

## **Spôsoby financovania obnovy bytových domov**

OSBD Žilina spravuje bytové domy, ktoré v prevažnej väčšine už prešli či už čiastočnou alebo komplexnou obnovou. Z našej praxe môžeme povedať, že rozhodnutie o potrebe obnovy domu je vždy viazané na určitý strach resp. obavy vlastníkov o to, ako to finančne zvládnu. Mnohí z vlastníkov sú mladí ľudia, ktorí majú vlastné hypotéky a starší ľudia v dôchodkovom veku riešia bohužiaľ v krajných prípadoch aj existenčné problémy. Naším zámerom je preto, aby sa pre samotné rozhodovanie o obnove domu vždy uskutočnila schôdza vlastníkov bytov, na ktorej je možné vlastníkom vysvetliť nielen postup samotnej obnovy, ale aj prezentovať možné návrhy financovania obnovy. V tomto materiáli chceme Vás, ako zástupcov vlastníkov oboznámiť s možnými zdrojmi financovania, ktoré sú v súčasnom období k dispozícii. Zdôrazňujeme, že každý jeden bytový dom je veľmi individuálny, nielen čo sa týka rozsahu schválenej obnovy, ale aj finančných zdrojov na fonde opráv domu, počtom neplatičov a samozrejme aj skladbou vlastníkov bytov. Z tohto dôvodu posudzovanie návrhu financovania konkrétneho projektu je určitý proces, v ktorom sa až po dôslednom vyhodnotení ponúknutých možností predkladá konkrétny návrh schválený aj komisiou vlastníkov na samotné schválenie vlastníkom bytov v zmysle zákona.

Dovoľujeme si iba pripomenúť, že v každom prípade je potrebné, aby zástupca vlastníkov kontaktoval nás a vzájomne si môžeme záležitosti prerokovať a prezentovať také informácie, ktoré budú podkladom pre objektívne rozhodovanie vlastníkov.

### **Financovanie vlastnými zdrojmi z FOD:**

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

### **Návratná dotácia od OSBD:**

- 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 spol. častí a zariadení BD, vrátane balkónov
- Skôr je ale určená ale pre akcie menšieho rozsahu – z dôvodu obmedzených zdrojov
- Žiadosť o dotáciu podáva na technický útvar OSBD Žilina ZVBNP 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 200 000,- € s dobou splácania min. 1 a max. 15 rokov.
- Ročný poplatok za poskytnutie ND je v hodnote do 99 999,- € je vo výške 2,0% pre žiadateľov kde je v BD väčšina vlastníkov členmi družstva. Pre ostatných je výška poplatku 2,2% a v hodnote nad 100 000 € je vo výške 1,8% pre žiadateľov kde je v BD väčšina vlastníkov členmi družstva. Pre ostatných je výška poplatku 2,0%
- ND sa spláca štvrt' ročne v max. výške do 80% tvorby FOD po odčítaní ostatných záväzkov.

### **Komerčný úver:**

- V rámci vytvorenia samostatných účtov BD sa naskytla možnosť získania zvýhodnených úrokových sadzieb pri úveroch od komerčných bánk, OSBD už dlhodobo spolupracuje s viacerými bankami

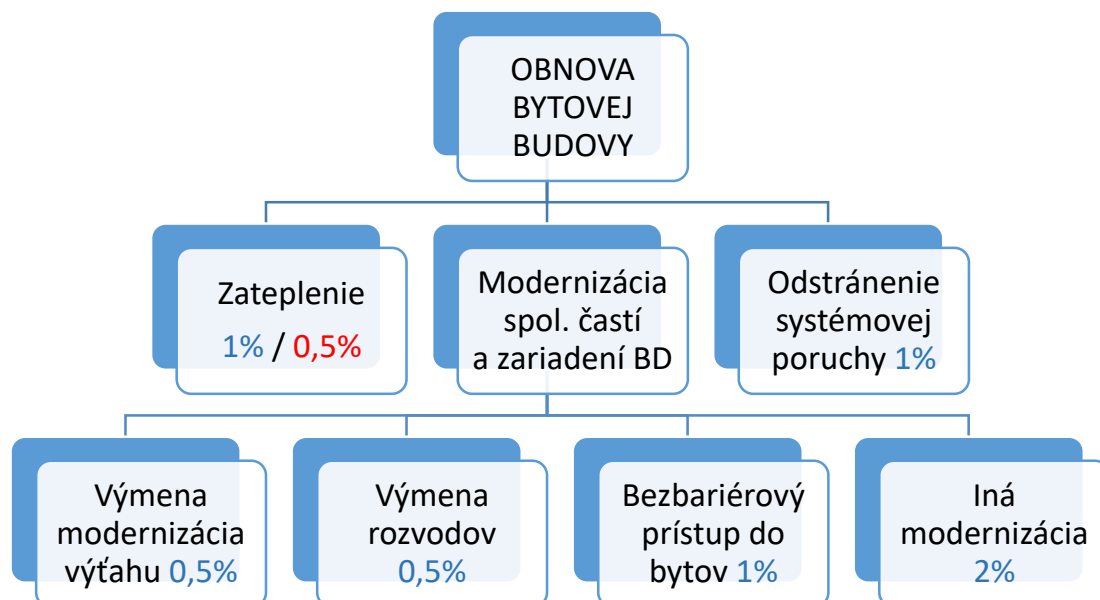
- pri zabezpečovaní financovania formou úveru dávame vypracovať indikatívne ponuky z viacerých bánk, kde sa porovnávajú podmienky poskytnutia úveru ako výška splátky úveru, úroková sadzba, doba splácania úveru, možnosť predčasného splatenia úveru bez poplatku a iné
- úroková sadzba je rôzna (napr. od 1,20% p. a. ) a závisí od viacerých kritérií
- banky pri schvaľovaní úverov posudzujú: výšku tvorby FOD, stav vlastných zdrojov na FOD, počet a výšku nedoplatkov, účel úveru a iné
- banky pri poskytnutí úveru požadujú aj zabezpečenie úveru, a to formou vinkulácie poistného plnenia, a v niektorých prípadoch aj vinkuláciou dvoch alebo troch priemerných splátok úveru na účte BD

