

FINANCOVANIE OBNOVY BYTOVÉHO DOMU (BD)

Prvým a dôležitým faktom je, že financovanie akejkoľvek obnovy BD je veľmi individuálne a treba ho vopred konzultovať na technickom a ekonomickom útvare OSBD Žilina, kde sa zväžia všetky možnosti a faktory vplývajúce na financovanie. Najdôležitejšími faktormi sú rozsah plánovanej obnovy a stav fondu opráv bytového domu. Tejto časti prípravy obnovy BD je potrebné venovať dostatok času a dôslednosti, pretože má veľký vplyv na ďalší priebeh a efektívnosť obnovy BD.

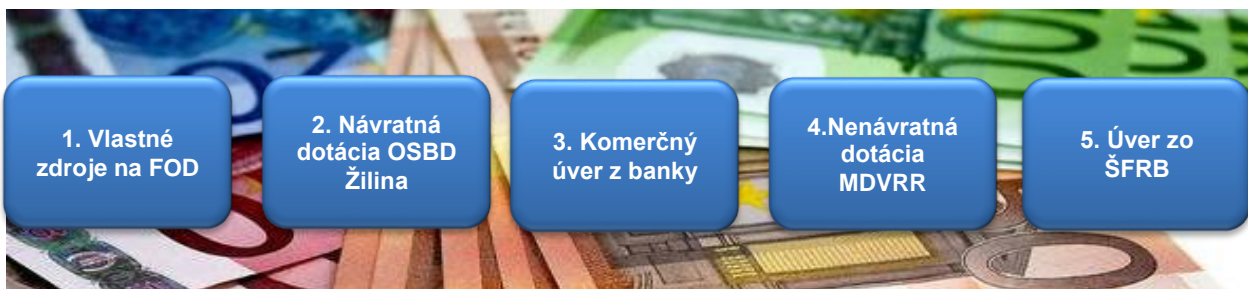
Schvaľovanie akejkoľvek formy financovania vlastníckmi bytov bolo od 1.10.2014 upravené v zmysle zákona 205/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Vlastníci bytov a nebytových priestorov (VBaNP) v dome prijímajú rozhodnutie na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o akomkoľvek úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení akéhokoľvek úveru a o každom dodatku k nej.

V zmysle štandardných postupov OSBD Žilina sa v rámci prípravnej fázy obnovy BD vypracuje realizačná projektová dokumentácia a vyberie zhotoviteľ obnovy BD, teda je už zrejmá aj celková cena za ktorú zhotoviteľ obnovu zrealizuje. Na túto sumu sa vypracuje viacero ponúk financovania z ktorých si vlastníci bytov vyberú tu najvýhodnejšiu. Následne sa na schôdzi VBaNP schvaľuje nielen vybraný zhotoviteľ, ale aj konkrétny spôsob financovania (komerčný úver, úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB), návratná dotácia OSBD, alebo iné produkty financovania komerčných bánk).



Spôsoby financovania obnovy bytového domu

Už v počiatku prípravy obnovy BD by mali vlastníci bytov predbežne vedieť, akým spôsobom budú plánovanú obnovu financovať. Od spôsobu financovania závisí rozsah projektovej dokumentácie (PD). Napr. pre Žiadosť o úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania je požadovaný rozsiahlejší a podrobnejší rozsah PD ako pri klasickom úvere z banky. Odporúčame teda, aby zástupca vlastníkov bytov (ZVB) konzultoval financovanie obnovy s technikom na OSBD Žilina ešte pred schôdzou VBaNP, kde sa bude odsúhlasovať zámer obnovy BD. Ideálne je spolu so zámerom obnovy odsúhlasiť aj predbežný spôsob financovania a vypracovanie realizačnej projektovej dokumentácie v danom rozsahu.





1. Vlastné zdroje na fonde opráv domu (FOD)

Je najvýhodnejší spôsob financovania obnovy BD, pretože sa využívajú zdroje na FOD bez iných úverov a poplatkov. Financovanie vlastnými zdrojmi je využívané málokedy, resp. len v malom rozsahu, z dôvodu nedostatočného stavu FOD. Často sa využíva na dofinancovanie napr. úveru zo ŠFRB.

2. Návrtná dotácia (ND) OSBD Žilina

- štatút ND je stanovený v zmysle čl.82 stanov OSBD Žilina a poskytuje sa len pri dostatku zdrojov vo Fonde návratných dotácií OSBD Žilina;
- na návratnú dotáciu nie je právny nárok;
- ND sa poskytuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov len na dielo, ktorého predmetom je oprava, údržba a obnova spoločných častí a zariadení BD, vrátane balkónov;
- skôr je ale určená pre akcie menšieho rozsahu, z dôvodu obmedzených zdrojov;
- žiadosť o dotáciu podáva na technický útvar OSBD Žilina ZVB formou žiadanky;
- O schválení ND rozhoduje predstavenstvo OSBD individuálne, po zvážení všetkých vplyvov na predmetný návrh;
- BD môže mať súčasne len 1 dotáciu;
- ND sa poskytuje v max. hodnote do 100 000,00 € s dobou splácania min.1 a max.10 rokov;
- ND nebude pridelená pokiaľ priemerný nedoplatok na mesačných preddavkoch za užívanie bytov v predmetnom BD je rovný alebo väčší ako 30 €/byt;
- ročný poplatok za poskytnutie ND je vo výške 3,5% pre žiadateľov kde je v BD väčšina vlastníkov členmi družstva. Pre ostatných je výška poplatku 4,0%;
- ND sa spláca štvrt' ročne v max. výške do 60% tvorby FOD po odčítaní ostatných záväzkov.



