



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUT OF ECONOMICS

NÁVRH FINANCOVÁNÍ REVITALIZACE BYTOVÉHO DOMU

SUGGESTION FOR THE FINANCING OF THE REVITALIZING OF DWELLINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. VENDULA KOŽELUHOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VÁCLAV ZEMAN

BRNO 2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Vendula Koželuhová

Podnikové finance a obchod (6208T090)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

Návrh financování revitalizace bytového domu

v anglickém jazyce:

Suggestion for the Financing of the Revitalizing of Dwellings

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Podle § 60 zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon) v platném znění, je tato práce "Školním dílem". Využití této práce se řídí právním režimem autorského zákona. Citace povoluje Fakulta podnikatelská Vysokého učení technického v Brně. Podmínkou externího využití této práce je uzavření "Licenční smlouvy" dle autorského zákona.

Seznam odborné literatury:

KALABIS, Z., Bankovní služby v praxi. 1. vydání Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

STROUHAL, J., Finanční řízení firmy v příkladech: [co odhalí finanční analýza, kdy je investice výhodná]. 1. vydání Brno: Computer Press, 2006. 178 s. ISBN 80-251-0913-5.

KONEČNÝ, M., Finance podniku. 7. doplněné vydání Brno: Zdeněk Novotný, 2005. 86 s. ISBN 80-7355-053-9.

VALACH, J., Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. přepracované vydání Praha: Ekopress, 2005. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.

POLIDAR, V., Management bank a bankovních obchodů, 2. vydání Praha: Ekopress 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Václav Zeman

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/10.




Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
Ředitel ústavu


doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkanka

V Brně, dne 7.2.2009

ABSTRAKT

Tato diplomová práce hledá řešení optimálního financování revitalizace bytového domu. Hledá možné způsoby financování, které finanční trh v současné době nabízí. Porovnává nabídky finančních institucí zvoleného způsobu financování revitalizace. Poukazuje na možnosti úspor v podobě dotace přes státem garantované programy Panel a Zelená úsporám.

ABSTRACT

This diploma thesis is looking for how to solve the optimal financing of the revitalization of dwelling. It is looking for any options of financing, which are offered by financial market today. The thesis compares the offers of the financial institutions and the choices of financing the revitalization. It shows possibilities of savings in the form of endowments as a state guaranteed programs „Panel“ and „Zelená úsporám“.

KLÍČOVÁ SLOVA

Revitalizace, financování, dotace, Panel, Zelená úsporám, bankovní úvěr pro bytové družstvo.

KEY WORDS

Revitalization, financing, endowment, „Panel“, „Zelená úsporám“, bank loan for the housing association.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

KOŽELUHOVÁ, V. *Návrh financování revitalizace bytového domu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2010. 136 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Václav Zeman.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne

.....

(podpis autora)

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych ráda poděkovala panu Ing. Václavu Zemanovi za velmi užitečnou metodickou pomoc a cenné rady při zpracování diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala paní Štěpánce Vejvarové Dis. z poradenského informačního střediska RCB za ochotu a odbornou pomoc.

OBSAH

ÚVOD.....	11
VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	12
1 STAV PANELOVÝCH DOMŮ.....	13
1.1 Historie.....	13
1.2 Současný stav panelových domů	13
2 KOMPLEXNÍ REVITALIZACE	15
2.1 Části domu k revitalizaci	15
2.2 Výhody revitalizace	17
2.3 Energetický audit	18
2.4 Průkaz energetické náročnosti budovy	19
3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ REVITALIZACE.....	21
3.1 Financování z vlastních zdrojů	21
3.1.1 Financování pomocí nájemného nebo volných finančních prostředků ..	21
3.1.2 Financování fondem oprav	21
3.2 Financování z cizích zdrojů	21
3.2.1 Úvěr	22
3.2.2 Hypoteční úvěr.....	23
3.2.3 Úvěr ze stavebního spoření.....	24
3.2.4 Úvěr dodavatelský	26
3.3 Financování pomocí dotací.....	26
3.3.1 Dotace přímé.....	26
3.3.2 Dotace nepřímé	29
3.3.3 Kombinace programu Panel a Zelená úsporám	35
3.3.4 Dotace z EU	36
4 PANELOVÝ DŮM VE VLASTNICTVÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	37
4.1 Objekt revitalizace	37
4.2 Družstvo a fond oprav.....	39
4.3 Fáze vedoucí k revitalizaci	40
4.4 Předpokládané úspory po revitalizaci	44

4.4.1	Prvky revitalizace	44
4.4.2	Rozšíření položek revitalizace	47
4.5	Realizátor revitalizace.....	47
4.5.1	Parametry výběru dodavatele.....	47
4.5.2	Mydlochova stavební s.r.o.	48
4.5.3	JINGS s.r.o.....	50
4.5.4	MTS GROUP s. r. o.....	52
4.5.5	MARHOLD a.s.	53
4.5.6	3xN spol. s r.o.	55
4.5.7	Výběr dodavatele	57
4.6	Parametry dotací	58
4.6.1	Dotace v praktickém pohledu	58
4.6.2	Výpočet výše dotace	61
5	FINANCOVÁNÍ REVITALIZACE.....	65
5.1	Výše úvěru	65
5.2	Volba financování.....	66
5.2.1	Hlavní parametry financování	66
5.2.2	Volba doby splatnosti	66
5.2.3	Volba délky fixace úrokové sazby.....	68
5.3	Indikativní nabídky finančních institucí	69
5.3.1	Možnosti výběru finanční instituce.....	69
5.3.2	Česká spořitelna, a.s.....	71
5.3.3	Československá obchodní banka, a. s.	72
5.3.4	Komerční banka, a.s.....	74
5.3.5	Volksbank CZ, a.s.....	74
5.3.6	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	76
5.3.7	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.....	77
5.4	Srovnání nabídek bank.....	79
5.4.1	Výpočet parametrů úvěrů.....	79
5.4.2	Výběr nejvhodnějšího financování	84
5.5	Průběh financování	87
5.6	Efekt úspory tepla	89

5.7	Využití částky dotace	90
6	ZÁVĚR	93
	LITERATURA.....	96
	SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ	100
	SEZNAM OBRÁZKŮ	101
	SEZNAM TABULEK.....	102
	SEZNAM GRAFŮ	103
	SEZNAM PŘÍLOH.....	104

ÚVOD

Rekonstrukce a opravy nejen bytových domů zaznamenávají v posledních letech velký nárůst. To je způsobeno především neustálým růstem cen energií na provoz a vytápění domu, ale také všeobecně velmi špatným stavem panelových domů. Dnes už si asi každý člověk uvědomuje, že je nutné těmito energiemi šetřit a tím přispívat k ochraně životního prostředí. Pro většinu obyvatel je hlavním impulzem pro provedení rekonstrukce domu to, že mohou dosáhnout úspory energií a tím i ušetřit finance ze svých příjmů. Současně přispívá k řešení špatného stavu bytových domů výrazná finanční podpora ze strany státu v podobě dotací.

Kvalitní a komplexní revitalizace bytových domů mohou přinést velké úspory na vytápění a zároveň zvyšují kvalitu a komfort bydlení pro obyvatele. Výběr tohoto tématu byl způsoben především zvědavostí nad tím, co se děje v pozadí revitalizace bytových domů a zájmem o to, zda po provedení revitalizace skutečně k tak velkým úsporám energií dochází.

Výsledek této práce je uplatnitelný při hledání optimálního financování revitalizací pro bytová družstva. Zpracování této práce umožňuje komplexní pohled na danou problematiku a zejména využití dotačních programů v dnešní době.

VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE

Tato práce hledá optimální řešení financování plánované revitalizace panelového domu. Do procesu vedoucího k revitalizaci vstupuje ve fázi výběru dodavatele stavby. Na základě zjištěného finančního zatížení revitalizace a prostředků, které družstvo má, hledá vhodné metody financování této investice. Zároveň je zde snaha maximálně využít dnešní potenciál státních dotačních programů a získat tak značné finanční prostředky využitelné v jiných oblastech.

Pro volbu optimálního financování je zvolena metoda přepočtu zatížení revitalizace na zvolený základ a zároveň porovnání celkových nákladů případného úvěru. Daný výběr vychází především z požadavků družstva a zároveň z nutnosti sociální únosnosti financování pro obyvatele domu.

Cílem této diplomové práce je najít vhodný způsob financování revitalizace panelového domu, tak aby byl co možná nejúspěšnější a zároveň využít k takovému financování dotaci od státu. Je nutné tedy najít takovou kombinaci financování, dotace a finančního zatížení obyvatel domu, která by vyhovovala dnešním možnostem a především podmínkám bytového družstva a nájemníkům.

1 STAV PANELOVÝCH DOMŮ

1.1 Historie

Díky rozvoji těžkého průmyslu v období po druhé světové válce docházelo současně k růstu a rozšíření městských průmyslových aglomerací a tím také ke vzniku poptávky po nových bytech. Podniky lákaly nové pracovníky do těžkých odvětví především díky výhodám zajištěného bydlení. Už od roku 1948 se v České republice začala rozvíjet hromadná výroba blokopanelů. V roce 1950 vznikaly první panelové soustavy - první prototyp panelového domu G40, první panelová soustava G57. [11]

Postupem doby ovládla panelová technologie bytovou výstavbu v České republice. Růst byl patrný - v 60. letech tvořila panelová výstavba 20 % celkové bytové výstavby, v 80. letech vzrostla na 90 % celkové bytové výstavby. Prioritou tehdejší výstavby byla především kvantita s nízkou technickou úrovní. [11]

V druhé polovině 80. let se začaly projevovat vady a poruchy panelové výstavby z předcházejících let. Začalo se tedy provádět zateplování štítů různými dostupnými technologiemi. Na začátku 90. let byla výstavba panelových domů ukončena. Současně byly zahájeny opravy vážných poruch a panelové domy se začaly zateplovat. Opravy panelových domů začal dotovat stát a to formou přímých dotací. Ministerstvo pro místní rozvoj podporovalo opravy vad panelových domů. Státní program podpory úspory energie poskytoval až 70 % nákladů na tepelně úsporná opatření. [11]

1.2 Současný stav panelových domů

Ačkoliv revitalizace panelových domů zažívají v současné době svůj absolutní vrchol, především díky různým formám podpor a dotací, je stále co revitalizovat. V současné době neprošla komplexní opravou většina domů, stále ještě okolo **70 %**. V době zvyšování nároků, změn předpisů a norem je jisté, že by tyto domy neprošly kolaudačním řízením ani jako nové. Nesplňují požadavky normy ČSN 73 0540:2005 Tepelná ochrana budov, hygienické normy, ani jiné předpisy. V ČR existuje velké

množství typů konstrukčních soustav (viz příloha 1) a většina z nich má větší či menší konstrukční vady.

Z daného jasně vyplývá nutnost podrobení těchto domů revitalizaci. V ostatních zemích se s touto problematikou vypořádávají různě, např. v Německu dochází k demolici výrazně poškozených budov a vystavění nových. V ČR je ale po bydlení v panelových domech stále vysoká poptávka, zejména z důvodu nižších pořizovacích nákladů nemovitosti.

Otázkou zůstává, zda panelové domy opravit pouze v oblastech nejvážnějších závad, tedy vynaložit pouze menší finanční částku v současnosti, nebo je komplexně regenerovat ve všech oblastech. V prvním případě může docházet k tomu, že dané opravy budou mít krátkou životnost. Bude jich potřeba stále více a nakonec se z nich stanou velmi nákladné záležitosti. To má za následek snižování tržní hodnoty domů, samozřejmě nepohodlí majitelů a neustálé vytváření rozpočtu pro takovéto opravy. V druhém případě dojde v rámci jednoho projektu ke komplexní opravě jak obvodového pláště, tak i oken, střech, balkónů či lodžií a stropu v podzemí. Tím bude zajištěno odstranění všech závad a chyb najednou bez možnosti projevení posloupných závad, které by se mohly projevit v případě dílčích oprav u částí domu v projektu nepočítaných.

2 KOMPLEXNÍ REVITALIZACE

2.1 Části domu k revitalizaci

Regenerace panelového domu je komplexní oprava důležitých funkčních částí budovy, provedená v rámci jednoho projektu, který může mít několik etap technicky na sebe navazujících. Regenerovaný dům poskytne kvalitní bydlení nejméně po dobu jedné generace na úrovni současných požadavků na stavební techniku, hospodaření s energií, hygienu a estetiku bydlení. [11]

Před provedením revitalizace je vhodné nechat vypracovat specialistou energetický audit a průkaz energetické náročnosti budovy, případně je možné provést termovizní měření. Tyto instrumenty odhalí možné úniky tepla a doporučí varianty provedení rekonstrukce, tak aby co nejlépe splňovaly kritéria pro revitalizaci.

Revitalizace se skládá v závislosti na stavu domu vždy z několika kroků, a to:

- Statika,
- střecha,
- okna,
- sanace prvků obvodového pláště,
- balkóny, lodžie,
- vstupy,
- zateplení,
- rekonstrukce otopné soustavy,
- měření a regulace tepla,
- výměna stoupaček,
- rekonstrukce elektroinstalace,
- rekonstrukce systému výměny vzduchu,
- výtahy,
- interiér bytů. [11]

Regenerace obvodového pláště

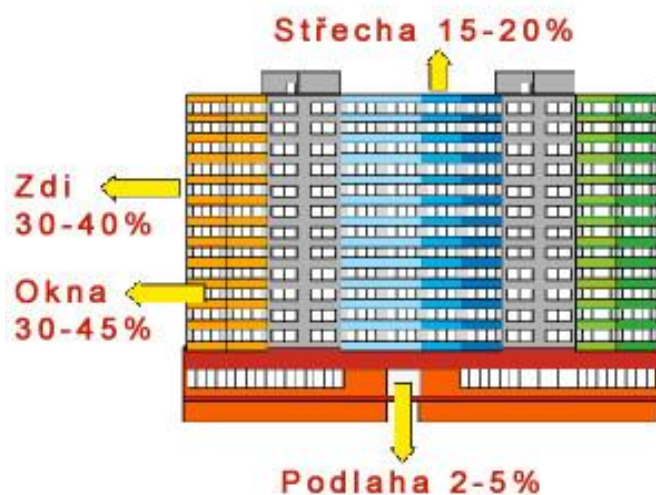
Obvodový plášť domu představuje konstrukčně a funkčně provázaný celek. Proto by v případě nutné opravy v této oblasti měl vlastník vždy hledat komplexní řešení a místo opravy s krátkodobým účinkem provést úpravu, která povede ke dlouhodobému zhodnocení budovy, a tím i bytů. [11]

Revitalizace obvodového pláště je jedním z nejdůležitějších prvků celé revitalizace. Umožňuje dosažení úspor ve výši 30 - 40 % oproti stavu před rekonstrukcí (viz obr. 1).

Mezi nejčastější poruchy obvodového pláště patří:

- Trhliny na vnějších stěnách,
- částečné opadávání vnější vrstvy panelů,
- koroze výztuže,
- plošné vnikání vlhkosti do konstrukcí,
- netěsnost styčných spár mezi panely a následné zatékání srážkové vody do nosných styků konstrukce,
- netěsnost styků mezi panely a výplněmi okenních a dveřních otvorů,
- nedostatečná tepelná izolace obvodového pláště a tepelné mosty vedoucí k únikům tepla a vznikům plísní,
- poškození atikových dílců s možností statických poruch až po ztrátu stability,
- trhliny v oblasti nosné výztuže lodžií a balkónů, narušené ukotvení zábradlí. [11]

Mezi nejvýznamnější části revitalizace dále patří především výměna oken a zateplení střechy (viz obr. 1). Vhodné je zaměřit se také na menší prvky domu, např. vstupní dveře či špalety oken, které samy o sobě nedosahují velkých úspor tepla, ale při provedení komplexní revitalizace domu významně doplňují konečný efekt.



Obr. 1: Možné tepelné úspory spojené s revitalizací
Zdroj: [3]

2.2 Výhody revitalizace

Komplexní oprava by měla dům vrátit z režimu nutných oprav v důsledku dlouhodobě zanedbané údržby do režimu běžné stavební údržby v rámci správy objektu. Je nutné ale dodržet postupy dle ověřených systémů se správným řešením technických detailů a dodržovat danou technologii. [11]

Výhody komplexní revitalizace:

- Prodloužení životnosti domu o 30 až 50 let,
- snížení spotřeby energie o **30 – 60 %**,
- zamezení vzniku dalších poruch panelové konstrukce,
- snížení nákladů na bydlení,
- snížení nákladů na údržbu a opravy,
- odstranění příčiny vzniku plísní na vnitřních stěnách,
- zlepšení architektonického vzhledu budovy,
- zlepšení kvality bydlení (mikroklima, snížení hluchosti, moderní a estetické prostředí),
- díky vyšší atraktivitě zvýšení tržní hodnoty nemovitosti,
- opravený dům je vnímán obyvateli i okolím vždy příznivě, jako "nová adresa",
- použitím nestandardních zdrojů energií se energetické náklady mohou ještě výrazněji snížit. [11]

Posledním bodem z výhod je myšlen zejména současný trend aplikace nízkoenergetických opatření (např. solární panely). Tato opatření přinášejí ještě větší úspory energie, než základní normové požadavky. Oproti stavu před jejich aplikací je možné ušetřit až 70 % energií. Jako příklad lze jmenovat komplexní sanaci panelových domů ve vlastnictví Městské části Brno-Nový Lískovec. [11]

2.3 Energetický audit

Povinnost vypracovávat energetické audity je stanovena zákonem č. 406/2000 Sb. „Energetický audit je soubor činností, jejichž výsledkem jsou informace o způsobech a úrovni využívání energie v budovách a v energetickém hospodářství. Součástí auditu je návrh na opatření, která je třeba realizovat pro dosažení energetických úspor. Z navržených opatření se vybere neoptimálnější řešení. Toto řešení musí být výhodné, a to nejen z hlediska úspor energie, ale i z hlediska ekonomického, důraz se klade i na vliv na životní prostředí. Proto se provádí důkladné energetické, ekonomické a ekologické zhodnocení.“¹

Výsledkem energetického auditu je návod jak postupovat, aby se snížila spotřeba a zvýšila efektivnost využití paliv a energie.

Povinnost vypracovat energetický audit má :

- Každá právnická nebo fyzická osoba, která žádá o státní dotaci, pokud instalovaný výkon energetického zdroje přesahuje 200 kWh,
- organizační složka státu, kraje a obce a příspěvkové organizace. Pro tyto instituce je dán limit celkové spotřeby energie 1 500 GJ/rok,
- ostatní právnické a fyzické osoby nespádající do předchozích bodů, jejichž limit celkové spotřeby energie přesahuje hodnotu 35 000 GJ/rok. [9]

Oprávněnou osobou ke zpracování energetického auditu je energetický auditor, který splnil požadavky zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií. Energetičtí auditoři

¹ ENERGOPLAN. *Co je to energetický audit*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-12]. Dostupné z: <<http://www.energoplan.cz/stranky/co-je-dobre-vedet/co-je-to-energeticky-audit.htm>>.

jsou zapsáni v seznamu energetických expertů, vedeným Ministerstvem průmyslu a obchodu.

2.4 Průkaz energetické náročnosti budovy

Průkaz energetické náročnosti budovy komplexně hodnotí budovu po stránce spotřeby energie. Byl zaveden novelou č. 177/2006 Sb. do zákona č. 406/2006 Sb. o hospodaření energií. Jedná se o implementaci Evropské směrnice 2002/91/ES o energetické náročnosti budov. Podrobnosti zavádí vyhláška č. 148/2007 Sb. o energetické náročnosti budov. [10]

Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek musí zajistit od 1. ledna 2009 splnění požadavků na energetickou náročnost při:

- Výstavbě nových budov,
- při větších změnách dokončených budov s celkovou podlahovou plochou nad 1000 m², které ovlivňují jejich energetickou náročnost,
- při prodeji nebo nájmu budov nebo jejich částí v případech, kdy pro tyto budovy nastala povinnost zpracovat průkaz podle písmene a) nebo b). [10]

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY				
Typ budovy, místní označení		Hodnocení budovy		
Adresa budovy		stávající stav		
Celková podlahová plocha:		po realizaci doporučení		
Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/m ² rok		XY XY		
Celková vypočtená roční dodaná energie v GJ		XY XY		
Podíl dodané energie připadající na:				
Vytápění	Chlazení	Větrání	Teplá voda	Osvětlení
%	%	%	%	%
Doba platnosti průkazu				
Průkaz vypracoval		Jméno a příjmení		
		Osvědčení č.		

Obr. 2: Vzor průkazu energetické náročnosti budovy
Zdroj: [10]

Budovy se dle průkazu dělí do kategorií A až G a to podle spotřeby energie na podkladovou plochu. Při revitalizaci je nutné dodržet určité předpoklady jako např. zabránění kondenzace vodní páry, růstu plísní, vzniku tepelných mostů aj.

Tab. 1: Třídy energetické náročnosti budov

Třída energetické náročnosti budovy	Slovní vyjádření
A	Mimořádně úsporná
B	Úsporná
C	Vyhovující
D	Nevyhovující
E	Nehospodárná
F	Velmi nehospodárná
G	Mimořádně nehospodárná

Zdroj: [10]

3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ REVITALIZACE

Oprava panelového domu je velmi finančně náročnou záležitostí. Je proto důležité, aby osoba zodpovědná za rozhodnutí v rámci revitalizace zvážila všechny možné varianty financování a vybrala tu nevhodnější, většinou nejúspornější realizaci. V následujícím textu budou rozebrány různé varianty financování revitalizace.

3.1 Financování z vlastních zdrojů

3.1.1 Financování pomocí nájemného nebo volných finančních prostředků

Pokud je vlastníkem nemovitosti obec, fyzická nebo právnická osoba je jejich příjmem nájemné. Nájemné, popř. jiné volné finanční prostředky, mohou být použity na financování revitalizace případně v kombinaci s jiným typem financování (úvěr). V případě regulovaného nájemného, není možné nájemné z důvodu revitalizace zvyšovat. Celkově se tato varianta jeví velice neefektivně. Případné volné finanční prostředky mohou být v daném okamžiku úročeny lépe (např. termínované vklady) než při jejich vynaložení v daném okamžiku na financování revitalizace, popř. splácení úroků z úvěru. [15]

3.1.2 Financování fondem oprav

Pokud je vlastníkem nemovitosti bytové družstvo (dále jen „BD“) nebo společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen „SVJ“) je možné revitalizaci financovat pomocí fondu oprav. Dle zákona č. 72/1994 Sb. mají vlastníci bytových jednotek povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Z praxe se jedná o zavedené pravidelné měsíční poplatky do fondu oprav, z kterého se potom mohou realizovat jednotlivé opravy a rekonstrukce. [15]

3.2 Financování z cizích zdrojů

Zejména u komplexních revitalizací se využívá financování cizími zdroji a to ve formě různých komerčních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření nebo pomocí kombinace úvěru a podpory státu ve formě dotací.

3.2.1 Úvěr

„Komerční úvěry jsou vhodné k úvěrování jak komplexních, tak dílčích oprav a rekonstrukcí nemovitostí všech druhů (panelové a bytové domy, komerční budovy). Jedná se o účelový termínovaný úvěr se stanoveným plánem čerpání a splacení. Je zpravidla poskytován s pevnou úrokovou sazbou, kterou lze fixovat od 1 roku až do doby splatnosti.“²

„Úvěr je splácen formou pevných pravidelných měsíčních splátek nebo na základě individuálního splátkového kalendáře. Komerční úvěry umožňují dle požadavků klienta předčasné úplné, nebo částečné splacení. Lze je kombinovat s ostatními typy cizích zdrojů (např. stavební spoření, dotace).“³

„Nespornou výhodou je administrativní jednoduchost, neboť při vyřizování žádosti o úvěr banka požaduje minimum dokladů. Jedná se většinou o tyto doklady:

- Výpis z obchodního rejstříku,
- rozvaha a výsledovka v podobě příloh přikládaných k daňovému přiznání za poslední dvě účetní období,
- přehled pohledávek, závazků a zásob (většina družstev a společenství má tyto položky v nulové výši,)
- smlouva o vedení běžného účtu,
- doklad o bezdlužnosti (FÚ, SSZ, ZP),
- pojistná smlouva na nemovitost,
- doklad o zaplacení pojistného.“⁴

„V případě zástavy nemovitosti se navíc dokládá:

- Znalecký posudek zastavované nemovitosti (budoucí stav po dokončení),
- výpis z listu vlastnictví.“⁵

² CENTRUM REGENERACE PANELOVÝCH DOMŮ. *Úvěr*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-01]. Dostupné z: <<http://www.panelcentrum.cz/zobraz.php?sek=1&str=8>>.

³ tamtéž.

⁴ tamtéž.

⁵ tamtéž.