### **Odstránenie systémovej poruchy:**

- Riadi sa a určuje zákonom č. 134/2013 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon 443/2010 Z.z.. Tento zákon bol ešte doplnený nariadením vlády 228/2013, ktorá upravovala len výšku dotácie.
- Toto financovanie je určené, na odstránenie systémových porúch, ktoré sú stanovené zákonom pre jednotlivé konštrukčné systémy BD, kde sú uvedené prejavy porúch a povinné spôsoby ich odstránenia.
- Žiadosť predkladá na základe splnomocnenia vlastníkov v sídle okresu od 15.1 do 28.2., projekty, ktoré splnili podmienky poskytnutia dotácie sú v lehote do 31.3. zaslané na ministerstvo, ostatné žiadosti sa vracajú žiadateľovi do 30.4.
- Zdroje sú vyčleňované zo štátneho rozpočtu, ich výška je výrazne obmedzená a rôzna pre každý rok
- pri systémovej poruchy musí byť projektantom vypracovaná PD vrátane odborného posúdenia systémovej poruchy, ktoré sa prikladá k žiadosti. + cca 24 príloh. PD podlieha stavebnému konaniu, musí byť vydané buď ohlásenie stavby, alebo stavebné povolenie
- spôsob podpory financovania obnovy BD je formou nenávratnej dotácie vo výške 20eur/m2 podlahovej plochy bytov, max. však do výšky 70% oprávnených nákladov.
- Zvyšných 30% vlastných zdrojov sa preukazuje už pri podaní žiadosti

### **ŠFRB:**

- Riadi sa zákonom č. 150/2013 o ŠFRB
- Sú na to vyčlenené zdroje zo štátneho rozpočtu, podpora sa poskytuje formou úveru
- Objem finančných prostriedkov je limitovaný, preto je potrebné žiadosti podávať čím skôr t. j. od 15.1. do 30.10. v obci sídla okresu, čiže mestský úrad Žilina. Neuznané žiadosti sa následne vracajú a musia byť opakovane podané.
- Vhodnosť úveru zo ŠFRB je najmä pre BD ktoré ešte neboli obnovované (alebo minimálne) z dôvodu zabezpečovania komplexnosti obnovy a výhodnejšej úrokovej sadzby
- Úver je poskytovaný max. na 20 rokov splácania vo výške 75% z investičného zámeru + 25 % vlastných zdrojov (v prípade že ich BD nemá, môžu sa dofinancovať komerčným úverom z banky). Okrem zateplenia je min. výška podpory 30 eur/ m2, max. výšku môžete vidieť v grafe podľa jednotlivých účelov. Preto si každý jednotlivý zámer bytového domu z tohto dôvodu vyžaduje individuálne posúdenie a prepočet, možnosti získania úveru... ( väčšinou 1 účel nepostačuje na poskytnutie úveru...)
- Výška úrokovej sadzby úveru sa pohybuje od 0,5% do 3%, závisí od jednotlivých účelov. Pri kombinácií 2 účelov berieme menšiu úrokovú sadzbu, pri kombinácií 3 účelov – najmenšia mínus 0,5%, kde je teda možné dosiahnuť 0% úrok v prípade že jeden z účelov bude výmena rozvodov, alebo výťahov.



- Sú 3 možnosti ručenia úveru: nehnuteľnosť, bankovou zárukou, alebo FOD ( u nás zatiaľ len fondom opráv)
- Pre účel zateplenie sú hlavnými podmienkami preukázanie úspory tepla na vykurovaní min. 35% oproti potrebe tepla pred zateplením (dokladuje sa spätne za 2 vykurovacie obdobia pred podaním žiadosti). Súčasťou účelu tejto obnovy musí byť aj vyregulovanie systému UK BD.
- pri účele systémovej poruchy musí byť projektantom vypracované aj odborné posúdenie systémovej poruchy, ktoré sa prikladá k žiadosti. Prílohou zákona je zoznam systémovej poruchy pre jednotlivé konštrukčné systémy BD, kde sú uvedené prejavy porúch a povinné spôsoby ich odstránenia.
- Na podanie je potrebné rozhodnutie vlastníkov zo schôdze, musia to odsúhlasiť v zmysle zákona 2/3 hlasov, kde splnomocnia nás ako správcu k podaniu žiadosti
- Musí byť vypracovaná PD v súlade so zákonom o ŠFRB, v súlade so stavebným zákonom podlieha projekt a stavba stavebnému konaniu, čiže ohlásenie stavby alebo stavebné povolenie
- Dĺžka prípravy žiadosti na ŠFRB je cca 1 rok, z dôvodu náročnosti prípravy (až 42 príloh). Príprava tejto žiadosti, keďže je nad rámec správy, je spočítaná podľa platného cenníka OSBD.