3. Komerčný úver z banky

OSBD Žilina spolupracuje s viacerými bankami. V rámci vytvorenia samostatných účtov pre bytové domy sa naskytla možnosť získania zvýhodnených úrokových sadzieb pri úveroch. Zvyčajne sa úroková sadzba pohybuje od 1,5% do 2,0% v závislosti od výšky úveru a doby splácania.

Pri zabezpečovaní financovania formou komerčného úveru dávame vypracovať indikatívne ponuky z viacerých bánk, kde sa porovnávajú hlavné faktory ako výška splátky, úrok a doba splácania. Na základe tohto porovnania sa vlastníci rozhodnú už pre konkrétny, najvýhodnejší úver. Financovanie obnovy bytového domu úverom z banky je jedným zo spôsobov ktoré sa dajú vybaviť najrýchlejšie.



Banky pri určovaní podmienok a poskytovaní úverov zvažujú: výšku tvorby FOD, nedoplatky, určujú si vinkuláciu niekoľkých splátok na FOD a vyžadujú ručenie fondom opráv domu.

Pokiaľ ešte splácate starý úver a plánujete ďalšiu obnovu bytového domu, je vhodné prefinancovať starý úver novým, kde je veľká pravdepodobnosť zníženia pôvodnej úrokovej sadzby. Postupuje sa rovnako ako pri vybavovaní klasického úveru.

4. Nenávratná štátna dotácia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (MDVRR) na odstránenie systémových porúch BD

Systémová porucha bytového domu je porucha, ktorá nie je spôsobená užívaním bytového domu, ale nesprávnym návrhom konštrukcií, detailov, materiálov pri príprave stavby, alebo v nedodržaní technických postupov v procese realizácie stavby.



MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

- riadi sa a určuje zákonom č. 134/2013 Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorým sa mení a dopĺňa zákon 443/2010 Z.z. Tento zákon presne určuje druhy systémových porúch pre jednotlivé konštrukčné systémy BD, prejavy týchto porúch a povinné spôsoby ich odstránenia;
- spôsob podpory financovania obnovy BD je formou nenávratnej dotácie vo výške 20 eur/m² podlahovej plochy bytov, max. však do výšky 70% oprávnených nákladov. Zvyšných 30% vlastníci bytov financujú z vlastných zdrojov, ktoré sa preukazujú už pri podaní žiadosti. V prípade, že vlastníci nemajú dostatok prostriedkov na FOD, môžu si ich zabezpečiť úverom z komerčnej banky resp. stavebnej sporiteľne;
- žiadosť sa predkladá na základe splnomocnenia vlastníkov v sídle okresu od 15.1. do 28.2. príslušného roka. Žiadosti, ktoré splnili podmienky poskytnutia dotácie sú v lehote do 31.3. zaslané na ministerstvo, ostatné žiadosti sa vracajú žiadateľovi do 30.4.;
- k žiadosti sa priložujú projektová dokumentácia vrátane odborného posudku systémovej poruchy vypracované odborne spôsobilou osobou, a ďalšie prílohy. PD podlieha stavebnému konaniu, musí byť vydané buď ohlásenie stavby, alebo stavebné povolenie;
- zdroje sú vyčleňované zo štátneho rozpočtu, ich výška je však výrazne obmedzená a rôzna pre každý rok. Zvyčajne požadované dotácie prevyšujú vyčlenené prostriedky.

5. Úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB)



ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

- Riadi sa zákonom č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB a zákonom č. 276/2015 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB, ďalej vyhláškou č. 284/2013 Z.z..
- Finančné zdroje sú vyčlenené zdroje zo štátneho rozpočtu + prostriedky z EÚ, podpora sa poskytuje formou úveru.
- Žiadosti sa podávajú od 15.1. do 31.10. príslušného kalendárneho roka na Mestskom úrade v sídle okresu príslušného podľa miesta stavby, čiže mestský úrad Žilina. Pracovník MÚ overí úplnosť náležitostí žiadostí do 10 pracovných dní odo dňa jej doručenia a v poradí podľa doručenia. ŠFRB posúdi žiadosť a oznámi žiadateľovi možnosť poskytnutia podpory v lehote do 110 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia žiadosti z MÚ. V prípade poskytnutia podpory fond zašle žiadateľovi návrh zmluvy o poskytnutí podpory do 30 dní odo dňa podpisu rozhodnutia. Neúplné žiadosti alebo žiadosti, ktoré nespĺňajú podmienky zákona vráti MÚ resp. ŠFRB žiadateľovi, rovnaký postup nastane aj v prípade, že sú vyčerpané disponibilné finančné prostriedky na daný účel.
- Vhodnosť úveru zo ŠFRB je najmä pre BD, ktoré sa pripravujú na komplexnú obnovu z dôvodu zabezpečovania komplexnosti obnovy, využitia viacerých účelov obnovy a tým dosiahnutia výhodnejšej úrokovej sadzby.