„Každá banka při poskytování úvěrů požaduje nějaké zajištění. Dle výše úvěru, bonity klienta a dalších spolupůsobících faktorů je možné následující zajištění úvěrů:

- Úvěr poskytnut bez zajištění; to umožňuje zákon č. 72/1994 Sb.,
- úvěr zajištěn ručitelským prohlášením, nebo blanko směnkou,
- úvěr zajištěn nemovitostí.“⁶

3.2.2 Hypoteční úvěr

„Jedná se o druh dlouhodobého finančního úvěru, který je zastaven nemovitostí. Žádost o jeho poskytnutí musí být proto doložena dokladem potvrzujícím její vlastnictví. Po předložení všech potřebných dokladů zajistí banka nejprve provedení odhadu ceny nemovitosti a zejména také prověří, zda na předmětnou nemovitost není v katastru zaneseno břemeno. Na určitý podíl takto zjištěné ceny pak poskytne požadovaný úvěr. Před vyplacením dohodnuté peněžní částky však ještě zpravidla požaduje splnění celé řady dalších podmínek, jako např. pojištění nemovitosti, zanesení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí apod.“⁷

„I když zájemce o hypoteční úvěr je dostatečně bonitní z hlediska výše pravidelného měsíčního příjmu, ještě to úplně nestačí. Hypoteční úvěr se totiž poskytuje obvykle maximálně na 70 % obvyklé ceny nemovitosti. Cena obvyklá je definovaná zákonem a rozumí se jí ocenění, které vychází z tržního prostředí v daném místě a čase, a zároveň je oproštěna od jakýchkoliv extrémních vlivů, jako je například požár, zemětřesení či povodeň. Tzn., že ten, kdo má zájem získat hypoteční úvěr, již musí mít nějaké vlastní zdroje, a to minimálně 30% z ceny pořizované nemovitosti. Pokud tomu tak není, banky nabízejí možnost klientovi na zákonnou akontaci poskytnout půjčku. Tuto situaci je tak možné řešit například spotřebitelským účelovým úvěrem, který je čerpán souběžně s hypotečním. Díky této kombinaci lze pak již úvěrově pokrýt až 100 % ceny nemovitosti. Podle částky doplňkového úvěru banky akceptují ručení třetí osoby, zástavní právo k pohledávce či nemovité věci.“⁸

⁶ CENTRUM REGENERACE PANELOVÝCH DOMŮ. *Úvěr*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-01]. Dostupné z: <<http://www.panelcentrum.cz/zobraz.php?sek=1&str=8>>.

⁷ REJNUŠ, O. Pěněžní ekonomie (Finanční trhy). 2006. s. 63.

⁸ KASTEN. *Financování revitalizace panelových domů*. [online]. 2010 [2010-02-01]. Dostupné z: <<http://www.kasten.cz/?modul=financovani-revitalizace-panelovych-domu>>

Všeobecně jsou bankami poskytovány dva základní druhy hypotečních úvěrů, které se liší účelem použití úvěru. Je to:

- **Hypoteční úvěr na výstavbu (opravu) či pořízení nemovitosti**

„Jedná se o klasický hypoteční úvěr poskytovaný účelově na financování výstavby (opravy) či zakoupení předem přesně určené nemovitosti. Úroková sazba těchto úvěrů bývá vzhledem k poměrně spolehlivému zajištění spíše nižší, přičemž může být po celou dobu trvání úvěrového vztahu fixní, variabilní nebo kombinovaná.“⁹

- **Americká hypotéka**

„Jedná se o neúčelový hypoteční úvěr, který je poskytován bez udání účelu na který budou poskytnuté peněžní prostředky použity. Z tohoto důvodu také bývá poněkud výše úročen.“¹⁰

3.2.3 Úvěr ze stavebního spoření

První myšlenka stavebního spoření pochází z Anglie. Mnohaletou historii má zejména v Rakousku a Německu: Největší rozkvět v těchto státech zaznamenalo především na přelomu 20. a 30. let 20. století. V ČR je stavební spoření nabízeno stavebními spořitelny od roku 1993. V současnosti je o stavební spoření stále velký zájem (celkem mají stavební spořitelny více než 4,6 milionu smluv o stavebním spoření).

V ČR nabízí stavební spoření šest stavebních spořitelen, ale jejich podmínky se liší. V roce 2004 prošlo zásadními změnami. Stavební spoření se dá považovat za bezpečné a efektivní spoření, i jako finanční zdroj k nákupu nemovitosti, nebo jako základ pro levný hypoteční úvěr. V současnosti dochází ke změnám v podmínkách, především poskytované výše státní podpory, která má trendově klesající tendenci. K 30. 9. 2009 byl celkový počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření zhruba 4,9 milionů. Z výsledků (viz příloha 2) je patrné, že nejvyšší přírůstek nových smluv byl k roku 1999, od roku 2004 dochází k velkému poklesu. Naopak celkový počet úvěrů a jejich

⁹ REJNUŠ, O. Pěněžní ekonomie (Finanční trhy). 2006. s. 64.

¹⁰ tamtéž.

objem geometricky roste - k 30. 9. 2009 to bylo cca 990 000 úvěrů o celkovém objemu 255 miliard Kč.

„Stavební spoření je podporováno státem, a to formou státní podpory (starší smlouvy 25 % max. 4 500 Kč, smlouvy od ledna 2004 jen 15 % max. 3 000 Kč za rok), pro nové smlouvy již neplatí osvobození úroků z vkladů od daně z příjmů (15 %). Naspořené prostředky jsou obdobně jako vklady u bank státem pojištěny do výše 25 000 EUR. Spoření lze uzavřít na jakémkoliv rodné číslo občana ČR (platí i pro cizince s trvalým pobytem a přiděleným RČ), tedy i na nezletilé dítě. Přes uplatněná omezení státní podpory je stavební spoření stále jedním z nejvýhodnějších spořicích produktů.“¹¹

„Stavební spoření lze uzavřít i na právnický subjekt, nepřipisuje se zde sice státní podpora, přesto se jedná o bezpečné uložení peněz na střednědobý vklad s jistým výnosem, který převyšuje běžné úroky z termínových vkladů. S výhodou lze produkt využít při tvorbě fondu oprav u bytových družstev, společenství vlastníků, obcí apod. Tyto subjekty mohou na základě dohod s jednotlivými členy platit stavební spoření uzavřená za zvýhodněných podmínek na RČ osob (se státní podporou), naspořené prostředky jsou pak směřovány do oprav a údržby domu, resp. zvelebení obce (plynifikace apod.). Díky státnímu příspěvku je zhodnocení vkladů touto formou bezkonkurenční.“¹²

„Některé stavební spořitelny poskytnou úvěr na základě uzavření jedné smlouvy o stavebním spoření, resp. jedné žádosti o poskytnutí úvěru, některé naopak požadují uzavřít dílčí smlouvy na jednotlivé nájemníky. Tento postup mnohdy nemusí vyhovovat klientům, proto raději využijí jako hlavní cizí zdroj komerční úvěr a jako doplňkový pak překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Množství a struktura podkladů požadovaných stavební spořitelnou při posuzování žádosti o úvěr bývá obdobná jako u komerčních úvěrů.“¹³

¹¹ KASTEN. *Financování revitalizace panelových domů*. [online]. 2010 [2010-02-01]. Dostupné z: <<http://www.kasten.cz/?modul=financovani-revitalizace-panelovych-domu>>

¹² tamtéž.

¹³ tamtéž.

3.2.4 Úvěr dodavatelský

„V případě takzvaného dodavatelského úvěru, kdy stavební firma nabídne investorovi odložení úhrady za provedené dílo, jsou náklady spojené s odložením plateb promítnuty do ceny díla. Je zde však riziko, že při delším odkladu úhrady vzniknou oběma stranám účetní a daňové problémy. Zejména je třeba poukázat na riziko možného úpadku dodavatele a nepříznivé situace, kdy jsou odložené platby zahrnuté do předmětu konkurzní podstaty splatné ihned.“¹⁴

3.3 Financování pomocí dotací

Zejména v posledních letech se stává financování s podporou státních či evropských dotací velice populárním tématem. Problémem je, že k získání dotací je nutné splnit velké množství podmínek a ani při jejich splnění není dotace nároková. I to je zřejmě důvodem, proč nejsou dotace využívány v jejich celkovém možném objemu. Obce mohou poskytovat výhodný úvěr všem vlastnickým skupinám z obecních fondů rozvoje bydlení. Pouze teoretickou možností pro získání dotací jsou strukturální fondy Evropské unie, protože bydlení není z úrovně EU podporováno.

3.3.1 Dotace přímé

Podprogram „Podpora oprav domovních olověných rozvodů“

Tento program stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na snížení obsahu olova v pitné vodě výměnou domovních olověných rozvodů vody za rozvody zdravotně nezávadné. Dotace poskytnutá z tohoto podprogramu musí být vyčerpána do roku 2010. [20]

Příjemcem dotace je vlastník nebo spoluvlastník domu s domovními olověnými rozvody vody, nebo společenství vlastníků jednotek vzniklé podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, nebo vlastník nebo spoluvlastník bytu v domě s domovními olověnými rozvody vody, ve kterém společenství vlastníků jednotek nevzniklo. [20]

¹⁴ KASTEN. *Financování revitalizace panelových domů*. [online]. 2010 [2010-02-01]. Dostupné z: <http://www.kasten.cz/?modul=financovani-revitalizace-panelovych-domu>

Podmínky:

- Podpora má charakter neinvestiční dotace poskytované žadatelům ze státního rozpočtu ČR. Dotace se poskytuje na výměnu všech olovených rozvodů vody v celém domě, a to nejvýše částkou 10 000 Kč na jeden byt v domě.
- Dotace je poskytována v souladu s předpisem Evropských společenství podle pravidla „de minimis“¹⁵. Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli nesmí za období tří let přesáhnout částku v Kč odpovídající 200 000 EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení dotace rozhodnutím ministra. [20]

Program Zelená úsporám

Jedná se o program Ministerstva životního prostředí administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje domácností v rodinných a bytových domech.

„Program Zelená úsporám je zaměřen na podporu instalací zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, ale také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách. V programu je podporováno kvalitní zateplování rodinných domů a bytových domů, náhrada neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace těchto zdrojů do nízkoenergetických novostaveb a také výstavba v pasivním energetickém standardu.“¹⁶

„Česká republika získala na tento program finanční prostředky prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů. Podpora v rámci programu Zelená úsporám je nastavena tak, aby prostředky mohly být čerpány v průběhu celého období od vyhlášení programu do 31. prosince 2012. O dotaci lze žádat jak před realizací opatření, tak po ní, nebude však možné žádat o podporu opatření dokončených před vyhlášením programu. Podporu je možné poskytnout na zařízení instalovaná v obytných domech, nikoli např. v objektech určených k individuální

¹⁵ De minimis představuje takovou podporu, která nesmí spolu s ostatními podporami „de minimis“ poskytnutými jednomu příjemci za dobu předchozích tří let přesáhnout výši odpovídající částce 200 000 EUR.

¹⁶ MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Zelená úsporám - Popis programu*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-12]. Dostupné z: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>.

rekreaci nebo průmyslových objektech, a to ani v případě, že zde má žadatel trvalé bydliště.“¹⁷

Motivace:

Pokud subjekt investuje do zateplení, koupě solárních kolektorů nebo dalších podporovaných opatření sníží se náklady na vytápění, případně ohřev vody. Investice se tedy postupně vrátí, i když jednorázové investiční náklady mohou být poměrně vysoké. Navíc se provedením opatření přispěje ke zlepšení životního prostředí.

„Do roku 2012 by měl program Zelená úsporám přinést:

- Snížení emisí CO₂ o 1,1 mil. tun, tedy 1 % všech českých emisí,
- úsporu tepla na vytápění 6,3 PJ, tedy úsporu nákladů domácností na vytápění několik miliard korun ročně,
- vytvoření nebo udržení 30 tisíc pracovních míst,
- zlepšení podmínek bydlení pro 250 000 domácností, které dostanou podporu,
- zvýšení výroby tepla z obnovitelných zdrojů o 3,7 PJ,
- snížení znečištění prachovými částicemi o 2,2 mil. kg.“¹⁸

Dotace je poskytována přímou formou - tedy skutečně vypočítanou celkovou maximální částkou, kterou je možné na jednotlivé úpravy získat (viz příloha 3). Jednotlivé oblasti oceněné dotací jsou znázorněny v tabulce 2.

„K usnadnění čerpání podpory bude v části podpory A nově poskytována dotace na energetické hodnocení domu a na projektovou dokumentaci. Podpora bude poskytována do 31. března 2010 nebo do vyčerpání 50 milionů Kč. Podpora na projektovou dokumentaci a energetické hodnocení (měrná potřeba tepla před a po realizaci opatření, ověření hodnoty součinitele prostupu tepla danou částí obálky budovy) bude vyplácena v momentě schválení žádosti o podporu investiční akce. Dotace bude vyplácena buď

¹⁷ MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Zelená úsporám - Popis programu*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-12]. Dostupné z: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>.

¹⁸ LEMISPED CB, s.r.o. *Co přinese Zelená úsporám*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-12]. Dostupné z: <<http://www.lemisped.cz/?idstr=139&lg=cs&idcat=139>>.

vlastníkovi domu (žadateli), nebo zpracovatelům energetického hodnocení a projektové dokumentace.“¹⁹

Tab. 2: Oblasti dotace Zelená úsporám

Oblast	Slovní popis
A	Úspory energie na vytápění
B	Výstavba v pasivním energetickém standardu
C.1, C.2	Výměna neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb
C.3	Instalace solárně-termických kolektorů (pouze pro přípravu teplé vody)
C.3	Instalace solárně-termických kolektorů (pro přípravu teplé vody a přitápění)
D	Dotační bonus

Zdroj: [21]

Zelená úsporám v číslech

„K datu 10. března bylo přijato 8 574 žádostí, ve kterých si lidé řekli o téměř 1,5 mld. Před měsícem program dosáhl první miliardy korun přislíbené na dotace. Zrychlení tempa přijímání žádostí ilustrují tato čísla: částky 0,5 mld. dosaženo za 275 dní a mety 1 mld. už za 21 dní. Měsíčně tedy přibližně 0,5 mld. korun dotace a 2 500 žádostí. Nejvyšší podíl na alokované částce tvoří oblast A úspory energie na vytápění (zateplení). Průměrná investice pro oblast A činila 633 tisíc korun a byla podpořena průměrně částkou 308 tisíc korun. Dotace tedy pokryla více než 48 % nákladů na realizovaná opatření.“²⁰

3.3.2 Dotace nepřímé

Program Panel

Vleklým problémem v ČR bylo, že vlastníci domů a bytů potřebu regenerace a oprav panelových domů neustále odkládali. Získat na takovou regeneraci prostředky bylo velice komplikované. Rizika vážného poškození domů, úrazů, nedodržování technologií či stále se zdražující energie přivedla stát na myšlenku podporovat žadatele

¹⁹ MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Zelená úsporám - Popis programu*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-12]. Dostupné z: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>.

²⁰ MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Program Zelená úsporám v nejnovějších číslech*. [online]. 2010 [cit. 2010-05-02]. Dostupné z: <<http://www.zelenausporam.cz/clanek/551/1068/program-zelena-usporam-v-nejnovejsich-cislech/>>.

v provádění oprav a tím zároveň nastartovat rozvoj oblastí podnikání. Proto v roce 2001 vznikl program podpory rekonstrukcí panelových bytových domů, dále jen Panel. V průběhu devíti let byl program přizpůsobován a měněn k dnešní podobě, která je pro žadatele velice výhodná. Problémem je opět nenáročnost této dotace. Nespornou výhodou programu je také to, že na trhu přibyl nový produkt pro většinu stavebních firem, bank a různých poradenských center - poradenství při podávání žádosti o tuto dotaci a celkové řešení revitalizace. V dnešní době je potřeba revitalizovat stále ještě více než 70 % panelových domů, takže nabízet takovéto služby je pro banky a firmy velice prospěšné. Navíc si většina vlastníků s takovýmto podáváním žádosti neví rady, dělají chyby a tím samozřejmě ztrácejí finanční prostředky. Proto je nutnost spolupráce s poradenskými informačními centry (dále jen „PIS“) podmínkou programu. Rozšíření programu Panel a zlepšení jeho možného využití se přizpůsobily také banky, které nabízejí nové produkty zaměřené přímo na tento program popř. na program Zelená úsporám.

O programu

„Cílem programu je podpora provádění komplexních oprav a modernizace bytových domů v rozsahu a kvalitě, která zajistí zvýšení užitné hodnoty domů a výrazně prodlouží jejich životnost.“²¹

„Poskytovatel podpory je Státní fond rozvoje bydlení - pro dotace na úhradu úroků a Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. (dále jen „ČMZRB“) - pro bankovní záruky.“²²

„Program pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k bankovním úvěrům usnadňuje financování celkových rekonstrukcí a modernizaci bytových domů. Podpora má formu

²¹ *Souhrnná informace k programu Panel*. [online]. 2010 [cit. 2010-01-04]. Dostupné z: <<http://www.cmzrb.cz/podpora-bydleni/souhrnna-informace-k-programu-panel>>

²² STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Program Nový Panel*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-14]. Dostupné z: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-novy-panel>>.

úrokové dotace, která může v závislosti na rozsahu plánovaných oprav domu snížit úrok z úvěru až o 4 %.²³

„Program Nový panel je od roku 2009 zaměřen na podporu oprav a modernizaci bytových domů. Od počátku jeho existence v roce 2001, kdy byl ještě zaměřen pouze na panelové domy, bylo žadatelům formou úrokové dotace poskytnuto 12,5 mld. Kč a rekonstruováno bylo přes 340 tisíc bytů. Podle současných odhadů čeká na renovaci ještě více než 600 000 bytů v panelových a více než 800 000 bytů v nepanelových domech, dohromady tedy více než 1,4 milionu bytů.“²⁴

„Forma, kterou je tato dotace poskytována, má pozitivní vliv na uvolnění soukromého i bankovního kapitálu. Dosavadní zkušenosti ukazují, že 1 Kč státní podpory vyvolá investici 4 až 5 Kč ze soukromých zdrojů. Navíc vyvolává zpětný příjem ve výši 1,37 Kč do státního rozpočtu ve formě daní.“²⁵

„K žádosti o dotaci se přikládá:

- Výpis z katastru nemovitostí,
- příloha k žádosti vyplněná úvěrující bankou nebo uzavřená úvěrová smlouva (k žádosti o zvýhodněnou záruku za úvěr),
- uzavřená úvěrová smlouva (k žádosti o dotaci na úhradu úroků),
- stanovisko poradenského a informačního střediska k poskytnutí podpory.“²⁶

Podpora formou záruky za úvěr - tzv. M-záruka a P-záruka

„Příjemcům podpory lze poskytnout zvýhodněnou záruku za úvěr (dále jen „záruka“) ve výši maximálně 80 % jistiny úvěru. O poskytnutí záruky, její výši a době ručení rozhoduje Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.“²⁷

²³ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *SFRB podpořil od roku 2001 rekonstrukci už 340 000 bytů*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-01]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2010/SFRB-podporil-od-roku-2001-rekonstrukci-uz-340-000>>.

²⁴ tamtéž.

²⁵ tamtéž.

²⁶ tamtéž.

²⁷ *Souhrnná informace k programu Panel*. [online]. 2010 [cit. 2010-01-04]. Dostupné z: <<http://www.cmzrb.cz/podpora-bydleni/souhrnna-informace-k-programu-panel>>.

P-záruka

„Cena za poskytnutí záruky hrazená žadatelem činí max. 0,4 % p.a. z hodnoty záruky, čímž příjemce podpory získává veřejnou podporu formou finančního zvýhodnění, jehož výše činí 1,8 % p.a. z předpokládaného zůstatku záruky.“²⁸

M-záruka

M-záruka je poskytována pouze k úvěrům bank, které mají s ČMZRB uzavřenou smlouvu o spolupráci.

„V případě, kdy má úvěrující banka s poskytovatelem podpory uzavřenu smlouvu o podmínkách poskytování záruk zjednodušeným způsobem (jedná se o seznam bank na internetových stránkách Státního rozvoje fondu bydlení), hradí příjemce podpory pouze jednorázový poplatek ve výši 0,3 % z výše záruky a získává tak veřejnou podporu formou finančního zvýhodnění, jehož výše činí 1,2 % p.a. z předpokládaného zůstatku záruky. Výše zaručovaného úvěru je v tomto případě omezena částkou 10 mil. Kč.“²⁹

Výhodou M-záruky a P-záruky je:

- Jednoduchý a rychlý způsob získání záruky,
- usnadnění přístupu k bankovním úvěrům - převzetí velké části úvěrového rizika ručitelem,
- využití záruky zvyšuje bonitu klienta.

Podpora formou dotace na úhradu úroků

Dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru, která odpovídá snížení úroku z úvěru proti sazbě uvedené ve smlouvě o úvěru o:

- a) „2,5 procentního bodu, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou **minimálně všechny činnosti** uvedené v části A přílohy programu,

²⁸ *Souhrnná informace k programu Panel*. [online]. 2010 [cit. 2010-01-04]. Dostupné z: <http://www.cmzrb.cz/podpora-bydleni/souhrnna-informace-k-programu-panel>.

²⁹ tamtéž.

- b) 3 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v částech A a B přílohy programu,
- c) 4 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v částech A, B a C přílohy programu,
- d) 4 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v části A přílohy programu a současně jsou splněny požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B podle zvláštního právního předpisu upravujícího energetickou náročnost budov.³⁰

„Výše podpořené části úvěru nesmí překročit částku 5 500 Kč na 1 m² podlahové plochy bytů v opravovaném domě. Dotace bude vyplácena postupně v **pololetních splátkách po celou dobu splácení úvěru**, nejvýše však po dobu **15 let** od data podání žádosti o dotaci.“³¹

Veškeré podmínky jsou na internetových stránkách Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. a Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“). Poskytování této dotace je zároveň upraveno Nařízením vlády 299/2001 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů.

Dotaci na úhradu úroků nelze poskytnout k té části úvěru, která byla či bude použita na činnosti, ke kterým již byla poskytnuta jiná dotace z prostředků státních a evropských fondů. Pokud stav domu provedení některé z činností nutných k získání dotace prokazatelně nevyžaduje, stačí dané doložit a činnost bude hodnocena tak, jako by byla provedena.

³⁰ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Program Nový Panel*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-14].

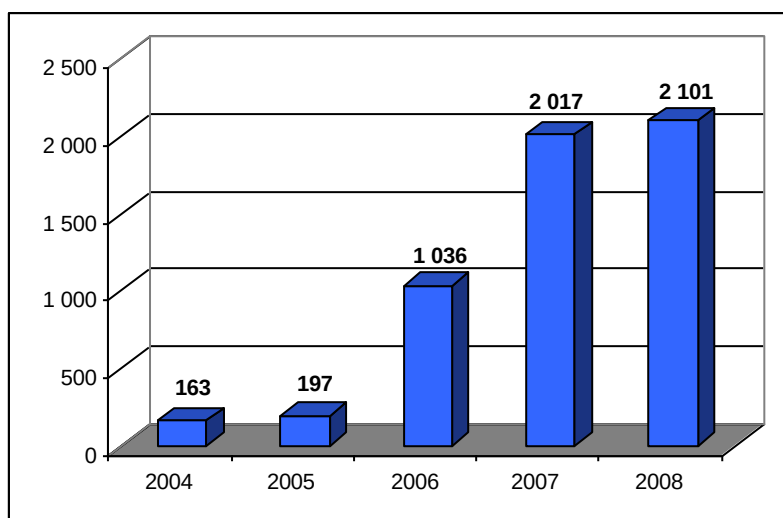
Dostupné z: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-novy-panel>>.

³¹ tamtéž.

Žádost o dotace musí být podána:

- Před zahájením stavebních prací,
- před uzavřením smluv o dodávkách strojů a zařízení.

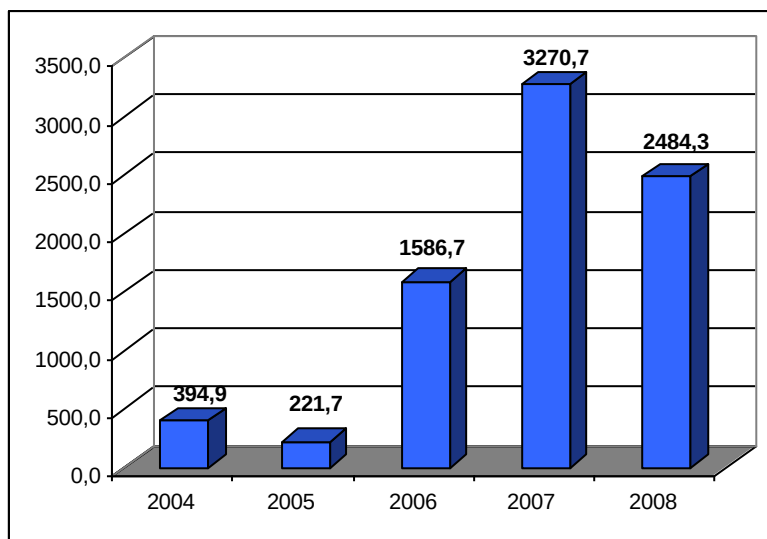
Změna podmínek pro žádost o dotaci je zřejmá z grafu 1, kdy v roce 2006 došlo k velkému nárůstu počtu vyhověných žádostí o dotaci z programu Panel, v letech 2006 až 2007 došlo téměř k 50 % nárůstu počtu vyhověných žádostí.



Graf 1: Počet vyhověných žádostí o dotaci Panel v letech 2004 - 2008

Zdroj: [30]

Samozřejmě s nárůstem počtu vyhověných žádostí je patrný i nárůst objemu poskytnutých prostředků v mil. Kč. Nejvyšší částka byla dosažena v roce 2007, naopak v roce 2008 došlo k znatelnému poklesu oproti roku 2007 a to o 24 %.



