

## Financovanie obnovy bytového domu

Rozsah obnovy vždy závisí od množstva dostupných financií. Hoci si mnohí vlastníci priebežne ukladajú peniaze do fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO), zväčša jeho výška nepokryje financovanie celého diela.

Existujú dve základné kategórie zdrojov:

### **VLASTNÉ ZDROJE**

Ide o financie, ktoré sa nachádzajú vo FPÚaO. Ako bolo už spomenuté, problémom často je, že tieto prostriedky obvykle nie sú v dostatočnej výške.

### **CUDZIE ZDROJE**

Za cudzie zdroje považujeme financie poskytnuté tretou stranou. Tieto prostriedky môžeme rozdeliť na **štátne zdroje a komerčné zdroje**. Môže teda ísť o prostriedky poskytnuté štátom vo forme úveru, prípadne dotácie, alebo o niektorý z produktov komerčných inštitúcií.

#### *a) ŠTÁTNE ZDROJE*

Takéto prostriedky sú poskytované viacerými štátnymi inštitúciami:

- 1. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja,**
- 2. Štátny fond rozvoja bývania,**
- 3. Slovenská záručná a rozvojová banka (SZRB),**
- 4. Iné inštitúcie.**

V tomto prípade ide o najvýhodnejšiu formu financovania obnovy bytového domu. Pre jej získanie je však potrebné splniť podstatne viac podmienok a absolvovať viac úkonov, ako pre získanie prostriedkov z komerčných inštitúcií.

1. Na získanie dotácie na odstraňovanie systémových porúch od Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja je potrebné dodržať tieto podmienky:

- Systémová porucha domu musí spĺňať kritéria systémových porúch podľa prílohy č. 1 Zákona 443 / 2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- Porucha musí byť odstraňovaná predpísaným spôsobom podľa rovnakej prílohy.

V súlade so zákonom je možné získať dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR do 70% oprávnených nákladov. V prípade, že na jednom dome sú odstraňované dve a viac systémových porúch, výška celkovej dotácie sa určuje ako súčet dotácií určených na odstránenie jednotlivých systémových porúch.

**Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) podporuje obnovu bytových domov prostredníctvom zvýhodnených úverov na rekonštrukciu bytových domov.**

Na úvod je dôležité uviesť, že za poskytnutý úver je možné ručiť vo forme zriadenia záložného práva na FPÚaO. Uvedené spomíname z dôvodu, že sa často stretávame s mylnou predstavou, že by

v prípade vzniku nepriaznivých okolností a následnej neschopnosti splácať poskytnutého úveru hrozilo riziko straty bytu.

Presné podmienky pre poskytovanie podpory zo ŠFRB vychádzajú zo zákona číslo 150/2013 Z.z v znení zákona číslo 276/2015 Z.z. a z vyhlášky 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo ŠFRB, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadostí v znení vyhlášky č. 341/2015 Z. z. Tieto dokumenty sú alfou a omegou poskytovanej podpory obnovy bytových domov zo ŠFRB.

2. V súlade s vyššie uvedenými právnymi predpismi poskytuje **Štátny fond rozvoja bývania** úvery na nasledovné typy obnovy bytových domov:

a) ZATEPLENIE BYTOVÉHO DOMU

Poskytovaná podpora:

1. Úroková sadzba 1 %,
2. maximálna výška 85 € na m<sup>2</sup> zatepľovanej plochy bytového domu,
3. lehota splatnosti max. 20 rokov,
4. podpora vo výške 75 % z celkovej obstarávacej ceny na zateplenie bytového domu.

b) ODSTRÁNENIE SYSTÉMOVEJ PORUCHY BYTOVÉHO DOMU

Poskytovaná podpora:

1. Úroková sadzba 1 %,
2. maximálna výška 70 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy,
3. lehota splatnosti do 20 rokov,
4. podpora vo výške 75 % z celkovej obstarávacej ceny.

c) MODERNIZÁCIA ALEBO REKONŠTRUKCIA SPOLOČNÝCH ČASTÍ A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ BYTOVÉHO DOMU

- Výmena alebo modernizácia výtahu

Poskytovaná podpora:

1. Úroková sadzba 0,5 %,
2. maximálna výška 50 000 € na výtah,
3. lehota splatnosti do 20 rokov,
4. podpora vo výške 75 % z celkovej obstarávacej ceny.

- Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome

Poskytovaná podpora:

1. Úroková sadzba 0,5 %,
2. maximálna výška 70 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu ,
3. lehota splatnosti do 20 rokov,
4. podpora vo výške 75 % z celkovej obstarávacej ceny.

- Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome

Poskytovaná podpora:

1. úroková sadzba 1 %,
2. maximálna výška 110 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu,
3. lehota splatnosti do 20 rokov,
4. podpora vo výške 75 % z celkovej obstarávacej ceny.

- Iná modernizácia bytového domu

Poskytovaná podpora:

1. úroková sadzba 2 %,
2. maximálna výška 90 € na m<sup>2</sup>,
3. lehota splatnosti do 20 rokov,
4. podpora vo výške 75 % z celkovej obstarávacej ceny.