- Tabuľka účelov pre obnovu bytového domu:



ŠTÁTNY FOND
ROZVOJA BÝVANIA

Rok 2016

PREHĽAD POSKYTOVANÝCH PODPŔR

v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon")

Kód účelu	Účely podpory - § 6 zákona	Lehota splatnosti	Maximálny limit		Úroková sadzba
		v rokoch	% z OC	€	%
Žiadateľ – SVB, správca zastupujúci vlastníkov bytov a nebytových priestorov					
§7, ods.1, písm. d), e) zákona					
U 505	Obnova bytovej budovy:	max.			
U 515	Zateplenie bytového domu	20	75	85 €/m ² ZP	1
U 715	Odstránenie systémovej poruchy bytového domu	20	75	70 €/m ² PP bytu	1
U 965	Výmena alebo modernizácia výťahu	20	75	50 000 €/výťah	0,5
U 975	Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome	20	75	70 €/m ² PP bytu	0,5
U 985	Výbudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome	20	75	110 €/m ² PP bytu	1
U 995	Iná modernizácia bytového domu	20	75	90 €/m ² PP bytu	2

Vysvetlivky: OC - obstarávacia cena, PP - podlahová plocha, ZP - zatepľovaná plocha, ZSS - zariadenie sociálnych služieb, MÚ - mestský úrad (obec v sídle okresu), OÚ - okresný úrad v sídle kraja, ZŤP - občan s ťažkým zdravotným postihnutím

Úver je poskytovaný max. na 20 rokov splácania vo výške 75% z obstarávacej ceny diela, zvyšných 25 % vlastných zdrojov z FOD. V prípade, že ich BD nemá, môžu sa dofinancovať komerčným úverom z banky. Limit minimálnej výšky podpory bol pre rok 2016 zrušený, max. výšku môžete vidieť v tabuľke podľa jednotlivých účelov, preto každý jednotlivý zámer bytového domu je potrebné individuálne posúdiť. V poslednom stĺpci je uvedená výška úrokovej sadzby.

- Výška úrokovej sadzby úveru sa pre jednotlivé účely pohybuje od 0,5% do 2,0%. Pri kombinácii 2 účelov berieme menšiu úrokovú sadzbu. Pri kombinácii 3 účelov je to najmenšia úroková sadzba znížená o 0,5%, kde je možnosť získania nulového úroku.
- V zmysle účelov obnovy BD musí byť vypracovaná PD v súlade so zákonom o ŠFRB a v súlade so stavebným zákonom. Teda pre obnovy a projekty, ktoré podliehajú stavebnému konaniu, musí byť vydané ohlásenie stavby alebo stavebné povolenie. PD spolu so všetkými prílohami sa prikladajú k žiadosti o úver zo ŠFRB.
- Pre účel Zateplenie BD je hlavnou podmienkou výpočet potreby tepla na vykurovanie pred a po zateplení s preukázaním úspory min. 35%, čo sa dokladuje skutočnou spotrebou tepla na vykurovanie za 2 ročné vyúčtovacie obdobia pred podaním žiadosti o úver. Súčasťou účelu tejto obnovy musí byť aj vyregulovanie systému UK po zateplení BD a ďalšie prílohy.
- Pri účele Odstránenie systémovej poruchy musí byť projektantom okrem PD vypracovaný aj odborný posudok preukazujúci systémovú poruchu a evidenčný list systémovej poruchy. Prílohou zákona je zoznam systémových porúch pre jednotlivé konštrukčné systémy BD, kde sú uvedené prejavy porúch a povinné spôsoby ich odstránenia.
- Na podanie žiadosti o úver zo ŠFRB je potrebné rozhodnutie vlastníkov zo schôdze, kde v zmysle zákona musia 2/3 vlastníkov bytov súhlasiť s podaním a splnomocnia OSBD Žilina, ako správcu, k podaniu tejto žiadosti.
- Sú 3 možnosti ručenia za úver: bankovou zárukou, nehnuteľnosťou, alebo FOD – ktorú OSBD Žilina uprednostňuje.
- Proces prípravy obnovy BD, financovanou úverom zo ŠFRB, trvá od prípravy žiadosti po realizáciu cca 1 rok, z dôvodu množstva príloh, ktoré je potrebné odovzdať spolu so žiadosťou. Príprava tejto žiadosti, keďže je nad rámec správy, je splatnená podľa platného cenníka OSBD Žilina.