Graf 2: Objem poskytnutých dotací programem Panel v mil. Kč v letech 2004 - 2008
Zdroj: [30]

3.3.3 Kombinace programu Panel a Zelená úsporám

Pro žadatele o dotaci je velkou výhodou nová možnost obě dotace kombinovat. To je možné, pokud se jedná o komplexnější revitalizaci a rozsah prováděných prací splňuje požadavky na kompletní revitalizaci programu Zelená úsporám a minimálně požadavky přílohy D části A. Při provádění rozsáhlejších prací na domě, je možné zažádat na body 4, 6, a 7 z přílohy D části A dotaci Zelená úsporám a na zbývající popř. rozšiřující části revitalizace zažádat o dotaci Panel.

„Na stejné druhy oprav nelze současně poskytnout dotaci z programu Panel a z programu Zelená úsporám. K úvěru určenému na financování oprav, ke kterým je poskytnuta dotace z programu Zelená úsporám, však nelze poskytnout záruku z programu Panel v režimu de minimis (týká se jen nepanelových domů).“³²

„Současné poskytnutí záruky a dotace z programu Panel a dotace z programu Zelená úsporám je možné za předpokladu, že bude respektováno výše uvedené omezení pro

³² STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Kombinace podpory z programu Nový panel a Zelená úsporám*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-14]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/podpora-bydleni/kombinace-novy-panel-a-zelena-usporam/1001724/56770/>>.

souběh dotací. Je však nutné zvolit správné pořadí uzavírání smluv o podpoře, pořadí podání žádostí o podporu ale není rozhodující.“³³

Pro kombinaci obou podpor pro panelové bytové domy je vhodné splnit určitý postup. Tento postup zamezuje zamítnutí žádosti o podporu z důvodu překročení intenzity veřejné podpory.

Jako nejvhodnější doporučuje ČMZRB tento postup:

- Uzavřít nejprve smlouvu o záruce z programu Panel,
- následně uzavřít smlouvu o dotaci z programu Panel,
- jako poslední uzavřít smlouvu o dotaci z programu Zelená úsporám. [29]

3.3.4 Dotace z EU

V současné době není znám v České republice způsob, jak dosáhnout podpory pro regeneraci panelových domů ze zdrojů EU (strukturální fondy).

³³ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Kombinace podpory z programu Nový panel a Zelená úsporám*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-14]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/podpora-bydleni/kombinace-novy-panel-a-zelena-usporam/1001724/56770/>>.

4 PANELOVÝ DŮM VE VLASTNICTVÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1 Objekt revitalizace

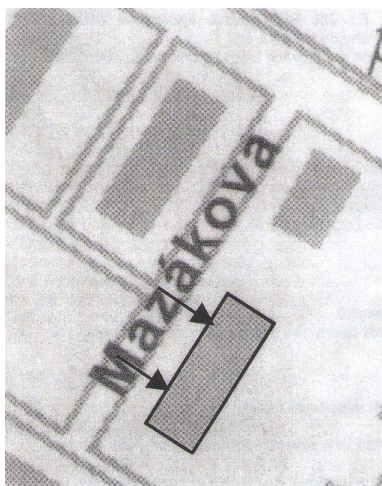
Praktická část této diplomové práce se zabývá konkrétním procesem vedoucím k revitalizaci bytového domu. Jedná se o panelový dům v Kutné Hoře v ulici Mazákova, který je ve vlastnictví Okresního stavebního bytového družstva Kutná Hora. Zatím zde nedošlo k převodu vlastnictví na samotné nájemníky.



Obr. 3: Panelový dům v ulici Mazákova
Zdroj: Vlastní zpracování

Dům je situován severovýchodně od centra města. Leží samostatně na okraji sídlištní zástavby věžových domů. Byl postaven v druhé polovině 20. století. Panelový dům patří v této oblasti mezi novější, byl postaven spolu s několika dalšími v poslední fázi výstavby sídliště.

Dům má dva samostatné vchody, jedno podzemní a osm nadzemních podlaží. Objekt je podsklepený, v suterénu je technické zázemí, kočárkárny, prádelny, sušárny a sklepy. Suterénní prostory jsou částečně vytápěné. V 1. až 8. nadzemním podlaží jsou byty.



Obr. 4: Náskres umístění domu

Zdroj: Vlastní zpracování

Dům je z železobetonových sendvičových panelů postavený v systému VVÚ ETA. Okna a balkónové dveře jsou dřevěné zdvojené, vstupní dveře jsou kovové výkladkové se zádveřím. Schodiště a výtah spojuje všechna podlaží. Obvodové stěny jsou ze sendvičových železobetonových panelů. Okna jsou do všech světových stran, jsou dřevěná a zdvojená. V suterénu je přívod topné vody s měřením spotřeby pro celý objekt a dále přívod teplé užitkové vody bez měření spotřeb. Dům má půdorys nepravidelného uskakovaného obdélníku o rozměrech 38,8 m x 13 m. Střecha je dvouplášťová, plochá s krytinou asfaltových pásů.

Tab. 3: Technické parametry domu

Technické údaje		[m ² ks]
Podlahová plocha bytů		2 848
Vytápěná podlahová plocha		2 872
Plocha obv. konstrukcí		3 424
Plocha střechy		695
Počet bytových jednotek		48
Výměra bytových jednotek	2+1	40
	3+1	69

Zdroj: Energetický audit

Budova nebyla, až na jednu výjimku, od doby výstavby zásadně opravována a její technický stav odpovídá jejímu stáří. Jedinou dosud realizovanou investicí byla výměna

rozvodů (zdravotních instalací, plynu, topení), která byla provedena před 3 roky a financována z naspořených prostředků ve fondu oprav.

Obyvatelé domu souhlasili s plánem revitalizace již před 3 lety. Pro družstvo nebyl velký problém svůj záměr revitalizace odsouhlasit, protože obyvatelé domu se již delší dobu potýkají s problémy, které staré typy panelových domů přinášejí.

Hlavními problémy jsou velký únik tepla starými dřevěnými okny, závady na stěnách a tedy velká spotřeba energie. V dnešní době si již všichni uvědomují důležitost šetření energiemi a především pro většinu je nejdůležitější finanční úspora, která má v době rostoucích cen energií velký význam.

Na dům byl vypracován energetický audit. Jeho důležitost a význam je rozebrán v teoretické části. Taktéž byla nutnost vypracovat průkaz energetické náročnosti budovy. Za současné situace byl bytový dům ohodnocen stupněm E, po revitalizaci by měl získat ohodnocení C.

4.2 Družstvo a fond oprav

Dle stanov družstva je pravidelně měsíčně vytvářena „Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice“. „Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle zvláštního zákona. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu nebo pořízení příslušejícího pozemku.“³⁴

Největším problémem při plánované revitalizaci je přesvědčit jednotlivé členy družstva o rozsahu a výši revitalizace. S tím je spojené financování a budoucí nutnost zvýšení dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen „fond oprav“). Proto družstvo zvolilo cestu přípravy na revitalizaci formou navýšení fondu oprav o téměř 60 % v tříletém předstihu. V srpnu roku 2007 došlo tedy ke zvýšení fondu oprav z 12 na

³⁴ Stanovy bytového družstva. [online]. 2006 [cit. 2010-03-02]. Dostupné z: <http://www.osbdkh.cz/doc/stanovy.pdf>.

19 Kč/m². Díky takovému navýšení získalo družstvo prostředky na částečné pokrytí financování revitalizace. I přesto bude samozřejmě nutné získat a čerpat bankovní úvěr či úvěr ze stavebního spoření a také zřejmě znovu navýšit fond oprav. Pro získání podpory k takovému kroku je nutné přesvědčit členy pádnými argumenty, propočty a konkrétními nabídkami na revitalizaci a její financování. Dle zkušeností jiných družstev či SVJ se jedná o jeden z nejzdlouhavějších a nejnáročnějších kroků revitalizace. Je nutné získat potřebný počet hlasů členů a to nebývá jednoduché. Zároveň je nutné počítat s tím, že mezi členy družstva jsou také osoby s nízkými příjmy nebo dokonce sociálně slabé rodiny.

4.3 Fáze vedoucí k revitalizaci

Úvahy o budoucí revitalizaci vznikají již o mnoho let dříve. Mnoho bytových domů takovéto revitalizace podstupovalo, ale pouze částečně. Částečné revitalizace vedou k problémům spojeným s nekomplexností oprav, a dochází také k výběru špatných materiálů či technologií, které nakonec nevedou k výrazné úspoře energií a tím i finančních prostředků.

Je důležité si uvědomit, že opravovat staré bytové domy je nutnost. Nejen kvůli komfortu bydlení, ale samozřejmě kvůli velkým problémům, které neudržovaný bytový dům přináší. Čím déle je s revitalizací otáleno, tím více celý proces nakonec stojí, především díky stále se zhoršujícímu stavu neudržovaného domu. Ceny energií zřejmě již nikdy klesat nebudou, taktéž ceny stavebních materiálů a prací každý rok rostou. Proto se Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení snaží opravy podporovat a zlepšovat přístup k informacím o různých možnostech jak revitalizovat co nejlépe. Vznikly desítky poradenských středisek, která nabízejí odbornou pomoc.

Po rozhodnutí podstoupit revitalizaci je důležité stanovit personální zajištění akce. V případě bytového družstva rozhoduje o důležitých rozhodnutích představenstvo družstva. Veškeré ostatní činnosti zajišťují samosprávy domu. Před samotnou akcí byly zvoleny osoby, které pravidelně informují o nezbytných krocích k realizaci revitalizace. K usnadnění předávání informací lze doporučit vytvoření internetových stránek, na

kterých se členové mohou dozvědět přehledněji a především kdykoliv o jednotlivých činnostech, propočtech, harmonogramu prací atd.

Následuje analýza stavu objektu, kterou by měla zpracovávat odborná firma. Každá konstrukční soustava má své specifické problémy, které by měl zpracovatel znát. V tomto případě byla objektová analýza provedena v předchozích letech, stejně tak i energetický audit. Průkaz energetické náročnosti budovy byl vyhotoven v průběhu objektové analýzy.

Z energetického auditu jsou známy údaje o spotřebě tepla na vytápění (zemní plyn) a přípravu TUV (teplé užitkové vody). Spotřeba el. energie v tomto ohledu není důležitá, protože k jejímu snížení po revitalizaci fakticky nedojde. Navíc má každá bytová jednotka vlastní elektroměry. Hodnota el. energie v tabulce 4 je výše spotřeby ze společných prostor. Za rok 2005 - 2008 byla zjištěna průměrná roční spotřeba tepelné energie ve výši 877,9 GJ za vytápění a 189,4 GJ za TUV. Pokud jsou brány v úvahu současné ceny (za rok 2010) za nákup tepla od společnosti KH Tebis s.r.o., jsou celkové náklady za průměrnou roční spotřebu tepla ve výši **654 254,90 Kč**.

Tab. 4: Roční průměrné náklady na energii

Vstupy paliv a energií	Jednotka	Množství	Roční náklady [Kč] vč. DPH
El. energie	MWh	5,004	23 412,030
Teplo	GJ	1067,300	654 254,900

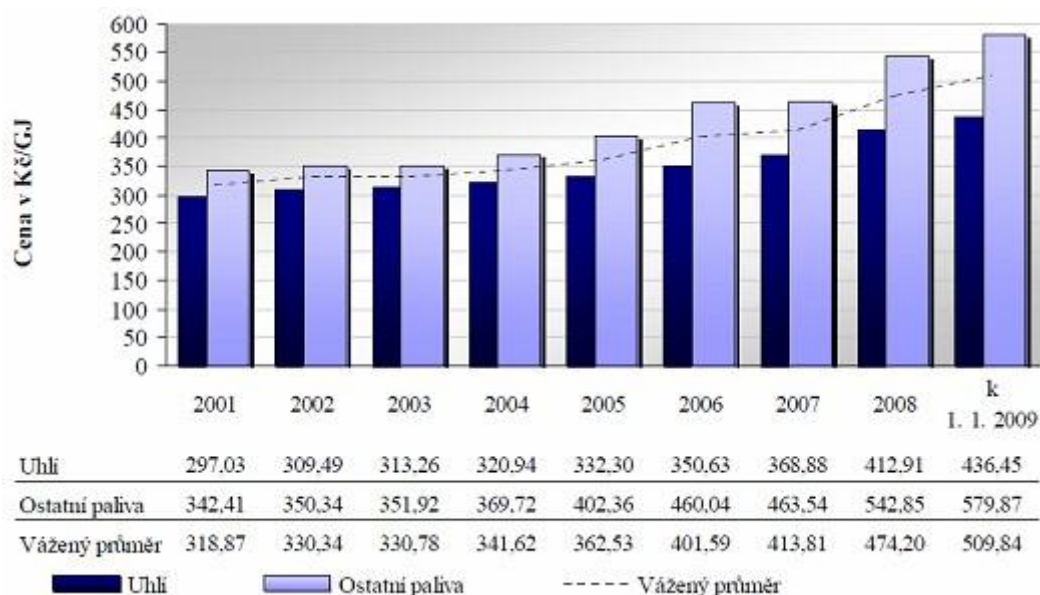
Zdroj: Energetický audit

Odhad cen energií

Důležité je odhadnout růst cen energií do následujícího desetiletí, nejlépe na celou dobu životnosti revitalizace. Pokud by byl odhad nadsazen, dojde k tomu, že ekonomické vyhodnocení bude vycházet velmi příznivě. Proto je vhodné uvažovat o pomalejším zdražování a tím získat pesimistický předpoklad možné úspory. Pokud se bude cena zvyšovat více, dojde k větší úspoře. Důležitým faktorem je, že úspora energie by měla být každý rok stejná.

Inflace je také důležitý faktor, který může zvyšovat cenu energie. Pokud ale bude docházet ke zvyšování cen energie pouze o inflaci, bude ve skutečnosti cena energie stále stejně drahá.

Následující graf zobrazuje vývoj cen tepelné energie až do začátku roku 2009. Je zde patrný každoroční nárůst. Do cen za teplo se samozřejmě také promítá zvyšování DPH. Po zvýšení DPH v roce 2008 z 5 % na 9 %, došlo tento rok ke zvýšení na 10 %. Meziroční nárůst ceny tepelné energie z ostatních paliv (zemní plyn, topné oleje, biomasa, jaderné palivo) v letech 2007-2008 byl dokonce 17,10 %. Od roku 2000 do roku 2008 vzrostla cena tepelné energie v průměru téměř o 69 % u ostatních paliv. Dle prognóz do budoucích let je jisté, že ceny porostou, ale nikde není přesně stanoveno jak. [2]



Graf 3: Vývoj průměrných cen tepelné energie 2001-2008

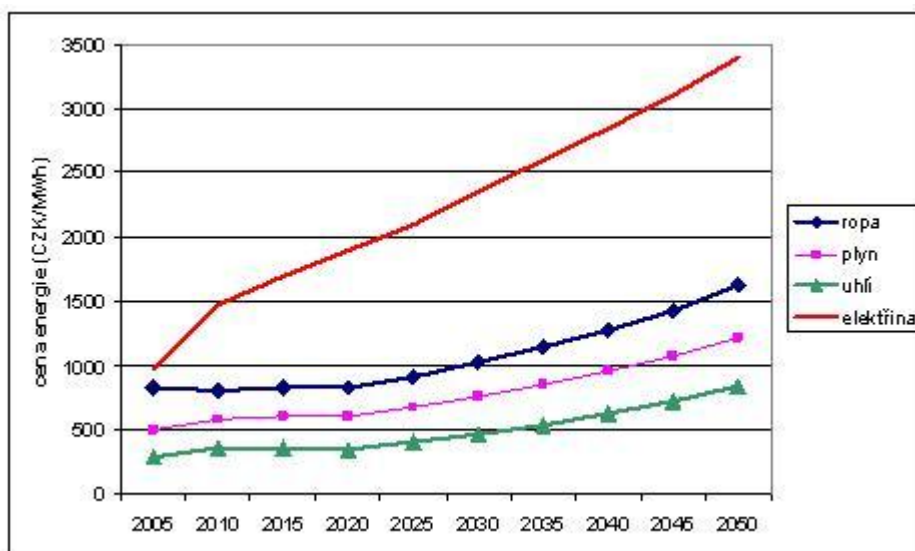
Zdroj: [2]

Prognóza vývoje cen energií do roku 2050

Cena plynu je navázána zejména na cenu ropy, resp. topných olejů, jeho cena proto také výrazně stoupá. Od roku 2009 má importní cena klesat při zvýšených dodávkách plynu na trh. [12]

Dle dlouhodobých prognóz panů Vladimíra Štěpána a Jiřího Gavora ze společnosti ENA s.r.o., by cena plynu měla zůstat vyšší než cena uhlí viz graf 4. „Dále uvedená

prognóza představuje pouze jednu variantu, která sice bere v úvahu, že ceny energií se výrazně zvýší proti úrovni obvyklé do roku 2006, nepředpokládá však pokračování dramatického nárůstu cen ropy v dalších letech. To je většinový názor (menšinový předpokládá další rychlý růst cen) renomovaných agentur pro prognózu ropy, uhlí i plynu.³⁵



Graf 4: Prognóza cen energií [Kč/MWh] do roku 2050

Zdroj: [12]

Uvažuje se tedy o dvou variantách růstu cen energií - optimistické v případě každoročního růstu energie o 6 % a pesimistické v případě 3 % přírůstku.

V současnosti se cena tepelné energie pohybuje okolo 613 Kč/GJ. Následující tabulka 5 odhaduje možné konečné ceny pro spotřebitele v následujících 30-ti letech, což je přibližná doba životnosti úsporných opatření. Pro porovnání možné úspory je vhodnější vycházet z pesimistické varianty, tedy pomalejší zvyšování ceny zemního plynu.

³⁵ ŠTĚPÁN, GAVORA. Prognóza cen energií. [online]. 2008 [cit. 2010-04-15]. Dostupné z: http://www.vlada.cz/assets/ppov/nezavisla-energeticka-komise/aktuality/prednaska_stepan_gavor_prognóza_cen_energií.ppt.

Tab. 5: Odhadovaný vývoj cen zemního plynu

Rok	Roční zvýšení ceny [%] Konečná cena [Kč]	
	3%	6%
2010	613	613
2011	631	650
2012	650	689
2013	670	730
2014	690	774
2015	711	820
2016	732	869
2017	754	921
2018	777	976
2019	800	1 035
2020	824	1 097
2021	849	1 163
2022	874	1 233
2023	900	1 307
2024	927	1 385
2025	955	1 468
2026	984	1 556
2027	1 014	1 649
2028	1 044	1 748
2029	1 075	1 853
2030	1 107	1 964
2031	1 140	2 082
2032	1 174	2 207
2033	1 209	2 339
2034	1 245	2 479
2035	1 282	2 628
2036	1 320	2 786
2037	1 360	2 953
2038	1 401	3 130
2039	1 443	3 318
2040	1 486	3 517

Zdroj: Vlastní zpracování

4.4 Předpokládané úspory po revitalizaci

4.4.1 Prvky revitalizace

Dle vyhlášky č. 291/2001 Sb. měrné spotřeby před revitalizací nevyhovují normě ČSN 73 0540-2. Energetický audit navrhuje dvě možná řešení, jak splnit hodnoty, které jsou požadované normou.

Dle energetického auditu byla vybrána varianta revitalizace s největšími tepelnými úsporami. První varianta uvažovala pouze dílčí revitalizaci, nikoliv komplexní. Po předchozím rozboru je zřejmé, že největších tepelných úspor lze dosáhnout provedením co možná nejkomplexnější revitalizace panelového domu. Zároveň je cílem provést taková opatření, aby bylo možno dosáhnout na některou z možných dotací.

Představenstvo družstva a členové družstva se rozhodli vybrat následující prvky revitalizace. V tabulce 6 je znázorněna možná roční úspora tepla po provedení daného opatření dle energetického auditu a vykalkulována také úspora energie v současných cenách.

Tab. 6: Roční úspora tepla po revitalizaci v cenách 2010

Opatření	Úspora [GJ]	Celkem vč. DPH [Kč]
Tepelná izolace obvodového pláště 100 mm PPS	97,8	59 951,4
Výměna oken a balkónových dveří	363,7	222 948,1
Výměna vstupních dveří	8,2	5 026,6
Oprava a zateplení střechy	89,3	54 740,9
Ostatní opravy (fasáda mezi okny, špalety, strop sklepních prostor aj.)	32,5	19 922,5
Celková možná úspora	591,5	362 589,5

Zdroj: Energetický audit

Celková možná úspora stanovená energetickým auditem je tedy **591,5 GJ ročně**. Tato úspora je zjištěná odborníky, proto se předpokládá, že pokud dojde k zachování navrhovaných opatření a postupu, bude tato úspora přibližně dosažena.

Energetický audit stanovil průměrnou roční spotřebu tepla na vytápění a ohřev TUV ve výši **1 067,3 GJ rok**. Při možné úspoře 591,5 GJ ročně by průměrná roční spotřeba mohla dosahovat výše 475,8 GJ ročně. Skutečná spotřeba bude samozřejmě každý rok různá, na její výšku má vliv především délka zimního období a vývoj počasí. Dle energetického auditu je možné dosáhnout **55,4 %** úspory tepla.

Při předpokládané životnosti revitalizace na období 30 let, se bude s růstem cen za tepelnou energii zvyšovat také úspora v jednotlivých letech viz tabulka 7.

V prvním roce po revitalizaci je možné dosáhnout **průměrné roční úspory na m² obytné plochy ve výši 131,05 Kč.**

Tab. 7: Předpokládaná tepelná úspora

Rok	Předpokládaná cena za GJ [Kč]	Předpokládaná úspora [Kč]
2010	613	
2011	631	373 237
2012	650	384 475
2013	670	396 305
2014	690	408 135
2015	711	420 557
2016	732	432 978
2017	754	445 991
2018	777	459 596
2019	800	473 200
2020	824	487 396
2021	849	502 184
2022	874	516 971
2023	900	532 350
2024	927	548 321
2025	955	564 883
2026	984	582 036
2027	1 014	599 781
2028	1 044	617 526
2029	1 075	635 863
2030	1 107	654 791
2031	1 140	674 310
2032	1 174	694 421
2033	1 209	715 124
2034	1 245	736 418
2035	1 282	758 303
2036	1 320	780 780
2037	1 360	804 440
2038	1 401	828 692
2039	1 443	853 535
2040	1 486	878 969

Zdroj: Vlastní zpracování

Dle energetického auditu budou tedy provedeny tyto úpravy:

- Zateplení obvodového pláště, spolu s fasádou mezi okny a špaletami a balkóny,
- výměna oken a balkónových dveří a vstupních dveří domu,

- oprava a zateplení střechy domu,
- sanace domu, sanace základů a hydroizolace,
- následné vyregulování otopné soustavy.

Provádění oprav statických poruch dům nevyžaduje. Výměna rozvodů zdravotních instalací a plynu byla provedena před 3 roky, doklad o jejím provedení bude předán spolu se žádostí o dotaci.

4.4.2 Rozšíření položek revitalizace

Při zvažování o rozsahu revitalizace byly brány v úvahu doporučení energetickým auditem a doporučení ostatními odborníky v oboru. Při provedení rozsáhlejší oprav vnitřních prostor domu, by bylo možné teoreticky dosáhnout na vyšší dotace především z programu Panel. Oproti této výhodě bylo ale nutné zvážit, zda by tak rozsáhlá revitalizace vnitřních prostor byla vhodná. Při zateplování vnitřních konstrukcí (např. stěn) či přestavbě jádra bytů by došlo k velkému narušení soukromí a pohodlí nájemníků. To znamená, že by v době provádění kompletní revitalizace domu z vnějšku i zevnitř došlo k téměř nemožnosti daný dům využívat. Uvažovaná byla také výměna výtahu. Dle doporučení odborníků není vhodné výtah měnit současně s regenerací domu, ale naopak se doporučuje ho vyměnit až po dokončení revitalizace. Výtahy při stavbě trpí, a nový výtah by se mohl poškodit. Dalším hlediskem je vysoká finanční náročnost, která by se rozšiřováním revitalizace velmi navýšila a bylo by nutné zvažovat delší dobu splatnosti úvěru.

4.5 Realizátor revitalizace

4.5.1 Parametry výběru dodavatele

V případě, že je znám rozsah nutných prací k revitalizaci, jsou osloveny stavební firmy. Pro výběrové řízení je nutné stanovit a sjednotit podmínky a priority dle kterých dojde k výběru konečného dodavatele.

V tomto případě není jedinou podmínkou nejnižší cena, ale důležitost je kladena i na ostatní podmínky. Družstvo předalo vybraným firmám technické a materiálové požadavky, které oslovené firmy vyplnily bod po bodu. Vznikla tedy relativně přesná cenová nabídka jednotlivých firem, na jejichž základě lze přibližně očekávat takto stanovenou cenu.

Vzhledem k tomu, že družstvo má v plánu požádat o dotaci, je nutné splnit podmínky, které jednotlivé dotace nařizují. V případě dotace Zelené úsporám a Panel je hlavním kritériem certifikace dodavatele normou ISO 9001 či ISO 9002. Zároveň při dotování ze Zelené úsporám je nutné revitalizovat materiálem a technologiemi, které jsou zapsány právě v seznamu certifikovaných materiálů a technologií pro Zelená úsporám.