#### STANOVENIE VÝŠKY ÚROKOVEJ SADZBY V PRÍPADE KOMBINÁCIE VIACERÝCH TYPOV OBNOV

Podľa zákona 150/2013 Z.z. o ŠFRB je podmienkou získania zvýhodnenej [podpory obnovy bytového domu](#) nutnosť zníženia potreby tepla na vykurovanie minimálne o 35 %. Úroková sadzba sa pri realizácii viacerých typov obnov stanovuje nasledovne :

- V prípade, ak sa na jednom dome súčasne realizujú dva typy [obnov bytového domu](#), určí sa úroková sadzba vo výške nižšej z týchto dvoch ročných úrokových sadzieb.
- V prípade, ak sa na jednom dome súčasne realizujú 3 a viac typov [obnov bytového domu](#), je úroková sadzba na poskytnutý úver stanovená jednotne pre všetky typy, a to v najnižšej výške z hodnôt ročnej úrokovej sadzby z vybraných typov. Tá je motivačne znížená o dodatočne 0,5 %.

3. V prípade **Slovenskej záručnej a rozvojovej banky** (resp. zo zdrojov Rozvojovej banky Rady Európy) je možné žiadať o poskytnutie úveru na obnovu vo výške až 100 % projektových nákladov.

Podmienky [úverov na rekonštrukciu bytového domu](#):

- Minimálna výška úveru na bytový objekt je 16.500 €, maximálna výška je 13.500 €,
- maximálna doba splatnosti úveru je do 15 rokov od podpisu zmluvy klientom.

Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery

Predmetom programu bankových záruk je vytvoriť podmienky pre obnovu bytového fondu vrátane zníženia jeho náročnosti. Podpora je realizovaná bankovou zárukou za úver žiadateľa, ktorý nedisponuje prostriedkami v potrebnom rozsahu. Žiadateľ môže získať túto záruku za opravu, modernizáciu alebo [rekonštrukciu bytového domu](#). Platí však, že na jeho jednotlivé spoločné časti, zariadenia alebo príslušenstvo je možné poskytnúť bankovú záruku len raz počas jeho základnej životnosti.

Žiadateľ môže získať bankovú záruku za [úver na zateplenie bytového domu](#), ktorou sa zníži potreba vykurovania minimálne o 20 % oproti potrebe tepla pred uskutočnením úprav. Pritom sa musí preukázať splnenie kritéria výmeny vzduchu, hygienického a energetického kritéria.

- Záruku je možné poskytnúť až do výšky 100 % istiny úveru bez príslušenstva poskytnutého ŠFRB,
- maximálna výška bankovej záruky na bytový dom je stanovená vo výške maximálne 7 300,- Eur na jeden byt.
- lehota platnosti takejto bankovej záruky sa stanovuje odo dňa vystavenia záručnej listiny. Pri zlepšení energetickej hospodárnosti bytového domu môže byť až do 20 rokov.

Pri financovaní zo štátnych zdrojov treba mať na pamäti, že sa jedná o prostriedky pri ktorých je rizík a nástrah zaiste menej, ako pri komerčných typoch financovania, je s nimi však spojená značná administratívna komplikovanosť pri vybavovaní, nutnosť dokladovanie väčšieho množstva potvrdení a dokladov, obmedzená výška štátnych prostriedkov. V neposlednom rade aj fakt, že celý proces trvá vo všeobecnosti niekoľko násobne dlhšie ako pri komerčnom type financovania.

#### *b) KOMERČNÉ ZDROJE*

Ide o prostriedky určené buď na [financovanie celej rekonštrukcie bytového domu](#) (viaceré inštitúcie poskytujú pôžičky až do výšky 100 % hodnoty diela), alebo nadofinancovanie fondu údržby a opráv pri financovaní diela, kde je požadovaná určitá výška vlastných zdrojov.

- ŠFRB poskytuje pôžičky vo výške 75 % z celkovej obstarávacej ceny a zvyšných 25 % hodnoty diela sú vlastníci povinní financovať z iných zdrojov (zdroje z fondu prevádzky, údržby a opráv prípadne komerčným úverom). Tento druh prostriedkov poskytujú **komerčné banky a stavebné sporiteľne**.
- Ďalší druh prostriedkov prichádza z **Európskej banky pre obnovu a rozvoj (EBRD)** v spolupráci s Ministerstvom hospodárstva SR. Poskytujú ich programy ako **SlovSEFF** (Slovak Sustainable Energy Financing Facility) a **MunSEFF** (Municipal Sustainable Energy Financing Facility):
  - Program SlovSEFF je určený na modernizáciu bytového fondu, zvyšovanie energetickej efektívnosti v priemyselnom sektore a podporu obnoviteľných zdrojov. Prostriedky z tohto programu sú poskytované vo forme nenávratných grantov.

Ak je dosiahnutá úroveň energetických úspor medzi 30 a 40 %, na projekty energetickej efektívnosti v bytovom sektore majú granty výšku 10% z objemu úveru. V prípade úspory aspoň 40% alebo väčšieje grant poskytnutý vo výške 15% z objemu úveru.

- Program MunSEFF je zameraný na podporu rozvoja energetickej efektívnosti municipalít na Slovensku. Hlavným cieľom programu je podporiť zavádzanie energetickej efektívnej obnovy infraštruktúry miest a obcí. Jednou z najväčších priorít sú investície do trvalo udržateľnej energie.

Vďaka programu MunSEFF je možné získať nenávratný grant do výšky 15 % zo sumy úveru poskytnutého zo zdrojov EBRD. Podmienkou získania takéhoto grantu je

dosiahnutie usporenej energie vo výške aspoň 30 % oproti pôvodnému stavu.  
Prostredníkom pre tok týchto peňazí sú Slovenská sporiteľňa a VÚB.

Keďže na finančnom trhu existuje veľké množstvo možností financovania stavby, nie je jednoduché zistiť, ktorá je pre vás tá najvýhodnejšia. Na základe našich dlhoročných skúseností a nadobudnutých odborných vedomostí vám pri tomto dôležitom rozhodovaní vieme poradiť.