

Obnova bytových domov – možnosti financovania

1. ŠFRB a štátny rozpočet

Podpora z prostriedkov ŠFRB je založená na princípe návratnosti poskytnutých prostriedkov štátu fyzickým a právnickým osobám ich úročením. Finančné prostriedky – úvery – poskytované Štátnemu fondu rozvoja bývania zo štátneho rozpočtu sa vylučujú z výdavkov, to znamená, že nezaťažujú výšku výdavkov verejných investícií.

Obnova bytovej budovy

Pod obnovou bytovej budovy sa z hľadiska možnej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania rozumie:

- a) tepelná ochrana (zateplenie) bytového domu alebo rodinného domu pri dodržaní všeobecne záväzných právnych predpisov a technických špecifikácií,
- b) obnova alebo modernizácia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
- c) odstránenie statických nedostatkov bytového domu, ak sú preukázané oprávnenou (odborne spôsobilou) právnickou alebo fyzickou osobou.

Tieto tri druhy stavebných prác (podúčely podpory v rámci obnovy) sa môžu vykonať buď samostatne alebo súčasne dva, resp. všetky tri podúčely. Treba však upozorniť, že na obnovu bytovej budovy možno poskytnúť podporu len raz. Znamená to, že ak vlastní bytovej budovy – bytového domu požiadal a následne dostal podporu napríklad na tepelnú ochranu (zateplenie), neskôr už nebude môcť dostať prostriedky zo ŠFRB na iný podúčel.

Okrem zateplenia obvodového plášťa budovy, stropu suterénu a strechy je z prostriedkov ŠFRB možná aj výmena otvorových výplní (okien bytov, schodiskových okien, vstupov). Súčasťou projektového riešenia tepelnej ochrany sú nevyhnutne súvisiace stavebné úpravy pozostávajúce najmä z opravy vystupujúcich častí stavby, ako sú lodžia, balkón, prekrytie vstupu, strojovňa výtahu a podobne, opravy alebo výmeny otvorových výplní, stavebnej úpravy vstupov a schodiskových priestorov stavby. Po ukončení prác je nutné hydraulické vyváženie vykurovacieho systému bytového domu s dodržaním predpisov týkajúcich sa merania regulácie zásobovania teplom podľa zákona č. 70/1998 Z. z., zákona č. 555/2005 Z. z., vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z. z. a vyhlášky MVRR SR č. 625/2006 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov.

Podmienky na získanie úveru

Parametre úveru na financovanie obnovy sa určujú v nariadení vlády SR č. 432/2007 Z. z.:

- lehota splatnosti najdlhšie na 20 rokov,
- ročná úroková sadzba vo výške 1,0% stanovená na celú lehotu splatnosti úveru,
- výška úveru v rozsahu do 80% obstarávacej ceny stavby, najviac 420 € na 1 m² podlahovej plochy bytu.

Žiadateľ musí preukázať, že má zabezpečené vlastné prostriedky alebo prostriedky stavebného sporenia vo výške minimálne 20% z obstarávacej ceny stavby, na ktorú požaduje podporu. Po poskytnutí úveru zo ŠFRB sa žiadateľ stáva jeho dlžníkom a spláca iba mesačné splátky, ktorými uhrádza poskytnutý úver (istinu) a úrok z úveru. Iné poplatky neplatí.

Podanie žiadosti

Žiadosť sa môže podávať od 2. januára bežného roka a od dátumu jej doručenia plynie 90-dňová zákonná lehota na rozhodnutie o priznaní, resp. zamietnutí požadovaného úveru. Pri rozhodovaní o poskytnutí podpory postupuje fond podľa poradia doručených žiadostí

a priorit určených vládou Slovenskej republiky až do vyčerpania sumy vyčlenenej v rozpočte fondu na príslušný účel a druh podpory.