Mezi hlavní parametry výběru dodavatele stavby patří:

- Cena revitalizace,
- splnění certifikací a norem ISO,
- zapsání v programu Zelená úsporám,
- záruční doba,
- reference a doporučení,
- počet a kvalita pracovních sil,
- provedení revitalizace jako generální dodavatel,
- materiál,
- platební podmínky,
- bezproblémová komunikace.

Na základě takto stanovených podmínek byl proveden výběr mezi oslovenými firmami. Následuje výčet základních informací o oslovených firmách a jejich cenová nabídka.

4.5.2 Mydlochova stavební s.r.o.

Název:	Mydlochova stavební s.r.o.
Sídlo:	Na Sioně 327, 284 01 Kutná Hora
IČ:	60934158, DIČ: CZ60934158
Spisová značka:	C 51412 vedená u rejstříkového soudu v Praze

Den zápisu: 24.03.1994

Firma Mydlochova stavební s.r.o. patří mezi středně velké firmy. Má přibližně 60 pracovníků, z toho 44 odborných s kvalitním zázemím v oblasti vybavení nářadí a stroji. Firma je registrovaná v programu Zelená úsporám a Panel u Státního fondu životního prostředí. Důraz je kladen na kvalifikaci zaměstnanců a odpovědných zástupců a její pravidelné zvyšování. Preferují ekologicky šetrné výrobky a postupy výroby. [24]

Hlavní zaměření:

- Zateplování,
- rekonstrukce,
- celkové přestavby,
- novou výstavbu,
- opravy historických budov,
- poradenství,
- vyřízení dotací a úvěrů na zateplení panelových a bytových domů,
- zemní práce,
- opravy a výstavbu pozemních komunikací,
- vzt,
- elektroinstalace. [24]

Standardní záruční lhůta je 36 měsíců, dále dle podmínek dodavatelů materiálů a pohyblivých částí stavby. V případě dohody je možné sjednat vyšší záruční lhůtu ve smlouvě o dílo. [24]

Při stanovování rozpočtu jsou zváženy i alternativní možnosti. K rozpočtovým pracím nabízejí také servis při zadávání i při realizaci projektu.

Certifikáty:

- ISO 9001:2001,
- ISO 14001:2005,
- Český Caparol s.r.o.,

- Basf,
- Knauf. [24]

Firma má 24 referencí v oblasti zateplování budov. Mezi nejvýznamnější patří bytové domy v Kutné Hoře v ulicích Studentů, Ostašova, Na Kavkách, dále potom Hotel Opat a mnoho jiných.

Tab. 8: Mydlochova stavební s.r.o. - cenová nabídka

Druh stavebních prací	Mydlochova stavební
Zateplení fasády PPS 100mm	2 360 000
Zateplení fasády mezi okny	105 000
Ostatní zateplení (špalet, strop sklepních prostor)	110 000
Ostatní práce (včetně oprav obvodového pláště, sanace pláště, sanace základů aj.)	231 000
Dílní práce (parapety, vchody aj.)	200 000
Úprava balkonů (při zachování nosných profilů)	650 000
Výměna oken (včetně demontáže stávajících aj.)	3 290 000
Oprava střech	624 400
Lešení, likvidace odpadu aj.	355 000
Celkem vč. DPH [Kč]	7 925 400

Zdroj: Nabídka Mydlochova stavební s.r.o.

Shrnutí:

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| ✓ | splnění certifikací a norem ISO | ano |
| ✓ | zapsání v programu Zelená úsporám | ano |
| ✓ | záruční doba | 3 roky, ale možnost dohody |
| ✓ | reference a doporučení | 24 |
| ✓ | počet a kvalita pracovních sil | 60 z toho 44 odborných |
| ✓ | provedení revitalizace jako gen. dodavatel | ano |

4.5.3 JINGS s.r.o.

Název: JINGS s.r.o.
 Sídlo: Ostřešany 54, 530 02 Pardubice
 IČ: 25935275
 Spisová značka: C 15854 vedená u rejstříkového soudu v Hradci Králové.

Den zápisu: 1. 3. 2000

Zakladatel firmy působí ve stavebnictví již od roku 1991.

Hlavní specializace činností je na:

- Revitalizace,
- rekonstrukce lodžii a balkonů,
- tepelně izolační systémy,
- sanace,
- generální dodávky staveb,
- zajištění finančních prostředků na realizované zakázky. [13]

Certifikáty:

- ČSN EN ISO 9001:2001 na provádění stavebních prací, rekonstrukce a zateplování budov a na jejich financování. [13]

Tab. 9: JINGS s.r.o. - cenová nabídka

Druh stavebních prací	JINGS
Zateplení fasády PPS 100mm	2 394 100
Zateplení fasády mezi okny	110 000
Ostatní zateplení (špalet, strop sklepních prostor)	193 500
Ostatní práce (včetně oprav obvodového pláště, sanace pláště, sanace základů aj.)	500 000
Dílčí práce (parapety, vchody aj.)	224 700
Úprava balkonů (při zachování nosných profilů)	496 000
Výměna oken (včetně demontáže stávajících aj.)	3 138 300
Oprava střech	615 200
Lešení, likvidace odpadu aj.	405 000
Celkem vč. DPH [Kč]	8 076 800

Zdroj: JINGS s.r.o.

Shrnutí:

- | | | |
|---|-----------------------------------|------------------------|
| ✓ | splnění certifikací a norem ISO | ano |
| ✓ | zapsání v programu Zelená úsporám | ano |
| ✓ | záruční doba | 3 roky |
| ✓ | reference a doporučení | 47 |
| ✓ | počet a kvalita pracovních sil | 23 z toho 18 odborných |

✓ provedení revitalizace jako gen. dodavatel ano

4.5.4 MTS GROUP s. r. o.

Název: MTS GROUP s. r. o.
Sídlo: 17. listopadu 216, 530 02 Pardubice
IČ: 25937731
Spisová značka: C 16048 vedená u rejstříkového soudu v Hradci Králové
Den zápisu: 3. 5. 2000

Společnost MTS GROUP s. r. o. působí na stavebním trhu jako generální dodavatel staveb se zaměřením na bytovou a občanskou výstavbu a vybavenost, inženýrské sítě, obchodní centra a průmyslové stavby a komplexy. Společnost je vybavena technickým vybavením dostatečným pro zajištění realizace běžných stavebních zakázek. Velký důraz je kladen na systému managementu jakosti, školení zaměstnanců, politiku životního prostředí, politiku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Společnost byla zapsána do Seznamu kvalifikovaných dodavatelů vedeného dle zákona č. 137/2006 Sb. [23]

Společnost MTS GROUP s. r. o. může nabídnout komplexní služby v oblasti:

- Zpracování projektové dokumentace,
- inženýrská činnost – zajištění stavebního řízení a kolaudace,
- zpracování tepelně technického auditu,
- stanovení technologických postupů a materiálů,
- sanace obvodových plášťů,
- zateplení obvodových plášťů certifikovaným kontaktním systémem,
- opravy a nátěry fasád,
- komplexní opravy lodžii – sanace, izolace, výměna zábradlí, mezistěn, zasklení lodžii,
- výměna oken,
- opravy společných prostor – vstupy, vstupní stěny včetně schránek a zvonkových tabel, schodišť vnitřních i venkovních,

- oprava a zateplení střešních pláštů, rekonstrukce zdravo-technických a vzduchotechnických rozvodů, elektroinstalací,
- záruční i pozáruční opravy. [23]

Certifikáty:

- ISO 9001,
- ISO 14 001,
- OHSAS 18 001. [23]

Tab. 10: MTS GROUP s.r.o - cenová nabídka

Druh stavebních prací	MTS GROUP
Zateplení fasády PPS 100mm	2 502 000
Zateplení fasády mezi okny	106 000
Ostatní zateplení (špalet, strop sklepních prostor)	119 000
Ostatní práce (včetně oprav obvodového pláště, sanace pláště, sanace základů aj.)	470 600
Dílčí práce (parapety, vchody aj.)	248 000
Úprava balkonů (při zachování nosných profilů)	525 000
Výměna oken (včetně demontáže stávajících aj.)	3 042 000
Oprava střech	592 000
Lešení, likvidace odpadu aj.	395 000
Celkem vč. DPH [Kč]	7 999 600

Zdroj: MTS GROUP s. r. o.

Shrnutí:

- | | | |
|---|--|------------------------|
| ✓ | splnění certifikací a norem ISO | ano |
| ✓ | zapsání v programu Zelená úsporám | ano |
| ✓ | záruční doba | 3 roky |
| ✓ | reference a doporučení | 8 |
| ✓ | počet a kvalita pracovních sil | 25 z toho 19 odborných |
| ✓ | provedení revitalizace jako gen. dodavatel | ano |

4.5.5 MARHOLD a.s.

Název: MARHOLD a.s.

Sídlo: Jiráskova 169, 530 02 Pardubice

IČ: 15050050
Spisová značka: B 2583 vedená u rejstříkového soudu v Hradci Králové.
Den zápisu: 14.5.1991

Firma vznikla v roce 2001 jako v.o.s. zaměřená na stavebnictví. V roce 2007 se firma transformovala na akciovou společnost MARHOLD a.s. a začlenila se do skupiny Enteria a.s., kde v rámci spolupráce kooperuje s ostatními firmami skupiny. [18]

Cílem společnosti je spokojený zákazník a to údajně díky profesionálnímu přístupu, dodržování cen, vysoké kvalitě poskytovaných služeb v dohodnutých termínech s veškerým potřebným servisem. [18]

Pro zabezpečení růstu stavební výroby, objemu a kvality prováděných prací společnost podporuje profesní růst pracovníků, materiálně-technického vybavení společnosti a zavádí nové technologie. Firma hledá nové možnosti ke zvyšování jakosti jako např. prováděním vnitřních prověrek nezávislým auditorem. [18]

Produkty:

- Revitalizace panelových domů,
- generální dodávky staveb,
- vodohospodářské stavby, inženýrské sítě,
- lešení PERI,
- projekční servis. [18]

Certifikáty:

- ISO 9001 2001,
- ISO 14001 2005,
- ISO 18001:2008,
- NBU - důvěrné. [18]

Předběžná kalkulace dle zadaných podmínek je v tabulce 11.

Tab. 11: MARHOLD a.s. - cenová nabídka

Druh stavebních prací	MARHOLD
Zateplení fasády PPS 100mm	2 663 100
Zateplení fasády mezi okny	135 000
Ostatní zateplení (špalet, strop sklepních prostor)	127 000
Ostatní práce (včetně oprav obvodového pláště, sanace pláště, sanace základů aj.)	533 000
Dílčí práce (parapety, vchody aj.)	215 000
Úprava balkonů (při zachování nosných profilů)	536 200
Výměna oken (včetně demontáže stávajících aj.)	3 389 750
Oprava střech	600 950
Lešení, likvidace odpadu aj.	503 000
Celkem vč. DPH [Kč]	8 703 000

Zdroj: MARHOLD a.s.

Shrnutí:

- ✓ splnění certifikací a norem ISO ano
- ✓ zapsání v programu Zelená úsporám ano
- ✓ záruční doba 3 roky
- ✓ reference a doporučení 25
- ✓ počet a kvalita pracovních sil 58 z toho odborných 56
- ✓ provedení revitalizace jako gen. dodavatel ano

4.5.6 3xN spol. s r.o.

Název: 3xN spol. s r.o.
 Sídlo: Jáchymovská 429/91, 36004 Karlovy Vary
 IČ: 25215078
 Spisová značka: C 9209 vedená u rejstříkového soudu v Plzni
 Den zápisu: 21.10.1997

Společnost 3xN působí ve stavebnictví již téměř 20 let. Za tu dobu získala zkušenosti v oblasti revitalizace a zateplení domů, instalace plastových oken, zasklívání lodžii, a prodeje kvalitního stavebního materiálu od omítek přes izolační materiály a zateplovací systémy až po plastová okna. Firma je specialistou především na výplně stavebních otvorů, kde získala téměř 10200 referencí. [1]

Provádí dílčí i kompletní rekonstrukce panelových domů, zejména:

- Sanaci vad panelové technologie (reprofilace),
- sponování vnějších obvodových dílců,
- kompletní i částečné zateplení domů,
- rekonstrukce balkonů a lodžii,
- výměna klempířských prvků (balkóny, okapy) a hromosvodů,
- tvorba projektové dokumentace, stavební povolení aj. [1]

Připraví projekt tak, aby splňoval podmínky dotačního programu Panel a Zelená úsporám. Veškeré stavební práce probíhají podle norem ČSN a ISO. Na všechny stavební práce poskytují záruku 5 let a nabízejí možnost splátek. [1]

Certifikáty a členství:

- Systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001:2001,
- průkaz člena regionální hospodářské komory. [1]

Tab. 12: 3xN spol. s r.o. - cenová nabídka

Druh stavebních prací	3xN
Zateplení fasády PPS 100mm	2 448 000
Zateplení fasády mezi okny	95 000
Ostatní zateplení (špalet, strop sklepních prostor)	125 000
Ostatní práce (včetně oprav obvodového pláště, sanace pláště, sanace základů aj.)	451 650
Dílčí práce (parapety, vchody aj.)	234 500
Úprava balkonů (při zachování nosných profilů)	556 000
Výměna oken (včetně demontáže stávajících aj.)	2 914 500
Oprava střech	669 000
Lešení, likvidace odpadu aj.	390 000
Celkem vč. DPH [Kč]	7 883 650

Zdroj: 3xN spol. s r.o.

Shrnutí:

- | | | |
|---|-----------------------------------|-------|
| ✓ | splnění certifikací a norem ISO | ano |
| ✓ | zapsání v programu Zelená úsporám | ano |
| ✓ | záruční doba | 5 let |
| ✓ | reference a doporučení | 89 |

- ✓ počet a kvalita pracovních sil 50 z toho odborných 40
- ✓ provedení revitalizace jako gen. dodavatel ano

4.5.7 Výběr dodavatele

Při výběru dodavatele byly určeny priority, které by měl splňovat. Dle stanovených požadavků byla největší váha přidělena k ceně. Dle rozhodnutí představenstva byla jako realizátor revitalizace zvolena firma **Mydlochova stavební s.r.o.**, která splňuje všechny požadavky, ačkoliv nenabídla nejnížší cenu. Předností této firmy je, že sídlí v Kutné Hoře, z čehož plyne výhoda lepšího a rychlejšího jednání, komunikace, místní zázemí aj. Zároveň nabídla pětiletou záruční dobu, oproti předchozí avizované. Zvolená firma bude zároveň generálním dodavatelem stavby, má k dispozici materiál a technologie zvolené představenstvem a dostatečnou pracovní sílu k realizaci revitalizace.

Jako druhým nejlepším kandidátem byla firma 3xN spol. s r.o, která nabídla cenu o 41 750 Kč nižší. Pro družstvo ale takovýto cenový rozdíl nebyl stěžejní.

V tabulce 13 je navržen výběr dodavatele a realizátora stavby, dle nejdůležitějších kritérií a informací o dodavateli. Tyto informace byly zpracovány do tabulky a k jednotlivým požadavkům byla přiřazena váha a hodnocení v rozsahu 1 (nejlepší) až 5 (nejhorší). Z daného hodnocení potom vychází dodavatel nejlépe splňující dané podmínky, tedy ten, který získal nejnížší známku.

Tab. 13: Porovnání dodavatelů dle vah kritérií

Firma	Cena	ISO	Záruční doba	Reference	Pracovní síla	Materiál	Hodnocení
3xN	1	4	1	1	2	4	1,50
Jings	3	3	4	2	4	2	3,05
Mydlochova stavební	2	1	1	3	1	1	1,70
MTS GROUP	2	2	4	4	4	1	2,80
Marhold	5	2	1	3	1	1	2,95
Váha	0,40	0,05	0,25	0,15	0,05	0,10	

Zdroj: Vlastní zpracování

Z hodnocení podle vah kritérií je vítězem společnost 3xN spol. s r.o., která dosáhla nejnižší známky 1,5. Tímto návrhem hodnocení dodavatelů se představenstvo neřídilo a zvolilo dodavatele dle vlastních zkušeností a důležitosti kritérií.

4.6 Parametry dotací

4.6.1 Dotace v praktickém pohledu

Po vybrání dodavatele je známa přibližná cena realizace a rozsah prací. V této fázi poradenské informační středisko hledá nejvhodnější financování a především doporučí o kterou dotaci je nejvýhodnější žádat. O dotaci z programu Panel je nutné žádat před zahájením stavebních prací a uzavřením smluv o dodávkách strojů a zařízení. Při plánování revitalizace je nutné se rozhodnout, z kterého dotovaného programu bude družstvo žádat dotace.

V případě tohoto panelového domu existují čtyři možnosti:

- Dotace na záruky od ČMZRB,
- dotace na úhradu úroků z programu Panel,
- dotace Zelená úsporám,
- kombinace dotací.

V této fázi přípravy revitalizace je vhodné se spojit s poradenským informačním střediskem, dále jen „PIS“, které poradí další kroky vhodné k dokončení revitalizace. PIS provádí na základě smlouvy uzavřené se Státním fondem rozvoje bydlení informační a konzultační činnost vztahující se k opravám, modernizacím a regeneracím panelových domů.

Spolupráce s PIS je v případě žádosti o dotaci nevyhnutelná, protože vydává konečné stanovisko k žádosti o poskytnutí podpory dle nařízení vlády 299/2001 Sb., tedy zda doporučuje daný projekt k financování pomocí dotace či nikoliv. Každé středisko umí vyhodnotit také to, zda je lepší využít dotace Panel či Zelené úsporám, popř. jejich kombinace.

Následně budou rozebrány praktické výhody a nevýhody těchto dotací a možnosti, které panelový dům má.

Dotace na záruky od ČMZRB

V případě dotace na záruky od ČMZRB, není vyloučena možnost požádat také o dotace z programu Panel či Zelená úsporám. O záruku je nutné začít se zajímat v případě žádosti o úvěr na revitalizaci. Pro SVJ bývá tato situace jednodušší, protože banky po nich většinou zajištění úvěru do určité výše nevyžadují. Zpravidla to bývá do financování 200 000 až 300 000 Kč za bytovou jednotku. U družstev platí buď stejné pravidlo, nebo je vyžadováno jiné zajištění např. zástavou nemovitosti nebo blanko směnkou. Pokud si tedy družstvo nemůže dovolit tento druh zajištění (většinou menší či mladá družstva), je mu umožněno požádat si o záruku u ČMZRB. O problematice záruk je zmiňováno již v předchozích kapitolách. Žádat o záruku není tedy nutností, pouze možností a poskytnutí takovéto záruky je také samozřejmě zpoplatněno. Některé banky zvýhodňují, pokud s takovou zárukou může družstvo disponovat, jako např. Raiffeisen stavební spořitelna, která v takovém případě snižuje úrokovou sazbu z úvěru až o 0,5 % p.a.

Dotace na úhradu úroků z programu Panel

Dotace Panel, nebo také označována jako Nový Panel je nepřímá dotace na úhradu části nákladů na úroky z úvěru. Její hlavní předností je několik pásem snižování úroků, které se vztahují na rozličné úpravy. Oproti jejím požadavkům z minulých let, došlo ke značnému zmírnění. Pokud o ni chce družstvo žádat, je nutné splnit vždy celý blok oprav z jednotlivých částí A až D přílohy D k této práci. Není tedy možné vybrat si pouze dílčí zateplení, ale je nutné splnit celý výčet oprav. To je jeden z důvodů, proč nebyl zvolen širší rozsah oprav domu např. o kompletní výměnu výtahů nebo zateplení sklepů a jiných vnitřních prostor. Při zvolení širšího spektra oprav by bylo nutné splnit celý další blok revitalizace (např. část B přílohy D) a tím by finanční zatížení na revitalizaci značně vzrostlo.

Fakticky funguje program Panel tak, že pokud dojde ke schválení dotace na úhradu úroků, je podmínkou uzavření smlouvy o úvěru u některého z bankovních ústavů

zapojených do programu (viz tabulka 18). Daná banka ale ve skutečnosti **nesnižuje úrokovou sazbu z úvěru**. Dotace na úhradu úroků je vyplácena ČMZRB na účet družstva v pololetních splátkách. Znamená to tedy, že bude v průběhu max. 15 let docházet k pravidelným platbám na účet družstva ve výši odpovídající snížení úrokové sazby.

Dotace z programu Zelená úsporám

Program Zelená úsporám je přímá dotace, jejíž výše se odvíjí od rozsahu provedených oprav a úspory tepla v kWh/m². Rozsah podporovaných činností je ale omezený, týká se pouze základních činností a oprav. To znamená, že dotace Zelená úsporám není poskytnuta na výměnu výtahu aj. Výhodou této dotace je možnost podání žádosti v průběhu revitalizace nebo až po jejím dokončení. Celková výše dotace bude vyplácena až po skončení revitalizace. Celá částka dotace bude vyplácena najednou.

Kombinace dotací

Pro kombinaci obou dotací je nutné dodržet určitá pravidla. Hlavním pravidlem je, že nelze poskytnout dotaci na stejný druh oprav.

ČMZRB doporučuje v případě kombinace použít tento postup pro panelové domy:

- „Uzavřít nejprve smlouvu o záruce z programu Nový Panel (lze jen v režimu blokové výjimky),
- následně uzavřít smlouvu o dotaci z programu Nový Panel (lze jen v režimu blokové výjimky),
- jako poslední uzavřít smlouvu o dotaci z programu Zelená úsporám.“³⁶

V případech jiného pořadí poskytnutí podpor je vysoká pravděpodobnost, že poskytnutí jedné či obou podpor z programu Panel nebude možné z důvodů překročení intenzity veřejné podpory.

³⁶ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Kombinace podpory z programu Nový panel a Zelená úsporám*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-14]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/podpora-bydleni/kombinace-novy-panel-a-zelena-usporam/1001724/56770/>>.

V případě domu v ulici Mazákova je nutné se rozhodnout o jakou dotaci bude podána žádost. Vzhledem k tomu, že plánovaná revitalizace zahrnuje pouze podporované činnosti z části A přílohy D, není vhodné dané dotace kombinovat. S rozhodnutím kterou dotaci zvolit pomůže PIS.

4.6.2 Výpočet výše dotace

Vybraným dodavatelem stavby je firma Mydlochova stavební s.r.o., která nabízí cenu revitalizace ve výši 7 925 400 Kč. Před uzavřením smlouvy o dílo není známa ještě přesná cena, je tedy vhodné počítat s určitou rezervou na pokrytí nákladů, které vzniknou upřesněním částí revitalizace. Je tedy vhodné počítat s částkou 7 950 000 Kč. V případě bytového domu v ulici Mazákova nebude čerpán úvěr v této výši, ale část revitalizace bude proplacena z naspořených prostředků ve fondu oprav. Z fondu oprav byly za poslední tři roky placeny částky, které se týkají běžné údržby a výměna rozvodů zdravotních instalací a plynu. V současné době je stav fondu oprav ve výši 1 948 000 Kč. Představenstvo se rozhodlo použít částku ve výši **1 500 000 Kč na financování části revitalizace** z těchto prostředků a na zbylou částku tedy 6 450 000 Kč si vzít úvěr. Ve fondu oprav zůstává nadále **rezerva ve výši 448 000 Kč** na pokrytí nenadálých výdajů.

Pro zjištění výhodnosti jednotlivých dotací je porovnána finanční úspora, kterou dotace přináší. Důležité je, že výše úrokové dotace z programu Panel je vztahována pouze k částce úvěru.

Při porovnávání výhodnosti dotací není v žádné variantě počítáno se zárukou od ČMZRB. O tuto záruku družstvo zájem nemá, protože dle předběžných průzkumů není u většiny bank požadováno do 200 000 Kč na byt zajištění či postačuje zajištění pouze blanko směnkou.

V případě žádosti o záruku u bank, které mají smlouvu s ČMZRB, by byl uhrazen jednorázový poplatek ve výši 0,3 % z výše úvěru v případě M - záruky, tedy částka 19 350 Kč a ČMZRB by ručila pouze do 80 % úvěru.

Pravděpodobná výše úrokové dotace při žádosti o dotaci Panel

Družstvo splňuje požadovaný rozsah oprav. Výše úrokové dotace by tedy činila **2,5 % p.a.** Výše podpořené části úvěru nesmí překročit částku 5 500 Kč na 1 m² podlahové plochy bytů, tzn. 15 664 000 Kč, což je splněno. Dotace by byla vyplácena v pololetních splátkách, nejvýše po dobu 15 let.

Při pořízení úvěru ve výši 6 450 000 Kč, s dobou splatnosti 15 let, s fixací po celou dobu splatnosti, měsíčními anuitními splátkami a úrokovou sazbou 6 % p.a. (viz zvolené parametry úvěru, kapitola 5.2.3) by čerpání úrokové dotace probíhalo dle tabulky 14.

Tab. 14: Pravděpodobná výše dotace Panel

Rok	1. pololetí	2. pololetí	Stav na účtu [Kč]
2011	79 927,28	78 221,74	158 149,02
2012	76 464,40	74 653,67	151 118,07
2013	72 787,94	70 865,53	143 653,47
2014	68 884,72	66 843,74	135 728,46
2015	64 740,76	62 573,90	127 314,66
2016	60 341,21	58 040,70	118 381,91
2017	55 670,31	53 227,91	108 898,22
2018	50 711,31	48 118,27	98 829,58
2019	45 446,46	42 693,48	88 139,94
2020	39 856,86	36 934,10	76 790,96
2021	33 922,54	30 819,50	64 742,04
2022	27 622,19	24 327,76	51 949,95
2023	20 933,25	17 435,63	38 368,88
2024	13 831,75	10 118,40	23 950,15
2025	6 292,25	2 349,86	8 642,11
Celkem			1 394 657,42

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkem by bylo možné získat na úrokové dotaci **1 394 657 Kč**. Při zvolení jiné úrokové sazby úvěru, se výše úrokové dotace mění. V pásmu od 5,8 % p.a. do 6,3 % p.a. se výše dotace pohybuje 1 388 867 Kč do 1 403 311 Kč. Dá se tedy říci, že se dotace za daných podmínek pohybuje kolem **1 400 000 Kč**.

