľiť 0 % úrok,“ upozorňuje Juraj Kurňavka.

Pri financovaní obnovy bytového domu si inštitúcie vyžadujú rôzne podmienky, ktoré si treba vopred preštudovať. Predovšetkým musí ísť o bytový dom, ktorý má aspoň štyri bytové jednotky. Projekt si vyzáduje 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 stavebného dozora. Poradenstvo poskytujú aj výrobcovia tepelných izolácií. „Obnovu je efektívne vykonať komplexne a naraz, čiastkové riešenia nie sú výhodné technicky ani finančne. Pri členení na etapy vlastníci minú viac peňazí ako pri jednorazovom projekte - preplňa viacnásobne využívanie lešenia a techniky, úroky úverov sa im tiež navýšia,“ radí aplikáčny manažér Karol Tužinský z Knauf Insulation. Vlastníci by mali poznat

reálny stav stavebnych konštrukcií, vedieť o možnostiach opráv a koľko ich odstránenie nedostatkov bude stáť. Okrem zateplenia by mali rátať s výregulovaním vykurovacej sústavy a výmenou rozvodov.

„Projekt by mala vypracovať skupina odborne spôsobilých osôb s oprávnením pre projektovanie: stavač, stavebný fyzik, statik, architekt, technik požiarnej ochrany a projektant vnútorných zariadení budov. Súčasťou projektu je aj orientačný rozpočet,“ dodáva Jaroslav Varga, konatel spoločnosti Izola Košice. Poradcovia

Banky

SLSP

Marta Cesnaková, hovorkyňa Slovenskej sporiteľne: Úvery v rámci programu SLOVSEFF III poskytujeme so splatnosťou až do 25 rokov. Klient si môže zvoliť typ úrokovnej sadzby nadviazanej na 1/3/6/12M EURIBOR, ku ktorej sa pripočítava marža banky alebo fixné sadzby na 3/5/10 rokov od 2,35 % ročne, ak klient preferuje pravidelné rovnaké mesačné splatky úveru, vrátane úroku.

VÚB

Alena Walterová, hovorkyňa VÚB: Klient si môže zobrať úver do výšky 100 % realizovanej investície so splatnosťou až na 25 rokov. Úrokovú sadzbu posudzujeme individuálne s možnosťou výberu variabilnej sadzby nadviazanej na 3/6/12 M Euribor navýšenej o maržu banky alebo fixovanej sadzby na 5 alebo 10 rokov.

OTP

Róbert Varšányi, marketing OTP banky: Úvery pre bytové domy poskytujeme ako špecializovaný produkt s cenníkovými podmienkami, bez ohľadu na to, či je úver zahrnutý do programu Slovseff III. Štandardnými podmienkami je splatnosť 10 až 15 rokov, sadzba 3M Euribor a úroková prirážka pod 2 %. Banka sa vie však v podmienkach prispôsobiť požiadavkám klienta a upraviť napríklad prirážku alebo fixáciu na 3-ročné, 5-ročné alebo dlhšie obdobie.

Prvá stavebná sporiteľňa

Termín podávania žiadostí: v priebehu roka 2017

Úroková sadzba: od 1,49 % s fixáciou na 1 rok

Splatnosti jednotlivých úverov: od 10 do 30 rokov

Podmienky poskytnutia: Bytový dom s minimálne štyrmi bytovými jednotkami

Výška úveru musí byť minimálne 20-tisíc eur

Informácie: www.pss.sk