Čo musí žiadosť obsahovať

Medzi základné náležitosti žiadosti patria:

1. právoplatné stavebné povolenie, resp. ohlásenie stavby stavebnému úradu.
2. výpis z listu vlastníctva bytového domu nie starší ako 3 mesiace od dátumu podania žiadosti,
3. tepelno – technický posudok budovy vyhotovený odborne spôsobilou osobou preukazujúci
 - splnenie kritéria minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií preukázaním hodnoty súčiniteľa prechodu tepla stavebných konštrukcií nižšej ako je požiadavka osobitného predpisu
 - dosiahnutie zníženia potreby tepla na vykurovanie minimálne 20% oproti výpočtovo určenej potrebe tepla na vykurovanie pred uskutočnením účelu za podmienky, že uskutočnením tohto účelu sa splní hygienické kritérium
 - hydraulické vyváženie vykurovacieho systému v nadväznosti na zlepšenie tepelnej ochrany stavebných konštrukcií a budovy,
 - zabudovanie merania a regulácie v zásobovaní teplom. Technickými podmienkami pri obnove bytovej budovy je uskutočnenie aj ďalších stavebných prác súvisiacich so zvyšovaním bezpečnosti a kvality užívania stavby a dosiahnutie statickej bezpečnosti a stability stavby,
 - projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní,
4. zápisnica zo zhromaždenia (schôdze) vlastníkov bytov a nebytových priestorov + prezenčná listina vlastníkov podľa bytov a vchodov bytového domu, v ktorej je schválené rozhodnutie o realizácii prác, spôsob financovania stavby, spôsob zabezpečenia požadovaného úveru
5. určenie osoby stavebného dozoru stavby
6. preukázanie výšky vlastných prostriedkov vo fonde údržby a opráv domu ku dňu podania žiadosti vo výške 20% obstarávacej ceny stavby,
7. zmluva s vybraným zhotoviteľom na realizáciu certifikovaného systému tepelnej ochrany stavby spĺňajúcim odbornú spôsobilosť
8. doklady o výške mesačnej tvorby fondu údržby a opráv domu vo výške, ktorá zaručuje splácanie mesačných splátok z poskytnutého úveru + 20-percentná rezerva na prípadné havárie a opravy.

Jeden z najdôležitejších dokladov je doklad o zabezpečení záväzku žiadateľom.

Zákon umožňuje ručiť:

- a) nehnuteľnosťou, ktorej hodnota je vo výške 1,5-násobku žiadaného úveru. Hodnota nehnuteľnosti musí byť preukázaná znaleckým posudkom, ktorého dátum vyhotovenia nesmie byť starší ako 3 mesiace od dátumu podania žiadosti o úver,
- b) bankovou zárukou – ŠFRB má uzatvorené rámcové zmluvy s komerčnými bankami, ktoré na základe týchto zmlúv uskutočňujú pri účele obnovy ručenie bankovou zárukou okrem miest a obcí aj pre stavebné bytové družstvá a spoločenstvá vlastníkov bytov.

2. Dotácie na odstránenie systémových porúch

Na odstraňovanie systémovej poruchy možno obdržať dotáciu do výšky 50 % oprávnených nákladov stavby, najviac však vo výške 18 € na m² podlahovej plochy bytov v bytovom dome. Do podlahovej plochy sa nezarátavajú plochy miestností nachádzajúce sa mimo priestoru bytu (napr. pivnice alebo komory na chodbe).

Oprávnené náklady stavby na odstránenie systémovej poruchy sú náklady na stavebné práce a dodávky vrátane dane. Do oprávnených nákladov stavby sa nezahrňajú náklady na projektové práce, expertízne posudky, ani ďalšie súvisiace náklady. Dotáciu na odstránenie systémovej poruchy možno obdržať len jedenkrát po dobu životnosti bytového domu pre bytový dom, jeho ucelenú sekciu alebo vstup

Žiadosť o poskytnutie dotácie sa predkladá krajskému stavebnému úradu, príslušnému podľa miesta stavby do konca februára bežného roka. V odôvodnených prípadoch možno žiadosť predložiť aj po uvedenej lehote. Každá žiadosť musí obsahovať dokumentáciu, a to:

A) Odborný posudok

Dotáciu na odstránenie systémovej poruchy je možné poskytnúť len vtedy, ak existenciu systémovej poruchy preukáže odborný posudok, vypracovaný autorizovanou osobou.