Pravděpodobná výše dotace při žádosti o dotaci z programu Zelená úsporám

Výše dotace závisí především na splnění rozsahu revitalizace. Při celkovém zateplení se předpokládá dosažení měrné roční spotřeby tepla na vytápění do 55 kWh/m². Při takové úspoře tepla je možné získat **1050 Kč/m²** podlahové plochy, max. na 120 m² na byt. jednotku. Dle poradenského střediska závisí získání plné výše dotace především na úplnosti podkladů, kalkulací a faktur. Pokud nejsou přesně položkově určené náklady, je možné, že uváděná výše dotace bude snížena.

Při využití programu Zelená úsporám je možné získat dotaci ve výši 1050 Kč/m² vytápěné podlahové plochy. Podlahová plocha bytů 2848 + 24 m² (část vytápěná v podzemí části domu) je celkem 2 872 m². Výše dotace by pravděpodobně mohla činit **3 015 600 Kč**.

I v případě horší varianty - nezískání plné výše dotace za komplexní revitalizaci, ale pouze dotace za částečnou revitalizaci - by částka dotace byla vyšší než dotace z programu Panel. Přidělením dotace ve výši 600 Kč/m² vytápěné podlahové plochy by mohla částka činit 1 723 200 Kč.

Kombinace podpor

Kombinace podpor v tomto případě by nebylo vhodné, protože je nelze žádat na stejný druh oprav. Při vymezení části revitalizace na Zelenou úsporám a části na Panel, by se výše dotace Zelené úsporám značně snížila na 450 Kč/m² či na 600 Kč/m² vytápěné podlahové plochy. Současně by úroková dotace Panel připadla jen na tu část úroků úvěru, která by nebyla využita dotací Zelená úsporám. Navíc při kombinaci obou dotací je povinné vázat položky 5, 6 a 7 z části A přílohy D k dotaci Zelená úsporám.

Dále je v případě kombinace podpor nutné rozčlenit v projektové dokumentaci rozpočet a výkaz výměr na části podporované z programu Zelená úsporám a z programu Panel. Pro oba programy lze použít rozpočtově rozdělenou jednu projektovou dokumentaci.

Zvolená dotace

Nejvhodnější volbou je tedy dotace Zelená úsporám. Družstvo o ní zažádá s pomocí PIS. O tuto dotaci lze žádat nejen před zahájením revitalizace, ale také v průběhu i po dokončení. Žádost o tuto dotaci je v příloze 5.

K žádosti o dotaci je nutné přiložit:

- Krycí list technických parametrů,
- dokumentaci, tj. projekt (sestavající z výkresové části a technické zprávy) a odborný posudek,
- list vlastnictví k nemovitosti (domu),
- výpis z obchodního rejstříku,
- stavebně technické posouzení budovy,
- stanovisko poradenského a informačního střediska programu Panel. [21]

Žádost je nutné odevzdat na krajském pracovišti SFŽP. O tom zda bude dotace poskytnuta, je žadatel vyrozuměn do 10 týdnů od podání žádosti.

5 FINANCOVÁNÍ REVITALIZACE

5.1 Výše úvěru

Jako generální dodavatel stavby byla zvolena společnost Mydlochova stavební s.r.o. Po podepsání smlouvy o dílo došlo k upřesnění konečné částky za realizaci revitalizace.

Tab. 15: Kalkulace revitalizace

Druh stavebních prací	Mydlochova stavební
Zateplení fasády PPS 100mm	2 367 200
Zateplení fasády mezi okny	105 000
Ostatní zateplení (špalet, strop sklepních prostor)	112 700
Ostatní práce (včetně oprav obvodového pláště, sanace pláště, sanace základů aj.)	231 000
Dílčí práce (parapety, vchody aj.)	197 250
Úprava balkonů (při zachování nosných profilů)	649 830
Výměna oken (včetně demontáže stávajících aj.)	3 295 420
Oprava střech	624 400
Lešení, likvidace odpadu aj.	355 200
Celkem vč. DPH [Kč]	7 938 000

Zdroj: Nabídková kalkulace

Konečná cena je tedy 7 938 000 Kč. Po odečtení 1 500 000 Kč z vlastních prostředků družstva, je nutné žádat o úvěr ve výši **6 438 000 Kč**.

Družstvo uzavřelo s firmou Mydlochova stavební s.r.o. smlouvu o dílo podle ustanovení § 536 a násl. Obchodního zákoníku. Strany se dohodly, že 31. 1. 2011 je nejpozdějším termínem pro předání a převzetí díla. Smluvní strany se dohodly na tom, že záruka za dílo trvá 60 měsíců. Fakturace bude probíhat dle provedených prací (odsouhlasených oběma stranami) jednou za 14 dní. Splatnost faktur je 14 dní od jejich doručení.

Harmonogram provedení prací znázorněný Ganttovým diagramem je v příloze 6.

5.2 Volba financování

5.2.1 Hlavní parametry financování

Před samotnou volbou finanční instituce vhodné k financování revitalizace je důležité oslovit banky a spořitelny poskytující úvěry, které mají zvýhodněné podmínky k dotacím. Finanční instituce zpravidla vypracují indikativní nabídky dle dodaných podkladů, na základě kterých je již možné vyhodnotit jejich vhodnost. Jednotlivé nabídky je nutné potom porovnat a to nejen z hlediska výše úroků, ale samozřejmě také z ostatních hledisek vztahující se k podmínkám poskytnutí úvěru. Porovnání takovýchto nabídek je velice důležité především z hlediska požadovaných podmínek úvěru, protože každý měsíc je vyhlášovaná jiná sazba úroků.

Pro družstvo jsou nejdůležitější body:

- Výše úroků p.a.,
- **dobu splatnosti (volena družstvem),**
- **délka fixace úrokové sazby (volena družstvem),**
- forma zajištění úvěru,
- požadavek na zajištění fondu oprav v % k výši měsíční splátky,
- výše poplatků.

5.2.2 Volba doby splatnosti

Doba splatnosti úvěru musí být zvolena taková, aby příliš nezatěžovala nájemce bytu. Tzn., že při příliš krátké době splatnosti bude měsíční zátěž vyšší než při delší době splatnosti, kde ale zaplatí nájemce více na úrocích z úvěru. V úvahu je nutné vzít také délku životnosti revitalizace, která je v tomto případě stanovena na 30 let. V průběhu životnosti revitalizace bude muset docházet k průběžné údržbě domu. Čím delší bude doba od ukončení revitalizace, tím bude samozřejmě potřeba dalších úprav větší. Je tedy vhodné najít střední cestu, která nezatíží obyvatele domu vysokými splátkami ani ve výsledku vysokým objemem zaplacených úroků a poplatků a zároveň bude mnohem nižší než doba životnosti revitalizace a to tak, aby platby do fondu oprav umožnily v dostatečném předstihu naspořit určitou částku na průběžné opravy či větší investice.

Nejčastěji je volena:

- „Splatnost úvěru do 10 let volí většinou klienti, kteří se rozhodli provést pouze částečné opravy (průměrná zadluženost na 1 byt nepřesahuje 100 tis. Kč),
- nejvyšší četnost vykazují úvěry se splatností 10 – 15 let,
- pouze 7 % úvěrů má splatnost 20 let,
- delší splatnosti než 20 let dosud využilo pouze několik málo klientů (ve většině těchto případů průměrná zadluženost na 1 byt vysoce přesahovala 300 tis. Kč).“³⁷

V tabulce 16 je ukázkový příklad navyšování celkové částky úroků při různých délkách splatnosti úvěru. Jedná se o úvěr od ČSOB ve výši 1 milionu korun se stejně vysokými anuitními splátkami po celou dobu trvání úvěru. Patrné je, že s rostoucí dobou splatnosti se snižuje výše anuitních splátek. Naproti tomu výše zaplacených úroků se s prodlužující splatností úvěru zvyšuje.

Tab. 16: Navyšování úroků při různé délce splatnosti úvěru

Úroková sazba	Splatnost úvěru 1 mil. Kč				
	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
5,00%	10 607	7 908	6 600	5 846	5 368
Σ úroků	272 786	423 429	583 894	753 770	932 558
5,50%	10 853	8 171	6 879	6 141	5 678
Σ úroků	302 315	470 750	650 930	842 262	1 044 040
6%	11 102	8 439	7 154	6 433	5 996
Σ úroků	332 246	518 942	719 435	932 934	1 158 382

Zdroj: [17]

V případě ulice Mazákova a teoretickém předpokladu výše úvěru 6 438 000 Kč se stejně vysokými měsíčními anuitními splátkami a úrokovou sazbou 6 % p.a., je rozdíl ve výši sazeb a anuit při rozdílné splatnosti úvěru v tabulce 17.

³⁷ KOUCKÝ, L. *Pozor na příliš dlouhou dobu splatnosti úvěru*. [online]. 2010 [cit. 2010-04-20]. Dostupné z: <<http://www.modernipanelak.cz/financovani-a-dotace/na-rekonstrukci-domu/pozor-na-prilis-dlouhou-dobu-splatnosti-uveru>>.

Tab. 17: Porovnání různé doby splatnosti u úvěru ve výši 6,438 mil. Kč

Úroková sazba	Splatnost úvěru 6,438 mil. Kč				
	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Anuita při 6 % p.a.	71 475	54 328	46 124	41 480	38 599
Σ úroků	2 139 000	3 340 951	4 631 720	6 006 037	7 457 663

Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud bude zvolena doba splatnosti úvěru o délce 30 let bude výše zaplacených úroků vyšší než částka úvěru. Pro bytový dům v ulici Mazákova můžeme vycházet ze současné měsíční výše do fondu oprav, která je 54 112 Kč. V tuto chvíli není známa přesná výše úrokové sazby ani požadavek banky na výši zajištění fondu oprav. Z tabulky 17 ale vyplývá, že je možné při nepatrném zvýšení fondu oprav žádat splatnost úvěru v délce 15 let. Tato situace je pro obyvatele domu únosná.

5.2.3 Volba délky fixace úrokové sazby

V souvislosti s volbou úvěru na financování revitalizace je důležité zvolit vhodnou délku fixace úrokové sazby úvěru. Tím se samozřejmě výběr finanční instituce značně snižuje, protože některé instituce umožňují pouze krátkou dobu fixace. Je předpoklad poptávky po dlouhodobém úvěru s délkou 15 let a nutností pravidelných splátek, z důvodu splácení úvěru z příspěvků členů družstva do fondu oprav. Tedy část splátek do fondu oprav bude zároveň splátkami úvěru. Z toho důvodu je vhodné zvolit co nejdelší dobu fixace úrokové sazby, která zajistí stejné výše splátek a tím i jistotu, že nedojde k nečekaným výkyvům, které by nastavené splátky do fondu oprav nemusely pokrýt. Určitým řešením by bylo nastavení maximálního stropu výše úrokové sazby, tím se ovšem není možné vyhnout možnosti vyšších splátek.

Důležité je si také uvědomit, že čím delší bude fixace úrokové sazby, tím vyšší bude úroková sazba. Vzhledem k tomu, že je nutné v tomto případě zajistit především riziko případného navýšení splátek, je vhodné fixovat úrokovou sazbu po celou dobu splatnosti úvěru, tedy na dobu 15-ti let.

Informace z kterých se vychází při poskytnutí indikativní nabídky:

- Požadovaná výše úvěru 6 438 000 Kč,
- doba splatnosti úvěru 15 let,
- fixace úrokové sazby 15 let,
- měsíční splátky,
- začátek splácení leden 2011,
- čerpání od červenec 2010,
- 48 bytů,
- podlahová plocha 2 848 m²,
- současný fond oprav ve výši 54 112 Kč/měsíc s možností navýšení na max. 25 Kč/ m².

5.3 Indikativní nabídky finančních institucí

5.3.1 Možnosti výběru finanční instituce

Banky a jejich produkty jsou velice specifické. Při posuzování poskytnutí úvěru na revitalizace nezáleží pouze na splnění základních nároků banky. Finanční instituce každého klienta hodnotí např. i na základě počtu neplatičů v domě. Některé banky nabízejí výhodnější podmínky při převedení bankovního účtu s většinou plateb pod jejich banku atd. Některé zohledňují získání záruky od programu Panel na výši úrokové sazby. Jiné podmínky vznikají při uzavírání smlouvy v různých místech ČR. Následující nabídky od bankovních ústavů by tedy při konečné žádosti o úvěr mohly být ještě výhodnější. Samozřejmostí je, že platnost úrokových sazeb a podmínek se přibližně každý měsíc mění.

Do výběru vhodné finanční instituce vstupuje mnoho faktorů. Nejdůležitějším z nich je z hlediska obyvatel bytového domu požadavek na výši splátek do fondu oprav a možnost stejnoměrných měsíčních splátek. Další důležitou položkou pro srovnání jsou celkové náklady na úvěr včetně poplatků s ním spojených (do srovnání nejsou zahrnuty poplatky za bankovní výpis a jiné drobné poplatky).

Před postoupení k nabídkám jednotlivých finančních institucí byly zjišťovány parametry úvěrů, které finanční instituce nabízejí. Pro družstvo je důležité dodržení fixace na celou dobu splatnosti úvěru a zároveň doba splatnosti 15 let, ne delší. Na základě takto zjištěných informací byly vyselektovány banky, které nesplňovaly požadovaná kritéria na úvěr, např. neumožňovaly fixaci na celou dobu splatnosti či nenabízeli vhodný produkt na financování revitalizace pro družstva. V tabulce 18 jsou banky poskytující úvěry k programu Panel a záruky k úvěrům, popř. služby při financování revitalizace pomocí dotací.

Tab. 18: Banky poskytující úvěry k dotaci Panel

Název banky	P-záruka Panel	M-záruka Panel	Dotace na úhradu úroků
Česká spořitelna	Ano	Ano	Ano
Českomoravská stavební spořitelna	Ano	Ne	Ano
Československá obchodní banka	Ano	Ne	Ano
GE Money Bank	Ano	Ne	Ano
Hypoteční banka	Ano	Ne	Ano
Komerční banka	Ano	Ano	Ano
Raiffeisenbank	Ano	Ne	Ano
Raiffeisen stavební spořitelna	Ano	Ne	Ano
Oberbank AG - pobočka ČR	Ano	Ne	Ano
Stavební spořitelna České spořitelny	Ano	Ne	Ano
Volksbank	Ano	Ne	Ano
Modrá pyramida stavební spořitelna	Ano	Ne	Ano
Waldviertler Sparkasse von 1842	Ano	Ano	Ano
Wüstenrot stavební spořitelna	Ano	Ano	Ano
Wüstenrot hypoteční banka	Ano	Ne	Ano

Zdroj: [6]

Do konečného výběru postoupily finanční instituce:

- Česká spořitelna, a.s.,
- Československá obchodní banka, a. s.,
- Komerční banka, a.s.,
- Volksbank CZ, a.s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.,
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,

- Wüstenrot stavební spořitelna a.s.

5.3.2 Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna nabízí dva možné produkty, a to hypoteční a investiční úvěr pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. [5]

Hypoteční úvěr je dlouhodobý účelový úvěr určený k financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů. Úvěr je možné poskytnout až do výše 100 % celkových projektových nákladů, maximálně však do 80 % hodnoty nemovitosti stanovené smluvním znalcem banky. [5]

Investiční úvěr je účelový úvěr se stanoveným plánem čerpání a splácení. Lze ho poskytnout až do výše 100 % celkových projektových nákladů. Nutností je zajištění úvěru. V případě hypotečního úvěru se jedná o zástavní právo k nemovitosti, zástavní právo k pohledávkám z pojistného plnění z pojištěné zastavené nemovitosti, zástavním právem k pohledávkám z běžného účtu u ČS. V případě investičního úvěru je možné zajištění stejnými prostředky a navíc blanko směnkou bez avalu vystavenou klientem, ručitelskými závazky nájemníků či vlastníků jednotek a bankovní zárukou. V případě celkové zadluženosti do 300 000 Kč na bytovou jednotku postačuje zajištění blanko směnkou. [5]

Oba typy úvěrů je možné čerpat jednorázově či postupně. Umožňují také mimořádné splátky v průběhu splácení úvěru. Důležitým bodem je možnost získání státní finanční podpory. Splatnost úvěru může být až 25 let. Podmínkou pro získání je samozřejmě schválení úvěru a vedení běžného účtu u ČS. [5]

Na základě indikativní nabídky byly zjištěny tyto skutečnosti:

- Úroková sazba úvěru: 5,65 % p.a.,
- úvěr poskytnut v plné výši,
- požadavek na výši fondu oprav ve výši 130 %,
- zajištění blanko směnkou,
- doba zpracování žádosti o úvěr: 14 dní,

- poplatek za zpracování úvěru ve výši 0,75 % z hodnoty úvěru,
- poplatek za vedení úvěrového účtu: 200 Kč/měsíčně,
- poplatek za vedení běžného účtu: 100 Kč/měsíčně.

5.3.3 Československá obchodní banka, a. s.

Banka nabízí produkt pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. Tento úvěr může být využit na financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů, ale i na úhradu kupní ceny nemovitosti prodávané v rámci privatizace komunálního nebo podnikového bytového fondu. [7]

ČSOB nabízí několik variant úvěrů:

Úvěr s dotací (časově omezen)

Jedná se o úvěr na pokrytí investice, která přinese úsporu energií. Není zde nutnost dokládat energetický audit ani jiné posudky. Dotace je ve výši 1 % z objemu vyčerpaného úvěru a je vyplácena ve třech ročních splátkách. Maximální výše dotace je 500 000 Kč. Tuto dotaci nelze kombinovat, ale je možné ji za určitých okolností vyplatit s dotací z programu Zelená úsporám. [7]

Úvěr na předfinancování Zelených dotací

V případě, že je při podání žádosti o úvěr k dispozici závazný příslib dotace, poskytuje banka dva úvěry. První z nich je na překlenutí doby vyplacení dotace, poskytuje se ve výši příslibu dotace se splatností max. 2 roky. Druhý z nich je standardní dlouhodobý úvěr se splatností až 15 let. [7]

Pokud bytové družstvo nemá závazný příslib dotace před žádostí o úvěr, ale chce o ni zažádat, nabízí ČSOB jeden úvěr. Jeho splatnost je max. 20 let, s možností fixní úrokové sazby. Jedna mimořádná splátka bude realizována bez sankce. [7]

Standardní úvěr na revitalizace pro BD a SVJ

Úvěr má dlouhodobou splatnost až 20 let, s možností volby úrokové sazby (pohyblivé či fixní), s jednorázovým nebo postupným čerpáním úvěru, s výběrem způsobu splácení (rovnoměrné, progresivní, anuitní). Tento úvěr je navázán na dotace z programu Panel a

Zelená úsporám. Provedení mimořádné splátky dotace ze Zelená úsporám je bez sankce. Banka zpracuje posudek o odhadní ceně nemovitosti sama. [7]

ČSOB nabízí úrokovou sazbu v různých variantách:

- Úroková sazba PRIBOR + pevná marže v %,
- fixní sazba po celou dobu splatnosti,
- fixní sazba s částečnou fixací na určitou dobu. [7]

Zajištění úvěru v případě bytových družstev při celkové zadluženosti do 300 000 Kč v průměru na jeden byt:

- Zástava úvěrované nemovitosti,
- blanko směnka družstva,
- bankovní záruka od ČMZRB (min. na 70 % úvěru),
- ručitelská prohlášení družstevníků. [7]

Zajištění je možné si zvolit z daných možností. Pro družstvo je nejvhodnější zajištění blanko směnkou. Se zajištěním musí souhlasit min. 51 % družstevníků a poté také členská schůze dle stanov. [7]

Pro žádost je nutné doložit právní subjektivitu bytového družstva, platné stanovy, minimálně jednoletou ekonomickou historii a kvalitně vedené účetnictví. Dále je nutná dobrá platební kázeň družstevníků a založení účtu u ČSOB. [7]

Na základě indikativní nabídky byly zjištěny tyto skutečnosti:

- Úroková sazba úvěru: 5,86 % p.a.,
- úvěr poskytnut v plné výši,
- požadavek na výši fondu oprav ve výši 115 % (resp. banka požaduje 85 % možné výše FO na splátku úvěru),
- zajištění blanko směnkou,
- doba zpracování žádosti o úvěr: 14 dní až 1 měsíc,
- poplatek za zpracování úvěru ve výši 0,5 % z hodnoty úvěru,
- poplatek za vedení obou účtů: 500 Kč/měsíc.

5.3.4 Komerční banka, a.s.

Komerční banka nabízí produkt Bytový dům, určený pro bytová družstva a SVJ. V rámci podprogramů rekonstrukce a oprava či provoz, umožňuje rekonstrukce, modernizace, opravy, údržbu a provoz bytových domů. Jedná se o investiční a hypoteční úvěr s možností jednorázového či postupného čerpání. Splácení je možné anuitou, individuálně nebo pravidelně. Úroková sazba je pevná s fixací na libovolnou dobu splatnosti, nebo pohyblivá (pro investiční úvěry). [16]

Na základě vyhodnocení žádosti je možné získat investiční úvěr bez zajištění v přepočtu na jednu bytovou jednotku až do výše 300 000 Kč - bytové družstvo po předložení krycí blanko směnky. V případě hypotečního úvěru je vyžadováno zajištění nemovitostí. [16]

Dotací Zelená úsporám lze jednorázově uhradit část úvěru poskytnutého v rámci programu Bytový dům bez jakékoliv sankce za předčasné splacení. Předností tohoto produktu je poskytnutí úvěru zdarma. [16]

Na základě indikativní nabídky byly zjištěny tyto skutečnosti:

- Úroková sazba úvěru: 5,29 % p.a.,
- úvěr poskytnut v plné výši,
- požadavek fondu oprav ve výši 120 % měsíční splátky úvěru,
- zajištění blanko smenkou,
- doba zpracování žádosti o úvěr: 14 dní,
- poplatek za zpracování úvěru: zdarma,
- poplatek za vedení úvěrového účtu: 200 Kč/měsíc,
- poplatek za vedení běžného účtu: 100 Kč/měsíc.

5.3.5 Volksbank CZ, a.s.

Volksbank nabízí investiční úvěry, které slouží k financování investičních potřeb souvisejících se správou a rozvojem bytového fondu. Jedná se o dlouhodobé investiční úvěry na opravy a rekonstrukce bytových domů i na novou družstevní bytovou výstavbu se splatností až 20 let a fixací úrokové sazby až na 10 let. Nabízí několik typů úvěrů,

kteře jsou specializované na opravy a výměny výtahů, na opravy panelových domů v rámci programu Panel, na privatizaci bytového fondu. [32]

Úvěr umožňuje přímou úhradu dodavatelských faktur. Je možné si zvolit rovnoměrné nebo anuitní splátky a odložit zahájení splácení úvěru až o 6 měsíců. Úrokovou sazbu je možné fixovat až na 10 let, ale bytovému družstvu byla umožněna fixace na 15 let. Výsledná výše sazby je závislá na částce a splatnosti úvěru, typu a bonitě klienta, investičním záměru a zajištění úvěru. [32]

Podmínky pro získání úvěru:

- Prokazatelná schopnost bytového družstva řádně platit dluhovou službu,
- nízké procento neplatičů nájemného,
- promítnutí dluhové služby do nájemného/záloh na tvorbu fondu oprav a dostatečný peněžní tok z nájemného k úhradě dluhové služby,
- souhlas členské schůze, shromáždění delegátů a nájemců předmětného domu v souladu se stanovami resp. se zákonem,
- právní předpoklady (řádne založení bytového družstva, předložení stanov s notářským zápisem atd.). [32]

Úvěry do výše 300 000 Kč na jednu bytovou jednotku banka poskytuje bez zajištění. Jako zajišťující nástroj může být využito osobní ručení družstevníků formou ručitelského prohlášení, bankovní záruka aj. [32]

Na základě indikativní nabídky byly zjištěny tyto skutečnosti:

- Úroková sazba úvěru: 5,50 % p.a.,
- úvěr poskytnut v plné výši,
- požadavek na výši fondu oprav ve výši 110 % splátky úvěru,
- zajištění: bez zajištění,
- doba zpracování žádosti o úvěr: 14 dní,
- poplatek za zpracování úvěru: 0,5 % z výše úvěru,
- poplatek za vedení úvěrového účtu: 250 Kč/měsíc,
- poplatek za vedení běžného účtu: 129 Kč/měsíc.

