

# Legislatíva pre Obnovu bytových domov – možnosti financovania

## Možnosti financovania obnovy bytových domov.

**1. Úplné financovanie z fondu údržby a opráv bytového domu** za predpokladu , že bytový dom má na svojom účte dostatok finančných zdrojov na pokrytie nákladov súvisiacich s obnovou domu.

**2. Úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania** s úrokovou sadzbou 2,0 %, 1 % a 0,5% na dobu 20 rokov .

Úroková sadzba na zateplenie bytového domu je 1% , na odstránenie systémovej poruchy je 1% , na výmenu a modernizáciu výťahu je 0,5% , na výmenu spoločných rozvodov plynu, elektriny , kanalizácie , vody a tepla v bytovom dome je 0,5% , na vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome je 1% a na inú modernizáciu bytového domu je 2% .

Úver sa poisťuje záložnou zmluvou na pohľadávky fondu údržby a opráv, ktorá sa registruje v Notárskom centrálnom registri záložných práv. **Podmienkou na získanie úveru je mať na účte 25% vlastných zdrojov z rozpočtového nákladu.**

### Čo sa týka výpočtu výšky úveru, postup je nasledovný

- ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať dva z typov obnov bytového domu , určí sa spoločná úroková sadzba vo výške nižšej z hodnôt pre dané typy obnovy
- ak sa na predmetnej stavbe budú súčasne realizovať tri a viac z typov obnovy , spoločná úroková sadzba sa určí vo výške vypočítanej, ako rozdiel medzi najnižšou úrokovou sadzbou pre realizované typy obnovy a 0,5 percentuálneho bodu

Termín na podanie žiadosti o úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania je len v období od 15.1. do 31.10. kalendárneho roka .

Mesačná tvorba fondu bytového domu musí byť taká, aby po zrážke splátky úveru ostalo z tvorby približne 20% na bežné výdavky.

Úver odsúhlasujú na schôdzi 2/3 vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ak sa rozhodnú pre písomné hlasovanie podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Overiť písomné hlasovanie môže aj notár. ( Novela zákona č. 70/2010 Z.z. §14ods.3)

Ďalej ŠFRB poskytne finančné prostriedky na zatepl'ovanie za týchto podmienok:

- úspora potreby tepla na vykurovanie musí byť min.35%
- stavbu musí realizovať zhotoviteľ, ktorý má k tepelnoizolačnému systému správu z inšpekcie vydanú akreditovaným inšpekčným orgánom
- na stavbe je potrebné zabezpečiť dohľad odborným technickým dozorom
- súčasťou projektového riešenia musia byť nevyhnutné súvisiace Stavebné úpravy(oprava vystupujúcich častí stavby,napr. Lodžia,balkón, prekrytie vstupu, strojovňa výťahu, výmena otvorových výplní v spoločných častiach, výmena okenných otvorových výplní bytov)
- v prípade výskytu systémovej poruchy na bytovom dome sa musí preukázať, že systémová porucha sa ku dňu podania žiadosti odstránila alebo jej odstránenie je súčasťou projektového riešenia zateplenia bytovej budovy
- súčasťou projektového riešenia zateplenia bytovej budovy musí byť vyregulovanie vykurovacej sústavy
- budova sa dala do užívania pred rokom 2002
- žiadateľ musí preukázať údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie za dve ročné vyúčtovacie obdobia pred podaním žiadosti
- žiadateľ sa v zmluve o poskytnutí úveru musí zaviazat' poskytnúť údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie za tri ročné vyúčtovacie obdobia nasledujúce po dokončení zateplenia.

Pri všetkých žiadostiach sa preveruje iná štátna pomoc, z toho dôvodu sa do žiadosti doplnil zoznam vlastníkov bytov s údajmi potrebnými na preverenie prijatia minimálnej pomoci podľa prílohy

### **3. Nenávratná štátna dotácia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na odstránenie systémových porúch BD**

Jedná sa o nenávratný príspevok štátu na odstránenie systémových porúch bytového domu vo výške maximálne do 70% rozpočtových nákladov stavby , maximálne 20 € na m2 podlahovej plochy bytov.

K podaniu žiadosti o štátnu dotáciu musí BD zdokladovať prítomnosť vlastných zdrojov v požadovanej výške (min. 30 % z rozpočtových nákladov v závislosti od systémovej poruchy) výpisom z účtu FO, resp. zmluvou o splátkovom úvere z komerčnej banky.

V prípade úspešnej žiadosti musia VB použiť najprv vlastné zdroje, čo dokladujú kópiami faktúr dodávateľa a výpisom z účtu FO, kde je vidieť termín úhrad dokladovaných faktúr na účet dodávateľa.

Projektová dokumentácia musí obsahovať kompletný projekt odstránenia systémovej poruchy, evidenčný list, odborný posudok v zmysle platnej legislatívy.

Horuevedená dotácia sa týka vyslovene iba odstránenia **systémových porúch domu**, nie je možné ju poskytnúť na inú investíciu.

Stavbu nie je možné začať realizovať pred podaním žiadosti o dotáciu . V opačnom prípade stratia vlastníci na dotáciu nárok.

Termín na podanie žiadosti o štátnu dotáciu je lv období od 15.1. do 28.2. kalendárneho roka - k tomuto termínu musia byť všetky kritériá splnené.

### **4. Úver z komerčných bánk resp. Prvá stavebná sporiteľňa.**

Pri tomto úvere nie je potrebné preukázať potrebné vlastné zdroje na fonde opráv.

Bytový dom si môže vziať úver akýkoľvek potrebuje. Tvorba fondu opráv však musí byť taká, aby po zrážke splátky úveru ostalo z tvorby 20% na bežné výdaje.

Ručenie úveru je rovnaké ako pri úvere zo ŠFRB.

Ak má bytový dom už úver zo ŠFRB a chce požiadať o ďalší úver komerčnú banku u tých bytových domov, kde je už záložné právo na pohľadávky fondu údržby a opráv, môže požiadať o úver len Prvú stavebnú sporiteľňu, nakoľko táto jediná môže byť ako druhý veriteľ.

Úroky v komerčných bankách sa pohybujú od 2,9% - 6% p.a. ( nie je garantovaný), bytový dom si môže vybrať dobu splácania 5,10,15-20 rokov.