Odborný posudok musí obsahovať:

1. výsledky diagnostiky bytového domu s popisom systémových porúch, s rozsahom a stupňom poškodenia,
2. návrh spôsobu odstránenia každej systémovej poruchy, ktorým sa zamedzí jej opakovaný vznik,
3. orientačnú výšku nákladov na odstránenie systémovej poruchy,
4. evidenčný list systémovej poruchy.

B) Evidenčný list systémovej poruchy

Evidenčný list systémovej poruchy je súčasťou odborného posudku. Obsahu určenie systémovej poruchy, popis jej prejavov a stanovenie oprávnených nákladov stavby. Oprávnené náklady stavby by sa mali určiť na základe výmer vychádzajúcich z projektovej dokumentácie.

V prípade, že na bytovom dome sa vyskytuje viac ako jedna systémovej porucha (max. 3 systémovej poruchy), pre všetky poruchy sa spracováva jeden evidenčný list.

C) Projektová dokumentácia

Súčasťou dokumentácie na odstránenie systémovej poruchy bytového domu je projektová dokumentácia. Projektová dokumentácia by mala byť spracovaná v úrovni realizačnej projektovej dokumentácie.

Spracovaniu projektovej dokumentácie musí predchádzať odborná diagnostika stavebných konštrukcií, ktorých sa týka systémovej porucha.

Príčiny vzniku porúch je možné charakterizovať a rozdeliť nasledovne:

- zlé materiálovo-konštrukčné riešenie - z dôvodu nevhodného projektového návrhu alebo z dôvodu nedodržania technologickej disciplíny počas realizácie

- o klimatické vplyvy - stavebná konštrukcia je vzhľadom na svoju funkciu výrazne namáhaná vonkajšími vplyvmi
- o nesprávna údržba - nedostatočná alebo dokonca úplne chýbajúca údržba jednotlivých častí stavebných konštrukcií alebo stavebných konštrukcií ako celku

Výsledné projektové riešenie a následná realizácia by mali zohľadniť všetky spomenuté faktory.

3. Úver z komerčnej banky a úver zo stavebnej sporiteľne

Možnosť financovania úverom až s 20 ročnou splatnosťou a možnosťou požiadať o grant z EBRV na podporu energetickej efektívnosti vo výške 20% z pôžičky (nenávratná dotácia pre vybrané banky).

4. Vlastné zdroje

Prostriedky z fondu opráv a údržby, resp. prostriedky zo stavebného sporenia.

5. Eurofondy

Pri obnove domov sa používajú len ako granty cez komerčné banky.

Modelový príklad pri jednotlivých typoch úverov		
Oprávnené nákl. - 100.000 €	Úver z banky	ŠFRB
výška úveru	100 000,00 €	100 000,00 €
doba splatnosti	20r	20r
počet bytov	46	46
úžitk. plocha bytov	2965	2965
úrok p.a.	5,85%	1%
mesačná splátka	718,00 €	471,00 €
mesačná splátka úveru na 1m ²	0,24 €	0,16 €
Spolu vrátené	176 520,00 €	113 280,00 €
Tvorba FO 1,2násobku spl.	862,00 €	566,00 €
prepočet tvorby FO na m ²	0,30 €	0,19 €
Prepočet na 1 byt o podlahovej ploche 70m²		
výška úveru	2 361,00 €	2 361,00 €
mesačná tvorba do FÚPaO	21,00 €	13,30 €
spolu vrátená suma úveru	4 167,00 €	2 674,00 €