5.3.6 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Stavební spořitelna nabízí úvěr na opravy a rekonstrukce domu pro bytová družstva a SVJ i jednotlivé majitele bytů. Úvěr má dvě fáze, a to fázi úvěru překlenovacího, kdy dochází k dospořování cílové částky a fázi úvěru ze stavebního spoření. Dospořování ve fázi překlenovacího úvěru činí min. 0,2 % z cílové částky. Maximální doba splatnosti je 25 let. U překlenovacího úvěru je možnost fixace úrokové sazby až na 6 let. Úročení vkladů ve fázi překlenovacího úvěru jsou 2 % p.a. Max. výše úvěru se odvozuje od platby na opravu a údržbu domu za poslední 1 - 3 měsíce. Při navýšení platby na opravy a údržbu o více než 50 % je nutné tuto částku platit min. 3 měsíce. Výhodou je možnost vložení mimořádných splátek bez sankce ve fázi překlenovacího úvěru. [22]

Možnosti zajištění:

- Záruka od ČMZRB (u úvěrů do max. výše 10 mil. Kč),
- zástava k nemovitosti,
- bez zajištění (u úvěrů do max. výše 10 mil. Kč a podílu max. 150 000 Kč na jednu bytovou jednotku). [22]

Na základě indikativní nabídky byly zjištěny tyto skutečnosti:

- Úroková sazba překlenovacího úvěru: 5,09 %,
- úroková sazba úvěru ze stavebního spoření: 5 %,
- úvěr poskytnut v plné výši,
- požadavek na výši fondu oprav: spořitelna požaduje splátku úvěru ve výši max. 70 % fondu oprav,
- zajištění: bez zajištění,
- doba zpracování žádosti o úvěr: min. týden,
- poplatek za uzavření úvěru: 1 % z výše úvěru, max. 25 000 Kč,
- poplatek za uzavření stavebního spoření: bez poplatku,
- poplatek za vedení úvěrového účtu: 25 Kč/měsíc,
- poplatek za vedení spořicího účtu: 25 Kč/měsíc.

5.3.7 Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí bytovým družstvům úvěr Panel Kredit Plus. Ten je možné využít především pro rekonstrukci panelového domu. V menší míře lze využít daný produkt i na koupi bytového domu či refinancování poskytnutého úvěru na výše specifikovaný účel. [26]

Překlenovací úvěr je možné fixovat až na 5 let. Úvěr se stavebního spoření je úročen 3,5 % p.a. a je možné tuto sazbu fixovat na celou dobu splácení. Úvěr ze stavebního spoření je bez akontace. Po dobu překlenovacího úvěru se hradí úroky ze skutečně vyčerpané částky úvěru a dospořování na úročený účet stavebního spoření v minimální výši 0,2 % z výše úvěru, ve fázi úvěru ze stavebního spoření anuitní splátka ve výši 0,7 % z původní výše úvěru. [26]

Pokud je zvolena splatnost úvěru 24 let, je možné financovat až 100 % investice. K úvěru je možné žádat dotaci z programu Panel a Zelená úsporám. Výhodou je možnost mimořádných splátek či předčasného splacení zdarma. [26]

Úvěr je možné čerpat jednorázově či postupně na účet dodavatele v souladu se smlouvou o dílo popř. kupní smlouvou. Banka umožňuje proplacení zálohových plateb před provedením prací až do výše 50 % úvěru. Úvěr je možné čerpat postupně na účet dodavatele. [26]

Potřeba zajištění se určuje dle výše dluhu připadajícího na bytovou jednotku. Do výše 200 000 Kč na bytovou jednotku lze poskytnout úvěr bez zajištění (celkově lze bez zajištění poskytnout až 10 mil. Kč). Kvalita zajištění má vliv na výši úrokové sazby z překlenovacího úvěru. [26]

Zajištění:

- Zajištění P-záruka ČMZRB z programu Panel,
- zástava nemovitosti,
- ručitelská prohlášení,
- blanko směnka. [26]

Podmínky poskytnutí:

- U bytového domu převažuje podlahová plocha využívaná k bydlení, obsazenost bytových jednotek je vyšší než 75%,
- vedení účetnictví v průkazné a přehledné formě,
- roční výše příspěvku do fondu oprav přesahuje o 10% celkovou výši splátek a dalších pravidelných plateb z fondu oprav,
- minimální počet neplatičů,
- družstvo nemá pohledávky po splatnosti v Centrálním registru úvěrů, není vedeno v Insolvenčním rejstříku.

Požadované doklady:

- Výpis z OR,
- stanovy družstva,
- účetní výkazy vč. daňového přiznání (je-li povinnost podat),
- výpis z katastru nemovitostí,
- doklad o pojištění nemovitosti,
- tržní posudek v případě zajištění nemovitostí,
- smlouva o dílo včetně rozpočtu,
- pravomocné stavební povolení nebo ohlášení v případě potřeby,
- kupní smlouva,
- úvěrová smlouva v případě refinancování úvěru.

Na základě indikativní nabídky byly zjištěny tyto skutečnosti:

- Úroková sazba překlenovacího úvěru: 5,58 % p.a.,
- úroková sazba úvěru ze stavebního spoření: 3,5 % p.a.,
- úvěr poskytnut v plné výši,
- požadavek na výši fondu oprav: 110 % (po odečtení běžných výdajů),
- není nutnost zajištění,
- doba zpracování žádosti o úvěr: cca 10 dní,
- poplatek za zpracování úvěru: 1 % z výše úvěru,
- poplatek za uzavření stavebního spoření: až 1 % z cílové částky,
- poplatek za vedení úvěrového účtu: cca 250 Kč/čtvrtletí,

- poplatek za vedení spořicího účtu: cca 79 Kč/čtvrtletí.

5.3.8 Wüstenrot stavební spořitelna a.s.

Revit Plus je úvěrový produkt pro bytová družstva a SVJ. Skládá se z překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr je bez akontace. Celková doba splatnosti úvěru může být až 25 let. Sazba u úvěru ze stavebního spoření je ve výši 3,7 % p.a. [33]

Na základě indikativní nabídky byly zjištěny tyto skutečnosti:

- Úroková sazba překlenovacího úvěru: 5,5 % p.a.,
- úroková sazba úvěru ze stavebního spoření: 3,7 % p.a.,
- úvěr poskytnut v plné výši,
- požadavek na výši fondu oprav: 120 %,
- není nutnost zajištění,
- doba zpracování žádosti o úvěr: cca 14 dní,
- poplatek za zpracování úvěru: 1 % z výše úvěru, max. 30 000 Kč,
- poplatek za uzavření stavebního spoření: až 1 % z cílové částky, max. 30 000 Kč,
- poplatek za vedení úvěrového účtu: cca 250 Kč/rok,
- poplatek za vedení spořicího účtu: cca 250 Kč/rok.

5.4 Srovnání nabídek bank

5.4.1 Výpočet parametrů úvěrů

Následující výpočty počítají u bank (nikoliv stavebních spořitelen) se 180 měsíčními splátkami, z důvodu různorodosti indikativních nabídek. Ve skutečnosti by při půlročním odkladu splátek byl počet měsíců splácení 174.

Česká spořitelna

Při volbě úvěru u České spořitelny jsou náklady na úvěr a potřebná výše fondu oprav znázorněny v tabulce 19. Díky velmi vysokému požadavku na zajištění fondu oprav ve výši 130 % výše splátek, je tento úvěr relativně drahý. Fond oprav by musel činit téměř

25 Kč/m², a to 24,53 Kč/m². Také celková výše poplatků spojených s úvěrem je vysoká, celkem 147 285 Kč za dobu trvání úvěru.

Tab. 19: Výpočet z nabídky ČS

Česká spořitelna	
Investiční úvěr	
Úroková sazba úvěru p.a. [%]	5,65
Doba splácení [měsíce]	180
Měsíční splátka [Kč]	53 118
Celkem za úvěr [Kč]	9 561 183
<i>Požadavek na fond oprav [Kč]</i>	<i>2 868 372</i>
Poplatek za uzavření úvěru [Kč]	48 285
Poplatek za vedení úvěru [Kč/splatnost úvěru]	72 000
Poplatek za vedení běžného účtu [Kč/splatnost úvěru]	27 000
Celkem [Kč]	12 576 840
Potřebná výše fondu oprav [Kč/m²]	24,53

Zdroj: Indikativní nabídka banky

Československá obchodní banka

Tab. 20: Výpočet z nabídky ČSOB

ČSOB	
Úvěr pro bytová družstva	
Úroková sazba úvěru p.a. [%]	5,86
Doba splácení [měsíce]	180
Měsíční splátka [Kč]	53 842
Celkem za úvěr [Kč]	9 691 517
<i>Požadavek na fond oprav [Kč]</i>	<i>1 710 276</i>
Poplatek za uzavření úvěru [Kč]	32 190
Poplatek za vedení úvěru [Kč/splatnost úvěru]	90 000
Poplatek za vedení běžného účtu [Kč/splatnost úvěru]	
Celkem [Kč]	11 523 983
Potřebná výše fondu oprav [Kč/m²]	22,48

Zdroj: Indikativní nabídka banky

Úvěr od ČSOB umožňuje pouze malý nárůst fondu oprav, o 3,50 Kč na m² oproti stávající výši. Celková výše poplatků je taktéž dost vysoká, celkem 122 190 Kč za dobu trvání úvěru. Výhodou je možnost vložení dotace jako mimořádné splátky úvěru bez sankce.

Komerční banka

Tab. 21: Výpočet z nabídky KB

Komerční banka	
Úvěr bytový dům	
Úroková sazba úvěru p.a. [%]	5,29
Doba splácení [měsíce]	180
Měsíční splátka [Kč]	51 889
Celkem za úvěr [Kč]	9 340 047
<i>Požadavek na fond oprav [Kč]</i>	<i>1 868 004</i>
Poplatek za uzavření úvěru [Kč]	0
Poplatek za vedení úvěru [Kč/splatnost úvěru]	36 000
Poplatek za vedení běžného účtu [Kč/splatnost úvěru]	18 000
Celkem [Kč]	11 262 051
Potřebná výše fondu oprav [Kč/m²]	21,97

Zdroj: Indikativní nabídka banky

Úvěr od Komerční banky je zajímavý především díky nulovému poplatku za uzavření úvěru. Celková výše poplatků je tedy nízká, činí 54 000 Kč za dobu trvání úvěru. Požadovaná výše fondu oprav je téměř 22 Kč na m². Taková výše je pro družstvo vyhovující. Výhodná je možnost předčasného splacení úvěru bez sankcí. Dle indikativní nabídky banky je požadovaná výše fondu oprav 64 - 66 tis. Kč měsíčně při 174 splátkách úvěru, která reálně neodpovídá 120 %. V takovém případě by po přepočtu byla požadovaná výše fondu oprav ve výši 22,58 Kč na m² při 174 měsíčních splátkách.

Volksbank

Velmi výhodná byla nabídka od Volksbank, která ač není jedničkou na trhu v poskytování úvěru na revitalizace, nabízí dobré podmínky úvěru. Požadavek na fond oprav činí 20,51 Kč na m². Taková výše je velmi přijatelná, došlo by k nárůstu o pouhých 1,50 Kč na m². Celková výše poplatků není nejnižší, ale zároveň nepatří ani k nejvyšším částkám - 100 410 Kč za dobu trvání úvěru. Výhodou je možnost mimořádných splátek a předčasného splacení bez poplatků.

Tab. 22: Výpočet z nabídky Volksbank

Volksbank	
Úvěr pro bytová družstva	
Úroková sazba úvěru p.a. [%]	5,5
Doba splácení [měsíce]	180
Měsíční splátka [Kč]	52 604
Celkem za úvěr [Kč]	9 468 690
<i>Požadavek na fond oprav [Kč]</i>	<i>946 872</i>
Poplatek za uzavření úvěru [Kč]	32 190
Poplatek za vedení úvěru [Kč/splatnost úvěru]	45 000
Poplatek za vedení běžného účtu [Kč/splatnost úvěru]	23 220
Celkem [Kč]	10 515 972
Potřebná výše fondu oprav [Kč/m²]	20,51

Zdroj: Indikativní nabídka banky

Modrá pyramida

Úvěr ze stavebního spoření je odlišný od standardního úvěru. Skládá ze dvou fází. V první fázi dochází k uzavření překlenovacího úvěru, kdy se splácí částka složená z části, která připadá na úroky z úvěru a z částky na dospořování. Ke spoření dochází, aby bylo možné dosažení druhé fáze, a to úvěru ze stavebního spoření. Výhodou úvěru u stavebních spořitelů je možnost kdykoliv ve fázi překlenovacího úvěru provádět mimořádné splátky bez sankcí. Další nevýhodou takového typu úvěru je především to, že u obou fází je různá výše potřebného fondu oprav, je tedy nutné při přechodu na další fázi změnit výši fondu oprav.

Úvěr od Modré pyramidy je v první fázi pro družstvo neúnosný, ve druhé splňuje maximálně stanovený limit fondu oprav. Poplatky jsou velice příznivé, a to ve výši pouhých 31 448 Kč na m².

Tab. 23: Výpočet z nabídky Modré pyramid

Modrá pyramida		
Renoúvěr multi		
Parametry fází úvěru	Překlenovací úvěr	Úvěr ze SS
Úroková sazba úvěru p.a. [%]	5,09	5,00
Doba splácení [měsíce]	81	95,9
Měsíční splátka [Kč]	58 855	48 285
Celkem za úvěr [Kč]	4 737 828	4 630 532
<i>Požadavek na fond oprav [Kč]</i>	<i>2 043 110</i>	<i>1 984 514</i>
Poplatek za uzavření úvěru [Kč]	25 000	0
Poplatek za uzavření SS [Kč]	0	0
Poplatek za vedení úvěru [Kč/splatnost úvěru]	2 025	2 398
Poplatek za vedení spořicího účtu [Kč/splatnost úvěru]	2 025	0
Celkem [Kč]	6 809 988	6 617 443
Potřebná výše fondu oprav [Kč/m²]	29,52	24,23

Zdroj: Indikativní nabídka stavební spořitelny

Raiffeisen stavební spořitelna

Tab. 24: Výpočet z nabídky RSTS

Raiffeisen stavební spořitelna		
Panel Kredit Plus		
Parametry fází úvěru	Překlenovací úvěr	Úvěr ze SS
Úroková sazba úvěru p.a. [%]	5,58	3,50
Doba splácení [měsíce]	91	96,9
Měsíční splátka [Kč]	57 940	45 066
Celkem za úvěr [Kč]	5 272 540	4 366 895
<i>Požadavek na fond oprav [Kč]</i>	<i>527 254</i>	<i>436 690</i>
Poplatek za uzavření úvěru [Kč]	64 380	0
Poplatek za uzavření SS [Kč]	13 379	0
Poplatek za vedení úvěru [Kč/splatnost úvěru]	7 583	8 075
Poplatek za vedení spořicího účtu [Kč/splatnost úvěru]	2 396	0
Celkem [Kč]	5 887 533	4 811 660
Potřebná výše fondu oprav [Kč/m²]	22,72	17,44

Zdroj: Indikativní nabídka stavební spořitelny

Úvěr je v tomto případě namodelován na 15,7 let. I v případě trochu delší doby splatnosti jsou podmínky velice příznivé. Dané je způsobeno především požadavkem banky navýšení fondu oprav o pouhých 10 % na měsíční splátku.

Wüstenrot stavební spořitelna

Potřebná výše do fondu oprav vypadá velice příznivě. V tomto případě je ale způsobená dobou splatnosti úvěru v délce 20 let, nikoliv požadovaných 15 let. Nebylo možné daný úvěr namodelovat do 15 let při dodržení podmínky platby max. 25 Kč/m². Tento úvěr není vhodný k financování revitalizace.

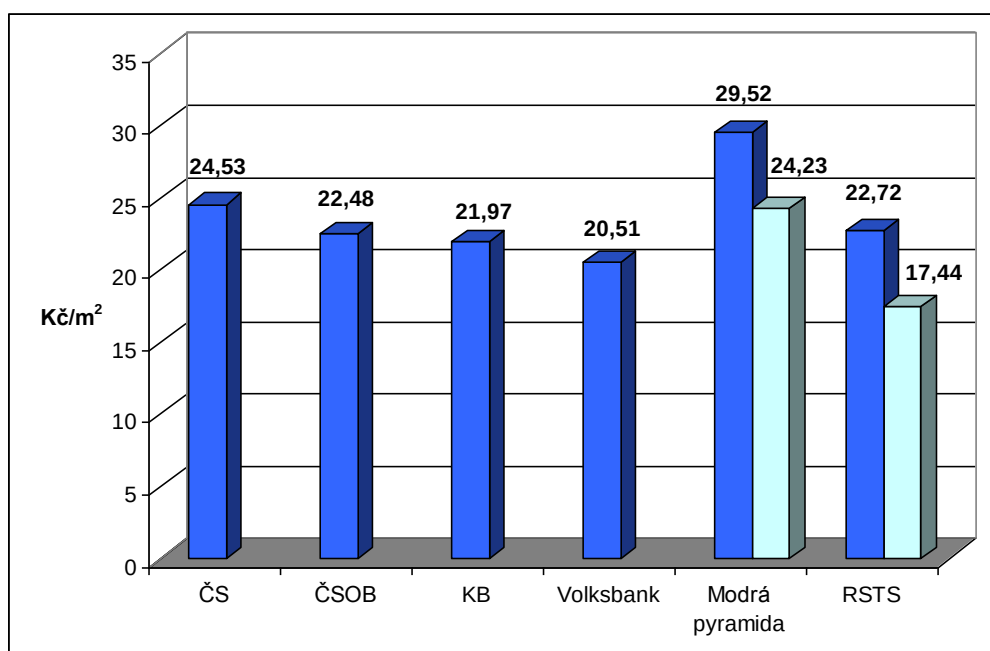
Tab. 25: Výpočet z nabídky bank Wüstenrot st.s.

Wüstenrot stavební spořitelna		
Revit		
Parametry fází úvěru	Překlenovací úvěr	Úvěr ze SS
Úroková sazba úvěru p.a. [%]	5,50	3,70
Doba splácení [měsíce]	141,96	98,04
Měsíční splátka [Kč]	46 865	44 800
Celkem za úvěr [Kč]	6 652 955	4 392 192
<i>Požadavek na fond oprav [Kč]</i>	<i>1 330 591</i>	<i>878 438</i>
Poplatek za uzavření úvěru [Kč]	30 000	0
Poplatek za uzavření SS [Kč]	30 000	0
Poplatek za vedení úvěru [Kč/splatnost úvěru]	2 958	2 043
Poplatek za vedení spořicího účtu [Kč/splatnost úvěru]	2 958	0
Celkem [Kč]	8 049 462	5 272 673
Potřebná výše fondu oprav [Kč/m²]	19,90	18,89

Zdroj: Indikativní nabídka stavební spořitelny

5.4.2 Výběr nejvhodnějšího financování

Následující graf znázorňuje porovnání výše fondu v Kč na m² oprav od zkoumaných finančních institucí, není zde srovnání s Wüstenrot stavební spořitelnou, protože nesplňuje zadání družstva.



Graf 5: Potřebná výše fondu oprav [Kč/m²]

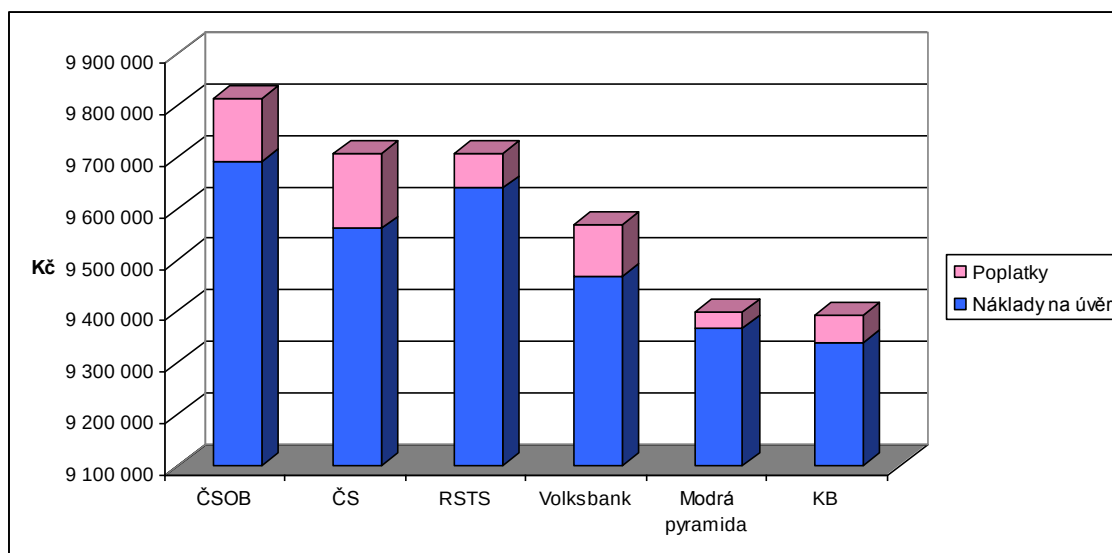
Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu 5 je patrná nejnižší potřebná částka na výši fondu oprav a to ve výši **20,51 Kč na m²**. Volksbank je tedy vhodnou bankou pro žádost o úvěr. Jako další vhodnou bankou je KB a ČSOB. Jako nejméně vhodné se jeví úvěry ze stavebního spoření, kde je nutné v průběhu splácení změnit výši fondu oprav a to dokonce v rozsahu kolem 5 Kč na m². Úvěr od banky umožňuje stále stejnou výši měsíční splátky a některé banky také možnost vložení částky dotace bez sankcí a poplatků.

Tab. 26: Celkové náklady na jednotlivé úvěry

Banka	ČSOB	ČS	RSTS	Volksbank	Modrá pyramida	KB
Úrok + úmor	9 691 517	9 561 183	9 639 435	9 468 690	9 368 360	9 340 047
Celkové poplatky	122 190	147 285	67 959	100 410	31 448	54 000
Celkové náklady	9 813 707	9 708 468	9 707 394	9 569 100	9 399 808	9 394 047

Zdroj: Vlastní zpracování



Graf 6: Celkové náklady na jednotlivé úvěry

Zdroj: Vlastní zpracování

Při porovnání celkových nákladů na úvěr vychází nejlépe Komerční banka, jejíž výše požadovaného fondu oprav je ale vyšší než u Volksbank. Jako druhá nejlepší je Volksbank s celkovými náklady ve výši 9 569 100 Kč (viz tabulka 26). Nejvyšších nákladů dosáhla ČSOB, především díky vysoké úrokové sazbě (viz graf 6). Nabídka Modré pyramidy je také výhodná, ale nesplňuje podmínky požadavku stejné výše plateb na zálohy do fondu oprav po celou dobu trvání úvěru.

Nyní je tedy důležité zohlednit zda je výhodnější upřednostnit nejnižší požadované platby do fondu oprav u Volksbank nebo nejlevnější úvěr od Komerční banky. Celkový rozdíl v nákladech Komerční banky oproti Volksbank je 175 053 Kč. Taková částka není jistě zanedbatelná, ale měsíčně se jedná o průměrnou úsporu na splátkách ve výši pouhých 973 Kč. Při zohlednění průměrné výše fondu oprav na m² je úvěr od Komerční banky měsíčně dražší o 4 158 Kč. V této částce tvoří ale většinu vyšší požadavek na zajištění fondu oprav a to ve výši 120 % u Komerční banky oproti 110 % u Volksbank. Z hlediska družstva je nejvýhodnější úvěr od Komerční banky, protože je nejlevnější a vyšší požadavek na měsíční výši fondu oprav je méně rizikový než požadavek Volksbank. Požadovaných 110 % u Volksbank by v případě výskytu neplatičů nemuselo být dostačující. Průměrná výše fondu oprav by měla činit 21,97 Kč na m².

I v případě navýšení této částky z důvodu pokrytí ostatních výdajů a rizik by částka neměla přesáhnout 25 Kč na m², požadovaných nájemníky.

Po zohlednění zjištěných parametrů úvěrů a požadavků na úvěr vychází nejlépe úvěr od **Komerční banky**. Banka umožňuje splatnost úvěru v délce 15-ti let a fixaci úrokové sazby na celou dobu splácení úvěru. Splátky budou anuitní a měsíční. Pravděpodobný průběh splátkového kalendáře je znázorněn v příloze F.

Banka požaduje vedení fondu oprav na účtu u Komerční banky, dále tvorbu fondu oprav ve výši **120 %** výše splátek. Odklad splácení úvěru bude **půlroční**, začátek splácení bude tedy v lednu 2011. Čerpání úvěru začne v červenci 2010 a to postupně na účet firmy Mydlochova stavební s.r.o. na základě předložených faktur. Banka **nevyžaduje zajištění** úvěru.

5.5 Průběh financování

Družstvo zvažovalo navýšení fondu oprav na průměrnou výši 22 Kč za m². Tzn., že rodina s výměrou bytu 40 m² by zaplatila 880 Kč měsíčně a rodina s výměrou bytu 69 m² by zaplatila 1 518 Kč měsíčně. Taková částka je velmi přijatelná a sociálně únosná. Není tedy žádný důvod, že by navýšením fondu oprav o 15,8 % oproti předchozímu stavu došlo ke zvýšení počtu neplatičů v domě.

Z důvodu krytí nenadálých výdajů a dalších provozních položek je vhodné doporučit zvýšení fondu oprav o další částku, než je bankou vyžadováno, nejlépe na **24,50 Kč/m²**. Tím bude zajištěna dostatečná rezerva na pokrytí nenadálých výdajů. Fond oprav bude zvýšen o 29 % oproti předchozímu stavu. Situace pro rodiny v domě bude stále únosná. Pro byt o rozloze 40 m² bude činit měsíční výše fondu oprav 980 Kč a pro rodinu v 69 m² to bude 1 690,50 Kč.

Měsíčně bude tedy vybrána částka ve výši **69 776 Kč**, z toho **51 889 Kč** bude připadat na splátku úvěru a zbylá částka ve výši 17 887 Kč bude zůstat na účtu u Komerční banky. Při nečerpání fondu oprav v průběhu roku by se stav na účtu na konci roku 2011

pravděpodobně pohyboval ve výši 214 644 Kč (pouze prostředky z fondu oprav bez počátečního stavu).

Po realizaci revitalizace je očekáváno připsání dotace Zelené úsporám na účet družstva. Pro získání dotace je nutné doložit do místa žádosti o dotaci faktury s přesným položkovým rozpočtem a dokladem o jejich zaplacení. Přesný položkový rozpočet je stěžejní podmínkou pro přiznání plné výše dotace, neúplnost by mohla vést k jasnému neprokázání účelu a tedy ke snížení dotace.

Po realizaci je tedy nutné doložit:

- Doklad o ukončení realizace (kolaudační souhlas či oznámení o užívání stavby nebo předávací protokol),
- faktury na nákup výrobků, zařízení a technologií a realizaci opatření (montážní práce) s potvrzením o úhradě a položkovým rozpočtem,
- vyrozumění o poskytnutí podpory (v případě žádosti před realizací).

Přibližně do čtyř týdnů obdrží družstvo smlouvu ve třech kopiích. Dvě kopie, spolu s jedním notářsky ověřeným podpisem, je třeba zaslat SFŽP. Poté by měla být finanční částka zhruba do měsíce převedena na účet družstva.

Pokud družstvo dodrží všechny předepsané náležitosti může očekávat částku dotace ve výši 3 015 600 Kč. Pokud bude realizace ukončena v průběhu ledna 2011, je možné danou částku očekávat do konce března stejného roku.

Průběh splácení úvěru z fondu oprav a připsání výše dotace je znázorněno v tabulce 27. Tento splátkový kalendář nebere v úvahu vynaložení jiných položek z fondu oprav, připisování úroků či vznik nenadálých výdajů či ostatních výdajů spojených s realizací revitalizace v této práci nezmiňovaných.

Tab. 27: Pohyb na fondu oprav v roce 2011 bez využití dotace

Stav k		Počáteční zůstatek	Pohyb	Konečný zůstatek
2010	31.12.	-	-	448 000
2011	leden	448 000	17 887	465 887
	únor	465 887	17 887	483 774
	březen	483 774	3 033 487	3 517 261
	duben	3 517 261	17 887	3 535 148
	květen	3 535 148	17 887	3 553 035
	červenec	3 570 922	17 887	3 588 809
	srpen	3 588 809	17 887	3 606 696
	září	3 606 696	17 887	3 624 583
	říjen	3 624 583	17 887	3 642 470
	listopad	3 642 470	17 887	3 660 357
	prosinec	3 660 357	17 887	3 678 244

Zdroj: Vlastní zpracování

5.6 Efekt úspory tepla

Tab. 28: Efekt úspory tepla

Rok	Byt [m ²]	Předpokládané průměrné údaje za rok [Kč]				
		Platba za teplo před revitalizací	Úspora tepla po revitalizaci	Platba za teplo po revitalizaci	Splátka úvěru	Rozdíl splátky úvěru a úspory tepla
2011	40	9 459	5 242	4 217	8 745	3 503
	69	16 316	9 042	7 274	15 085	6 043
2026	40	14 750	8 174	6 576	0	-8 174
	69	25 444	14 101	11 343	0	-14 101

Zdroj: Vlastní zpracování

Jak již bylo řečeno v předchozích kapitolách, revitalizace přináší výhody zejména ve zvýšení životnosti domu, hodnoty domu a bytů, zlepšení vzhledu domu, ale především snížení nákladů na teplo. Právě finanční úspora je pro družstevníky nejpádňějším argumentem pro provedení revitalizace.

Tabulka 28 znázorňuje konečný efekt, který revitalizace může přinést pro jednotlivé byty. Platba za teplo před revitalizací a možná úspora po revitalizaci vychází z odhadu

tabulky 7. V roce 2011 je možné u bytu 2+1 velikosti 40 m² uspořit 5 242 Kč ročně, přičemž splátka úvěru na tento byt bude činit 8 745 Kč ročně. Za předpokladu, že ceny tepla porostou tak jako v tabulce 7, by mohl konečný efekt úspory tepla v roce 2011 na splátkách úvěru být téměř 60 %.

Fakticky tedy bude dosaženo tak vysokých úspor z revitalizace, že zatížení bytů úvěrem nebude ve výši 100 % splátky úvěru, ale pouze ve výši **40 % splátky úvěru** (60 % splátky úvěru pokryje úspora na teple).

V roce 2011 bude měsíčně připadat z fondu oprav ve výši 24,5 Kč na m² na splátku úvěru částka 18,22 Kč na m². Měsíční úspora tepla na m² by mohla činit téměř 11 Kč. Ve skutečnosti tedy družstevníci měsíčně zaplatí 7,22 Kč na m² jako výdaj spojený s revitalizací (bez běžných plateb do fondu oprav).

Po splacení úvěru nebude již tedy byt zatížen splátkami úvěru na revitalizaci a tím bude možné snížit fond oprav. Úspory tepla by za jinak neměnných podmínek měly zůstat dle odhadu ve výši 55,4 %.

5.7 Využití částky dotace

Po připsání částky dotace je nutné vzít v úvahu různé možnosti, jak s touto částkou naložit. Vzhledem k tomu, že částka dotace je vysoká, je možné ji využít na více účelů vhodných pro družstvo, a to:

- Realizace výměny výtahů či oprava dalších částí domu (vnější části jako např. chodby, sklepní kóje),
- mimořádná splátka úvěru,
- úhrada části splátek úvěru (faktické snížení fondu oprav pro nájemníky),
- uložení částky na termínovaný vklad.

Pro družstvo se jako nejvhodnější jeví kombinace výměny výtahů a mimořádné splátky úvěru. Z hlediska nájemníků je nejlepší doporučit výměnu výtahů či jiných částí domu a snížení splátek do fondu oprav.

V domě jsou dva výtahy. Jejich kompletní výměna za nové, při splnění všech norem Evropské unie, by se pohybovala kolem 2 mil. Kč. Je nutné zvolit si takovou firmu, která zajistí splnění právě všech podmínek stanovených vyhláškami a nařízeními. Danou firmu je také nutné oslovit minimálně rok předem, protože je v současné době po rekonstrukcích výtahů vysoká poptávka. Výměnu výtahu je tedy nutné zahrnout do budoucích fází oprav domu již nyní a zajistit si tak dodavatele. Pokud by družstvo zvolilo kombinaci výměny výtahu a mimořádné splátky úvěru, zbyla by na splátku částka ve výši přibližně 1 mil. Kč. Za mimořádnou splátku by neplatila bance žádné poplatky.

Pokud by částka 1 mil. Kč byla použita na splácení části úvěru a tím by došlo ke snížení fondu oprav na celý průběh splácení úvěru, nebyl by efekt snížení tak vysoký. Tato částka by mohla být rozpočítána na splácení části úvěru od května 2011 do konce splatnosti úvěru, tedy na 176 měsíců. Měsíčně by bylo možné uhradit 5 681,80 Kč z částky splátky úvěru. Měsíčně by se fond oprav mohl snížit přibližně o 2 Kč/m². Nevýhodou takového řešení je, že by došlo k další změně částky do fondu oprav, tedy i k dalším administrativním nákladům.

Při uložení zbylé částky na jednorázový termínovaný vklad, je možné počítat s ročním úročením pohybujícím se ve výši 2 - 6 % p.a. při různé době uložení.

V případě úhrady 2 mil. Kč za výměnu výtahů v květnu 2011 a současném převodu 1 mil. Kč na termínovaný účet by byl konečný zůstatek v roce 2011 na účtu ve výši 678 244 Kč (viz tabulka 29).

Tab. 29: Pohyb na fondu oprav v roce 2011 s využitím dotace

Stav k		Počáteční zůstatek	Pohyb	Konečný zůstatek
2010	31.12.	-	-	448 000
2011	leden	448 000	17 887	465 887
	únor	465 887	17 887	483 774
	březen	483 774	3 033 487	3 517 261
	duben	3 517 261	17 887	3 535 148
	květen	3 535 148	-2 982 113	553 035
	červen	553 035	17 887	570 922
	červenec	570 922	17 887	588 809
	srpen	588 809	17 887	606 696
	září	606 696	17 887	624 583
	říjen	624 583	17 887	642 470
	listopad	642 470	17 887	660 357
	prosinec	660 357	17 887	678 244

Zdroj: Vlastní zpracování

Jako nejvhodnější varianta využití prostředků z dotace Zelená úsporám se jeví volba **výměny výtahů** v odhadované částce přibližně 2 mil. Kč a uložení 1 mil. Kč na vhodný **termínovaný vklad** s výpovědní lhůtou od 2 do 5 let nebo použití jako **mimořádné splátky úvěru**. Finanční prostředky z termínovaného vkladu se mohou použít na jiné rekonstrukce či pořízení nízkoenergetických opatření.

6 ZÁVĚR

Revitalizace panelových domů patří mezi běžné záležitosti dnešní doby. I přesto, že počet revitalizací každým dnem roste, je stále více než 70 % bytových domů v ČR ve velmi zanedbaném stavu. Mezi hlavní přínosy realizace revitalizace patří úspora energie v rozsahu 30 - 60 %, zlepšení podmínek pro bydlení v panelovém domě, zabránění dalšího znehodnocování domu. Ačkoliv jsou výhody provedení zejména komplexní revitalizace domu jasné, stále se hodně obyvatel domu brání provádění rekonstrukcí. Hlavním důvodem je vznik finančních nákladů, které obyvatelé domu společně ponесou po další období. Proto je důležité vyčíslit možné budoucí úspory plynoucí z revitalizace a zvolit optimální financování, které nebude tolik zatěžovat obyvatele a zároveň bude vyhovovat podmínkám družstva.

Návrh financování revitalizace byl zpracován na panelový dům ve vlastnictví Okresního stavebního bytového družstva v Kutné Hoře. Jedná se o panelový dům s celkem 48 bytovými jednotkami. Dům je ve stavu odpovídajícímu jeho stáří - opraveny byly pouze rozvody zdravotních instalací a plynu. Všichni nájemníci jsou členy družstva.

Aby bylo možné dosáhnout výsledné revitalizace, je nutné projít důležitými kroky, které jí musí nutně předcházet. Již na samém začátku bylo nutné se rozhodnout, v jakém rozsahu bude revitalizace provedena, zda je možné na její financování získat státní dotaci a tomu poté přizpůsobit volbu optimálního provedení revitalizace. V případě volby dotace je vhodné, a v případě dotace Panel i nutné, nechat vypracovat energetický audit a průkaz energetické náročnosti budovy. Na základě těchto dokumentů je možné provést rozhodnutí, v jakém rozsahu bude revitalizace provedena a jakou finanční úsporu může přinést.

Stěžejním krokem je výběr dodavatele stavby, nejlépe generálního dodavatele stavby, který zajistí veškeré práce s revitalizací související. Na základě nabídek od oslovených dodavatelů ze středních Čech byla vybrána firma Mydlochova stavební s.r.o., která má sídlo v Kutné Hoře. Dle zvolených vah nejdůležitějších kritérií výběru byli dodavatelé vyhodnoceni a firma Mydlochova stavební skončila na druhém místě. Přesto byla vybrána především díky dobrým referencím a prodloužením stanovené záruční lhůty na

5 let. Po podepsání smlouvy o dílo je znám přesný položkový rozpočet jednotlivých prací a je možné se obrátit na jednotlivé finanční instituce s žádostí o indikativní nabídky. Celková cena revitalizace činí 7 938 000 Kč. Z vlastních prostředků družstva bude zaplacená částka ve výši 1 500 000 Kč, zbylou částku 6 438 000 Kč je nutné financovat vhodným finančním instrumentem.

V této fázi je důležité rozhodnout se pro jakou státní dotaci bude podána žádost. V současné době jsou nejvyužívanějšími dotace z programu Panel a Zelená úsporám. Dotace Panel je nepřímá dotace poskytovaná na úhradu části úroků z úvěru. K jejímu vyplacení dochází formou pololetních splátek, dle procentuálního snížení odpovídajícího úrokové sazby zvoleného úvěru. Je vyplácena postupně, nejdéle 15 let od žádosti o dotaci. Program Zelená úsporám umožňuje získání dotace v plné výši po provedení revitalizace. Dané prostředky je tedy možné využít takřka ihned a v celé přiznané částce. Po porovnání možných výnosů, které by jednotlivé dotace přinesly, byl vybrán dotační program Zelená úsporám. Díky provedení kompletního zateplení je možné dosáhnout na částku více než 3 mil. Kč. Kombinace obou dotací v tomto případě není možná, protože na stejný druh prací je možné čerpat pouze jednu dotaci. V tomto případě panelového domu v ulici Mazákova bude provedena sanace a oprava obvodového pláště, hydroizolace, zateplení střechy a obvodového pláště, výměna oken a balkónových dveří, zateplení stropu ve sklepních prostorách a vyregulování otopné soustavy. Následné vyregulování otopné soustavy je velice důležité zejména z důvodu dosažení možných vypočítaných úspor. Při nevyregulování či špatně provedení regulaci neodborníkem dochází ke vzniku vlhkosti a plísní v bytech.

Pro získání žádosti z programu Zelená úsporám je nutná spolupráce s PIS, které vydá závazné stanovisko k žádosti a zejména poskytuje poradenství bytovému družstvu v této oblasti. Výběr vhodné finanční instituce je dalším důležitým milníkem. Je vhodné vybírat mezi takovými institucemi, které mají součinnost s dotačními programy a poskytují služby, které jsou jinak např. zpoplatněny. Pro žádost o úvěr byla stanovena patnáctiletá doba splatnosti se stejnou dobou fixace úrokové sazby, měsíční anuitní splátky a možností navýšení fondu oprav na max. hranici 25 Kč/m². Doba splatnosti 15 let byla zvolena zejména kvůli možné výši fondu oprav a zbytečnému navýšování

zaplacených úroků při delší době splatnosti. Fixace úrokové sazby na stejnou dobu je nutná podmínka ze strany družstva, zejména z důvodu stále stejných plateb do fondu oprav, bez nutnosti jeho zvyšování v průběhu splácení. Ze všech indikativních nabídek byla jako nejvhodnější vybrána nabídka Komerční banky. Úvěr na revitalizaci pro bytové družstvo je úročen sazbou 5,29 % p. a., požadavek na výši fondu oprav je 120 %, zároveň není nutné zajištění úvěru a je zde bezplatná možnost mimořádných splátek z dotačního programu Zelená úsporám. Po přepočtu celkových nákladů na úvěr bude nutné zvýšit fond oprav min. na hodnotu 22 Kč/m². Po zvážení možných rizik a jiných nákladů placených z fondu oprav bude fond oprav činit průměrně 24,5 Kč/m². Taková výše je pro všechny obyvatele domu přijatelná.

Zatížení úvěrem na družstevníky ve skutečnosti nebude tak vysoké. Po zohlednění úspor na spotřebě tepla ve výši 55,4 % oproti průměrnému ročnímu stavu, je možné v průběhu splácení úvěru dosáhnout snížení zatížení bytu úvěrem o 60 %.

Pokud revitalizace proběhne v max. termínu od července 2010 do ledna 2011, je možné získat dotaci z programu Zelená úsporám v březnu 2011. Po zvážení možností jak naložit s budoucí získanou dotací z programu Zelená úsporám se jeví jako nejvhodnější z části dotace financovat výměnu výtahů a zbývající část použít jako mimořádnou splátku úvěru či jí uložit na vhodný termínovaný vklad s min. dvouletou výpovědní lhůtou.

LITERATURA

- [1] 3xN spol. s r.o. *Revitalizace panelových domů - opravy, sanace, rekonstrukce*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-01]. Dostupné z: <<http://www.3xn.cz/revitalizace-panelovych-domu>>.
- [2] BLAŽÍČEK, J. *Historický přehled vývoje cen*. [online]. 2009 [cit. 2010-04-15]. Dostupné z: <<http://www.tzb-info.cz/t.py?i=3&t=1>>.
- [3] CENTRUM REGENERACE PANELOVÝCH DOMŮ. *Financování*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-02]. Dostupné z: <<http://www.panelcentrum.cz/zobraz.php?sek=1&str=8>>.
- [4] CENTRUM REGENERACE PANELOVÝCH DOMŮ. *Stavební spoření*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-02]. Dostupné z: <<http://www.panelcentrum.cz/zobraz.php?sek=1&str=9>>.
- [5] ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s. *Investiční úvěr pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-05]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/menu/cs/firmy/nav00000_firmy_nds_5599_prod_1_398>.
- [6] ČESKOMORAVSKÁ ZÁRUČNÍ A ROZVOJOVÁ BANKA, a.s. *Banky spolupracující na realizaci programu Panel*. [online]. 2009 [cit. 2010-02-02]. Dostupné z: <<http://www.cmzrb.cz/podpora-bydleni/banky-spolupracujici-na-realizaci-programu-panel>>.
- [7] ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, a. s. *Úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-05]. Dostupné z: <<http://www.csob.cz/cz/Firmy/Bytova-druzstva/Stranky/Uvery-pro-bytova-druzstva-a-spolecenstvi-vlastniku-jednotek.aspx>>.
- [8] DRÁPALOVÁ, J. *Regenerace panelových domů krok za krokem*. Brno: ERA, 2006. 142 s. ISBN 80-7366-054-7.
- [9] ENERGOPLAN s.r.o. *Co je to energetický audit*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-12]. Dostupné z: <<http://www.energoplan.cz/stranky/co-je-dobre-vedet/co-je-to-energeticky-audit.htm>>.
- [10] ENERGOPLAN s.r.o. *Co je to průkaz energetické náročnosti budovy*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-12]. Dostupné z: <<http://www.energoplan.cz/stranky/co-je-dobre-vedet/co-je-to-prukaz-energeticke-narocnosti-budovy.htm>>.

- [11] FENDRYCH, T. *Regenerace panelových budov 2 - Současný stav, trend, zahraniční zkušenosti*. [online]. 2008 [cit. 2010-01-05]. Dostupné z: <http://www.imaterialy.cz/clanky/technologie/2550/regenerace-panelovych-budov-2-soucasny-stav-trend-zahranicni-zkusenosti/>>.
- [12] GAVORA, J., ŠTĚPÁN, V. *Prognóza cen energií*. [online]. 2008 [cit. 2010-04-15]. Dostupné z: http://www.vlada.cz/assets/ppov/nezavisla-energeticka-komise/aktuality/prednaska_stepan_gavor_prognoza_cen_energii.ppt>.
- [13] JINGS s.r.o. *Revitalizace*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-01]. Dostupné z: <http://www.jings.cz/cs/revitalizace/>>.
- [14] KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- [15] KASTEN spol. s r.o. *Financování revitalizace panelových domů*. [online]. 2010 [2010-02-01]. Dostupné z: <http://www.kasten.cz/?modul=financovani-revitalizace-panelovych-domu>>.
- [16] KOMERČNÍ BANKA, a.s. *Program bytový dům*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-05]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/seg/seg3/products/residential_house_program.shtml>.
- [17] KOUCKÝ, L. *Pozor na příliš dlouhou dobu splatnosti úvěru*. [online]. 2010 [cit. 2010-04-20]. Dostupné z: <http://www.modernipanelak.cz/financovani-a-dotace/na-rekonstrukci-domu/pozor-na-prilis-dlouhou-dobu-splatnosti-uveru>>.
- [18] MARHOLD, a.s. *Produkty*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-01]. Dostupné z: <http://www.marhold.cz/m/cz/produkty/>>.
- [19] MELUZÍN, T., ZEMAN, V. *Bankovnictví 1. díl*. Brno: CERM, 2006. 85 s. ISBN 80-214-3255-1.
- [20] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Podpora oprav domovních olověných rozvodů pro rok 2010*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=eec2b55a-41cd-4556-b6f0-75be19aab32e>>.
- [21] MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Zelená úsporám - Na co je možné žádat*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-12]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/501/na-co-je-mozne-zadat/>>.

- [22] MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA, a.s. *Renovér multi*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-05]. Dostupné z: <<http://www.modrapyramida.cz/produkty/rekonstrukce-bytoveho-domu/renouver-multi>>.
- [23] MTS GROUP s.r.o. *Rekonstrukce a modernizace panelových domů*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-01]. Dostupné z: <<http://www.mtsgroup.cz/cs/produkty-a-sluzby/rekonstrukce-panelovych-domu/>>.
- [24] MYDLOCHOVA STAVEBNÍ s.r.o. *Reference*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-01]. Dostupné z: <<http://www.mydlochovastavebni.cz/reference.htm>>.
- [25] POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. vydání. Praha: Ekopress, 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.
- [26] RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, a.s. *Úvěr panel kredit plus*. [online]. 2010 [cit. 2010-03-05]. Dostupné z: <<http://www.rsts.cz/spolecnosti-a-druzstva/pro-druzstva-a-svj/uver-panel-kredit-plus.aspx>>.
- [27] REJNUŠ, O. *Peněžní ekonomie (finanční trhy)*. Brno: CERM, 2006. 257 s. ISBN 80-214-3235-7.
- [28] RŮŽIČKOVÁ, P. *Finanční analýza*. Grada Publishing, 2006. ISBN 978-80-247-1386-1.
- [29] STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Kombinace podpory z programu Nový panel a Zelená úsporám*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-14]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/podpora-bydleni/kombinace-novy-panel-a-zelena-usporam/1001724/56770/>>.
- [30] STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Program Nový panel*. [online]. 2010 [cit. 2010-02-14]. Dostupné z: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-novy-panel>>.
- [31] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vydání. Grada Publishing, 2004. ISBN 80-247-1097-8.
- [32] VOLKSBANK CZ, a.s. *Investiční úvěry*. [online]. 2006 [cit. 2010-03-05]. Dostupné z: <http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/verejny_sektor/bytova_druzstva/financovani/cz-verejny_sektor-bytova_druzstva-financovani-investicni_uvery.html>.

- [33] WÜSTENROT - STAVEBNÍ SPOŘITELNA a.s. *Revit plus*. [online]. 2010
[cit. 2010-03-05]. Dostupné z:
<<http://www.wuestenrot.cz/cz/cz/produkty/preklenovaci-uver/nase-nabidka/revit-plus/revitplus-53.html>>.

SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

BD	bytový dům
ČS	Česká spořitelna, a.s.
ČMZRB	Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
EU	Evropská unie
FO	fond oprav neboli zálohy do fondu na opravy a investice
KB	Komerční banka, a.s.
PIS	poradenské informační středisko
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SFŽP	Státní fond životního prostředí
SVJ	společenství vlastníků jednotek

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Možné tepelné úspory spojené s revitalizací	17
Obr. 2: Vzor průkazu energetické náročnosti budovy	19
Obr. 3: Panelový dům v ulici Mazákova	37
Obr. 4: Nákres umístění domu	38

SEZNAM TABULEK

Tab. 1: Třídy energetické náročnosti budov	20
Tab. 2: Oblasti dotace Zelená úsporám	29
Tab. 3: Technické parametry domu	38
Tab. 4: Roční průměrné náklady na energie	41
Tab. 5: Odhadovaný vývoj cen zemního plynu	44
Tab. 6: Roční úspora tepla po revitalizaci v cenách 2010	45
Tab. 7: Předpokládaná tepelná úspora	46
Tab. 8: Mydlochova stavební s.r.o. - cenová nabídka	50
Tab. 9: JINGS s.r.o. - cenová nabídka	51
Tab. 10: MTS GROUP s.r.o - cenová nabídka	53
Tab. 11: MARHOLD a.s. - cenová nabídka	55
Tab. 12: 3xN spol. s r.o. - cenová nabídka	56
Tab. 13: Porovnání dodavatelů dle vah kritérií.....	57
Tab. 14: Pravděpodobná výše dotace Panel.....	62
Tab. 15: Kalkulace revitalizace	65
Tab. 16: Navyšování úroků při různé délce splatnosti úvěru	67
Tab. 17: Porovnání různé doby splatnosti u úvěru ve výši 6,438 mil. Kč.....	68
Tab. 18: Banky poskytující úvěry k dotaci Panel	70
Tab. 19: Výpočet z nabídky ČS	80
Tab. 20: Výpočet z nabídky ČSOB	80
Tab. 21: Výpočet z nabídky KB	81
Tab. 22: Výpočet z nabídky Volksbank.....	82
Tab. 23: Výpočet z nabídky Modré pyramidy	83
Tab. 24: Výpočet z nabídky RSTS	83
Tab. 25: Výpočet z nabídky bank Wüstenrot st.s.	84
Tab. 26: Celkové náklady na jednotlivé úvěry	85
Tab. 27: Pohyb na fondu oprav v roce 2011 bez využití dotace.....	89
Tab. 28: Efekt úspory tepla.....	89
Tab. 29: Pohyb na fondu oprav v roce 2011 s využitím dotace.....	92

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Počet vyhověných žádostí o dotaci Panel v letech 2004 - 2008.....	34
Graf 2: Objem poskytnutých dotací programem Panel v mil. Kč v letech 2004 - 2008.	35
Graf 3: Vývoj průměrných cen tepelné energie 2001-2008	42
Graf 4: Prognóza cen energií [Kč/MWh] do roku 2050	43
Graf 5: Potřebná výše fondu oprav [Kč/m ²]	85
Graf 6: Celkové náklady na jednotlivé úvěry	86

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Seznam typizovaných konstrukčních soustav, realizovaných v hromadné bytové výstavbě bytových domů, postavených panelovou technologií
Příloha 2	Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice
Příloha 3	Program Zelená úsporám - výše podpor pro bytové domy
Příloha 4	Seznam oprav a modernizací, na které lze poskytnout podporu
Příloha 5	Žádost o dotaci z programu Zelená úsporám
Příloha 6	Ganttův diagram průběhu stavebních prací
Příloha 7	Pravděpodobný splátkový kalendář úvěru od Komerční banky
Příloha 8	Indikativní nabídka Volksbank
Příloha 9	Indikativní nabídka ČSOB
Příloha 10	Indikativní nabídka stavební spořitelny Modrá pyramida
Příloha 11	Indikativní nabídka Raiffeisen stavební spořitelny
Příloha 12	Indikativní nabídka stavební spořitelny Wüstenrot
Příloha 13	Indikativní nabídka Komerční banky

Příloha 1

Seznam typizovaných konstrukčních soustav, realizovaných v hromadné bytové výstavbě bytových domů, postavených panelovou technologií.

T 1	T 09 B
T 5	B 2
T 11	B 4
T 12	VM OS
T 13	VO S
T 14	VP OS
T 15	B 60
T 16	B 70
T 17	B 70 - 360
T 20	MS Průmstav
T 22	PS 61
T 42	PS 69
T 52	PS 69/2
G 40	HK 60
G 55	HK 65
G 57	HK 69
G 58	HKS 70
G 59	HKS G
G OS 64	BP 70 OS
G OS 66	VVÚ ETA
T 01 B	Larsen & Nielsen
T 02 B	BANKS
T 03 B	OP 1.11
T 05 B	OP 1.13
T 06 B	OP 1.21
T 08 B	OP 1.31

T OB-Nitra, Krajské materiálové varianty blokopanelových domů. Bytové domy postavené panelovou technologií v regionech po Sovětské armádě.

Příloha 2

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice

		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	30.9.2009
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	906 867	1 115 926	1 373 258	1 293 890	2 097 338	314 650	430 233	516 385	579 730	705 463	395 691
	Přírůstek (%)	42,1	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85,0	36,7	20,0	12,3	21,7	-43,9
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	144,2	139,4	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9	235,8	284,9	302,8	302,6
	Přírůstek (%)	-0,8	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8	6,3	-0,1
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	2 801 389	3 424 580	4 196 408	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 865 585
	Přírůstek (%)	18,1	22,2	22,5	16,1	29,4	-6,4	-5,5	-5,0	-3,1	-1,2	-4,0
Přiznaná státní podpora	Objem (mld. Kč)	6,393	7,719	9,313	11,059	13,261	15,337	16,086	15,772	14,976	14,220	12,445
	Přírůstek (%)	26,1	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2,0	-5,0	-5,0	-12,5
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	2 795	2 874	2 956	3 138	3 159	3 256	3 242	3 173	3 090	2 927	2 950
	Přírůstek (%)	-0,3	2,8	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4	-2,1	-2,6	-5,3	0,8
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	93,629	110,400	133,309	180,190	236,815	287,077	328,987	359,848	384,880	401,061	393,173
	Přírůstek (%)	14,6	17,9	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6	9,4	7,0	4,2	-2,0
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	286 942	373 463	465 824	568 920	685 740	786 483	857 875	900 653	942 944	971 176	987 866
v tom: ze stavebního spoření		167 687	262 259	346 145	420 929	488 850	549 698	582 867	587 501	580 352	569 870	569 716
překlenovací ²⁾		119 255	111 204	119 679	147 991	196 890	236 785	275 008	313 152	362 592	401 306	418 150
	Přírůstek (%)	53,2	30,2	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1	5,0	4,7	3,0	1,7
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	26,346	31,011	37,023	46,308	63,597	84,184	108,063	135,450	179,301	227,417	254,901
v tom: ze stavebního spoření		8,416	14,207	18,522	21,916	25,099	28,735	31,751	35,073	38,912	42,875	47,038
překlenovací ²⁾		17,930	16,804	18,501	24,392	38,498	55,449	76,312	100,377	140,389	184,542	207,862
	Přírůstek (%)	49,1	17,7	19,4	25,1	37,3	32,4	28,4	25,3	32,4	26,8	12,1
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	28,1	28,1	27,8	25,7	26,9	29,3	32,8	37,6	46,6	56,7	64,8

1) Stav ke konci období

2) Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

Příloha 3

Program Zelená úsporám - výše podpor pro bytové domy

Uvedené částky jsou maximální, podpora nesmí přesáhnout investiční náklady. Na žadatele - právnické osoby a fyzické osoby podnikající - se navíc vztahují pravidla pro poskytování veřejné podpory, tyto subjekty mohou žádat v režimu de minimis, nebo blokové výjimky.

A - Úspory energie na vytápění

V oblasti A program Zelená úsporám podporuje opatření vedoucí k úsporám energií na vytápění prostřednictvím celkového, nebo dílčího zateplení bytových domů.

Podporované opatření	Výše podpory
A.1 - Celkové zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 30 kWh/m²	1500 Kč/m² podlahové plochy , max. na 120 m ² na byt. jednotku
A.1 - Celkové zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 55 kWh/m²	1050 Kč/m² podlahové plochy , max. na 120 m ² na byt. jednotku
A.2 - Dílčí zateplení - snížení roční měrné potřeby tepla na vytápění o 30 % a) vnějších stěn, b) střechy/stropu, c) podlahy, d) výměna oken a dveří, e) instalace nuceného větrání s rekuperací alespoň jedno z opatření a) - e)	600 Kč/m² podlahové plochy , max. na 120 m ² na byt. jednotku
A.2 - Dílčí zateplení - snížení roční měrné potřeby tepla na vytápění o 20 % a) vnějších stěn, b) střechy/stropu, c) podlahy, d) výměna oken a dveří, e) instalace nuceného větrání s rekuperací alespoň jedno z opatření a) - e)	450 Kč/m² vytápěné plochy , max. na 120 m ² na byt. jednotku

Program Zelená úsporám podporuje také zpracování projektů a výpočtů nezbytných pro realizaci opatření. O tuto podporu se žádá současně s žádostí o investiční podporu. Tato podpora je podmíněna schválením žádosti o podporu investiční akce a bude poskytována do vyčerpání financí vyčleněných pro tento účel, nejpozději však do 31. března 2010:

A - Podpora na výpočet úspory měrné roční potřeby tepla na vytápění	15 000 Kč/BD
A - Podpora na projekt resp. odborný dozor	2 000 Kč/byt. jednotka (maximálně 5 % z výše poskytnuté podpory na investiční akci)

D - Dotační bonus

Žadatele, který provede jednu z níže uvedených kombinací opatření (např. celkové zateplení a instalaci ekologického zdroje vytápění), ocení program Zelená úsporám otačným bonusem. Podmínkou je současné podání žádostí na jednotlivá opatření.

Kombinace opatření	Výše bonusu
A + C.1	50 000 Kč
A + C.3	50 000 Kč
B + C.3	50 000 Kč
C.2 + C.3	50 000 Kč

Příloha 4

Seznam oprav a modernizací, na které lze poskytnout podporu z programu Panel.

Část A

Položka č.

- 1 Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby
- 2 Sanace statických poruch nosné konstrukce
- 3 Oprava obvodového pláště a reprofilace styků dílců obvodového pláště
- 4 Oprava lodžií nebo balkonů včetně zábradlí
- 5 Zateplení neprůsvitného obvodového pláště se současnou sanací obvodového pláště
- 6 Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály
- 7 Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, pergoly atd.
- 8 Vyregulování otopné soustavy
- 9 Oprava nebo výměna rozvodů zdravotních instalací a plynu

Část B

Položka č.

- 10 Výměna balkonů nebo oprava lodžií, balkonů včetně zábradlí
- 11 Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
- 12 Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy
- 13 Oprava nebo výměna výtahu včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
- 14 Oprava nebo výměna elektrických zařízení a rozvodů; silnoprůd, slaboprůd

Část C

Položka č.

- 15 Výměna vstupních stěn do objektů s uplatněním řešení, které zabezpečuje jejich ochranu před ničením vandaly
- 16 Repase nebo výměna vstupních dveří do bytů

- 17 Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody
- 18 Modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles
- 19 Oprava nebo modernizace bytového jádra včetně rozvodů elektřiny, zdravotních instalací a plynu
- 20 Oprava nebo modernizace vzduchotechniky
- 21 Zřízení nového výtahu anebo oprava nebo výměna výtahu včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
- 22 Oprava hromosvodů a protipožárních zařízení a konstrukcí

Část D

Položka č.

- 23 Instalace termosolárních panelů
- 24 Zasklení lodžii nebo balkónů
- 25 Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby
- 26 Oprava vnitřních stěn a stropů
- 27 Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah ve společných prostorách
- 28 Oprava komunikačních prostor
- 29 Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení
- 30 Měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby teplé užitkové vody, spotřeby studené vody
- 31 Náhrada rozvodů plynu pro vaření za rozvod elektřiny
- 32 Modernizace rozvodu teplé užitkové vody, zejména pákové baterie, izolace stoupacího potrubí, bytový vodoměr teplé užitkové vody
- 33 Změny dispozičního řešení bytu
- 34 Bytové mezonetové nástavby při sloučení bytu v nejvyšším podlaží
- 35 Projektové práce, projektová dokumentace
- 36 Statický posudek
- 37 Revize technického zařízení budov
- 38 Získání průkazu splnění požadavků hospodárné spotřeby energie na vytápění

Příloha 6

ID	Název úkolu	Zahájení	Dokončení	Trvání	VII 2010				VIII 2010				IX 2010				X 2010				XI 2010				XII 2010							
					4.7.	11.7.	18.7.	25.7.	1.8.	8.8.	15.8.	22.8.	29.8.	5.9.	12.9.	19.9.	26.9.	3.10.	10.10.	17.10.	24.10.	31.10.	7.11.	14.11.	21.11.	28.11.	5.12.	12.12.				
1	Zřízení zařízení staveniště	1.7.2010	14.7.2010	2t																												
2	Montáž lešení	1.7.2010	7.7.2010	1t																												
3	Sanace a hydroizolace	8.7.2010	21.7.2010	2t																												
4	Zateplení obvodového pláště, vč. nátěru	22.7.2010	24.11.2010	18t																												
5	Výměny fasádních výplní otvorů, oken a balk. dveří	22.7.2010	11.8.2010	3t																												
6	Zateplení stropů - sklepy	8.7.2010	4.8.2010	4t																												
7	Zateplení střechy a související práce	5.8.2010	29.9.2010	8t																												
8	Dokončovací práce	24.11.2010	21.12.2010	4t																												
9	Demontáž lešení	15.12.2010	21.12.2010	1t																												
10	Likvidace staveniště a uvedení do původního stavu	15.12.2010	21.12.2010	1t																												

Příloha 7

Rok	Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0	0	-	-	-	6 438 000,00
1	1	51 889	28 380,85	23 508,30	6 414 491,70
	2	51 889	28 277,22	23 611,93	6 390 879,76
	3	51 889	28 173,13	23 716,02	6 367 163,74
	4	51 889	28 068,58	23 820,57	6 343 343,17
	5	51 889	27 963,57	23 925,58	6 319 417,59
	6	51 889	27 858,10	24 031,05	6 295 386,53
	7	51 889	27 752,16	24 136,99	6 271 249,55
	8	51 889	27 645,76	24 243,39	6 247 006,15
	9	51 889	27 538,89	24 350,27	6 222 655,89
	10	51 889	27 431,54	24 457,61	6 198 198,27
	11	51 889	27 323,72	24 565,43	6 173 632,85
	12	51 889	27 215,43	24 673,72	6 148 959,13
2	13	51 889	27 106,66	24 782,49	6 124 176,64
	14	51 889	26 997,41	24 891,74	6 099 284,90
	15	51 889	26 887,68	25 001,47	6 074 283,42
	16	51 889	26 777,47	25 111,69	6 049 171,74
	17	51 889	26 666,77	25 222,39	6 023 949,35
	18	51 889	26 555,58	25 333,58	5 998 615,78
	19	51 889	26 443,90	25 445,25	5 973 170,52
	20	51 889	26 331,73	25 557,43	5 947 613,10
	21	51 889	26 219,06	25 670,09	5 921 943,01
	22	51 889	26 105,90	25 783,25	5 896 159,75
	23	51 889	25 992,24	25 896,91	5 870 262,84
	24	51 889	25 878,08	26 011,08	5 844 251,76
3	25	51 889	25 763,41	26 125,74	5 818 126,02
	26	51 889	25 648,24	26 240,91	5 791 885,11
	27	51 889	25 532,56	26 356,59	5 765 528,52
	28	51 889	25 416,37	26 472,78	5 739 055,74
	29	51 889	25 299,67	26 589,48	5 712 466,25
	30	51 889	25 182,46	26 706,70	5 685 759,56
	31	51 889	25 064,72	26 824,43	5 658 935,13
	32	51 889	24 946,47	26 942,68	5 631 992,45
	33	51 889	24 827,70	27 061,45	5 604 931,00
	34	51 889	24 708,40	27 180,75	5 577 750,25
	35	51 889	24 588,58	27 300,57	5 550 449,68
	36	51 889	24 468,23	27 420,92	5 523 028,76
4	37	51 889	24 347,35	27 541,80	5 495 486,96
	38	51 889	24 225,94	27 663,21	5 467 823,75
	39	51 889	24 103,99	27 785,16	5 440 038,58
	40	51 889	23 981,50	27 907,65	5 412 130,94
	41	51 889	23 858,48	28 030,67	5 384 100,26
	42	51 889	23 734,91	28 154,24	5 355 946,02

	43	51 889	23 610,80	28 278,36	5 327 667,66
	44	51 889	23 486,13	28 403,02	5 299 264,64
	45	51 889	23 360,92	28 528,23	5 270 736,42
	46	51 889	23 235,16	28 653,99	5 242 082,43
	47	51 889	23 108,85	28 780,31	5 213 302,12
	48	51 889	22 981,97	28 907,18	5 184 394,94
5	49	51 889	22 854,54	29 034,61	5 155 360,33
	50	51 889	22 726,55	29 162,61	5 126 197,73
	51	51 889	22 597,99	29 291,16	5 096 906,57
	52	51 889	22 468,86	29 420,29	5 067 486,28
	53	51 889	22 339,17	29 549,98	5 037 936,29
	54	51 889	22 208,90	29 680,25	5 008 256,04
	55	51 889	22 078,06	29 811,09	4 978 444,95
	56	51 889	21 946,64	29 942,51	4 948 502,45
	57	51 889	21 814,65	30 074,50	4 918 427,94
	58	51 889	21 682,07	30 207,08	4 888 220,86
	59	51 889	21 548,91	30 340,24	4 857 880,62
	60	51 889	21 415,16	30 473,99	4 827 406,62
	61	51 889	21 280,82	30 608,33	4 796 798,29
6	62	51 889	21 145,89	30 743,27	4 766 055,02
	63	51 889	21 010,36	30 878,79	4 735 176,23
	64	51 889	20 874,24	31 014,92	4 704 161,31
	65	51 889	20 737,51	31 151,64	4 673 009,67
	66	51 889	20 600,18	31 288,97	4 641 720,70
	67	51 889	20 462,25	31 426,90	4 610 293,80
	68	51 889	20 323,71	31 565,44	4 578 728,36
	69	51 889	20 184,56	31 704,59	4 547 023,77
	70	51 889	20 044,80	31 844,36	4 515 179,42
	71	51 889	19 904,42	31 984,74	4 483 194,68
	72	51 889	19 763,42	32 125,74	4 451 068,94
	73	51 889	19 621,80	32 267,36	4 418 801,59
7	74	51 889	19 479,55	32 409,60	4 386 391,99
	75	51 889	19 336,68	32 552,47	4 353 839,51
	76	51 889	19 193,18	32 695,98	4 321 143,54
	77	51 889	19 049,04	32 840,11	4 288 303,43
	78	51 889	18 904,27	32 984,88	4 255 318,54
	79	51 889	18 758,86	33 130,29	4 222 188,26
	80	51 889	18 612,81	33 276,34	4 188 911,92
	81	51 889	18 466,12	33 423,03	4 155 488,88
	82	51 889	18 318,78	33 570,37	4 121 918,51
	83	51 889	18 170,79	33 718,36	4 088 200,15
	84	51 889	18 022,15	33 867,00	4 054 333,15
	85	51 889	17 872,85	34 016,30	4 020 316,85
8	86	51 889	17 722,90	34 166,26	3 986 150,59
	87	51 889	17 572,28	34 316,87	3 951 833,72
	88	51 889	17 421,00	34 468,15	3 917 365,57
	89	51 889	17 269,05	34 620,10	3 882 745,47
	90	51 889	17 116,44	34 772,72	3 847 972,76
	91	51 889	16 963,15	34 926,01	3 813 046,75

	92	51 889	16 809,18	35 079,97	3 777 966,78
	93	51 889	16 654,54	35 234,62	3 742 732,17
	94	51 889	16 499,21	35 389,94	3 707 342,22
	95	51 889	16 343,20	35 545,95	3 671 796,27
	96	51 889	16 186,50	35 702,65	3 636 093,62
9	97	51 889	16 029,11	35 860,04	3 600 233,58
	98	51 889	15 871,03	36 018,12	3 564 215,46
	99	51 889	15 712,25	36 176,90	3 528 038,56
	100	51 889	15 552,77	36 336,38	3 491 702,18
	101	51 889	15 392,59	36 496,56	3 455 205,61
	102	51 889	15 231,70	36 657,45	3 418 548,16
	103	51 889	15 070,10	36 819,05	3 381 729,11
	104	51 889	14 907,79	36 981,36	3 344 747,74
	105	51 889	14 744,76	37 144,39	3 307 603,35
	106	51 889	14 581,02	37 308,13	3 270 295,22
	107	51 889	14 416,55	37 472,60	3 232 822,62
	108	51 889	14 251,36	37 637,79	3 195 184,83
10	109	51 889	14 085,44	37 803,71	3 157 381,12
	110	51 889	13 918,79	37 970,36	3 119 410,75
	111	51 889	13 751,40	38 137,75	3 081 273,00
	112	51 889	13 583,28	38 305,87	3 042 967,13
	113	51 889	13 414,41	38 474,74	3 004 492,39
	114	51 889	13 244,80	38 644,35	2 965 848,04
	115	51 889	13 074,45	38 814,71	2 927 033,34
	116	51 889	12 903,34	38 985,81	2 888 047,52
	117	51 889	12 731,48	39 157,68	2 848 889,85
	118	51 889	12 558,86	39 330,30	2 809 559,55
	119	51 889	12 385,48	39 503,68	2 770 055,88
	120	51 889	12 211,33	39 677,82	2 730 378,05
11	121	51 889	12 036,42	39 852,74	2 690 525,32
	122	51 889	11 860,73	40 028,42	2 650 496,90
	123	51 889	11 684,27	40 204,88	2 610 292,02
	124	51 889	11 507,04	40 382,11	2 569 909,91
	125	51 889	11 329,02	40 560,13	2 529 349,77
	126	51 889	11 150,22	40 738,94	2 488 610,84
	127	51 889	10 970,63	40 918,53	2 447 692,31
	128	51 889	10 790,24	41 098,91	2 406 593,40
	129	51 889	10 609,07	41 280,09	2 365 313,32
	130	51 889	10 427,09	41 462,06	2 323 851,26
	131	51 889	10 244,31	41 644,84	2 282 206,41
	132	51 889	10 060,73	41 828,43	2 240 377,99
12	133	51 889	9 876,33	42 012,82	2 198 365,17
	134	51 889	9 691,13	42 198,03	2 156 167,14
	135	51 889	9 505,10	42 384,05	2 113 783,10
	136	51 889	9 318,26	42 570,89	2 071 212,20
	137	51 889	9 130,59	42 758,56	2 028 453,65
	138	51 889	8 942,10	42 947,05	1 985 506,59
	139	51 889	8 752,77	43 136,38	1 942 370,22
	140	51 889	8 562,62	43 326,54	1 899 043,68

	141	51 889	8 371,62	43 517,53	1 855 526,15
	142	51 889	8 179,78	43 709,37	1 811 816,77
	143	51 889	7 987,09	43 902,06	1 767 914,71
	144	51 889	7 793,56	44 095,59	1 723 819,12
13	145	51 889	7 599,17	44 289,98	1 679 529,14
	146	51 889	7 403,92	44 485,23	1 635 043,91
	147	51 889	7 207,82	44 681,33	1 590 362,57
	148	51 889	7 010,85	44 878,30	1 545 484,27
	149	51 889	6 813,01	45 076,14	1 500 408,13
	150	51 889	6 614,30	45 274,85	1 455 133,28
	151	51 889	6 414,71	45 474,44	1 409 658,84
	152	51 889	6 214,25	45 674,91	1 363 983,93
	153	51 889	6 012,90	45 876,26	1 318 107,67
	154	51 889	5 810,66	46 078,49	1 272 029,18
	155	51 889	5 607,53	46 281,62	1 225 747,56
	156	51 889	5 403,50	46 485,65	1 179 261,91
14	157	51 889	5 198,58	46 690,57	1 132 571,34
	158	51 889	4 992,75	46 896,40	1 085 674,94
	159	51 889	4 786,02	47 103,13	1 038 571,80
	160	51 889	4 578,37	47 310,78	991 261,02
	161	51 889	4 369,81	47 519,34	943 741,68
	162	51 889	4 160,33	47 728,82	896 012,85
	163	51 889	3 949,92	47 939,23	848 073,63
	164	51 889	3 738,59	48 150,56	799 923,06
	165	51 889	3 526,33	48 362,82	751 560,24
	166	51 889	3 313,13	48 576,02	702 984,22
	167	51 889	3 098,99	48 790,16	654 194,05
	168	51 889	2 883,91	49 005,25	605 188,81
15	169	51 889	2 667,87	49 221,28	555 967,53
	170	51 889	2 450,89	49 438,26	506 529,27
	171	51 889	2 232,95	49 656,20	456 873,06
	172	51 889	2 014,05	49 875,10	406 997,96
	173	51 889	1 794,18	50 094,97	356 902,99
	174	51 889	1 573,35	50 315,80	306 587,19
	175	51 889	1 351,54	50 537,61	256 049,57
	176	51 889	1 128,75	50 760,40	205 289,17
	177	51 889	904,98	50 984,17	154 305,01
	178	51 889	680,23	51 208,92	103 096,08
	179	51 889	454,48	51 434,67	51 661,41
	180	51 889	227,74	51 661,41	0,00
Celkem		9 340 047	2 902 047,35	6 438 000,00	

Příloha 8



Indikativní nabídka financování revitalizace bytového domu ve vlastnictví družstva

Parametry úvěru:

výše úvěru	6 438 000,- Kč
splatnost úvěru	15 let
úroková sazba	fixní
typ splátek	měsíčně anuitní
čerpání úvěru	postupně na účty dodavatelů na základě předložených faktur

Poplatky:

vedení běžného účtu *)	129,- Kč/měsíčně
vedení úvěrového účtu	250,- Kč/měsíčně
za realizaci úvěru	0,5 % jednorázově při podpisu smlouvy o úvěru

*) Balíček „Konto pro bytová družstva“, zahrnující řadu produktů vč. Internetbankingu a platební karty.

Délka fixního období	15 let
Výše úrokové sazby p.a.	5,50%
Výše měsíční splátky	52 604,- Kč

Je možné si zvolit i jiné fixní období a délku splatnosti. Úrokové sazby jsou platné ke dni vypracování nabídky. Měsíční splátky budou upřesněny po schválení úvěru.

Zajištění:

- tvorba fondu oprav ve výši min. 110 % výše splátek
- vedení fondu oprav na účtu u Volksbank CZ, a.s.

Možnost mimořádných splátek a předčasného splácení:

Mimořádné splátky je možno realizovat kdykoliv. Bez poplatku je možné provádět mimořádné splátky z přijatých dotací (Zelená úsporám, PANEL). V jiných případech s poplatkem dle standardního sazebníku.



Tato nabídka Volksbank CZ, a.s. je nezávazná a nepředstavuje závazek banky daný obchod uskutečnit. Nemůže být zaměňována za úvěrový příslib. Povolení úvěru podléhá schválení příslušných orgánů Volksbank CZ, které k dnešnímu dni nebylo uděleno.

V Brně 29. 4. 2010

.....
Ing. Pavel Tomeček
Poradce pro klienty
Housing Financing Moravia

VOLKSBANK

Volksbank CZ, a.s.
Heršpická 5
CZ – 658 26 Brno
Mobil: +420 605 234 499
tomecek.pavel@volksbank.cz
www.volksbank.cz

Příloha 9

Plán anuitních splátek HÚ

Vyplňujte pouze zelená pole!

výše úvěru úrok	duben.2010			měsíční splátka		53 842 Kč
	6438	v tisících Kč		první splátka	leden.2011	
Začátek čerpání	5,86	% p. a.		poslední splátka	prosinec.2025	
Konec čerpání	7	2010	měsíc rok	čtvrtletní splátka		
Délka úvěru	12	2010	měsíc rok	první splátka	1	Čtvrtletí 2011
začátek čerpání	15,00	roků		poslední splátka	4	Čtvrtletí 2025
počet měsíčních splátek		červenec-2010				
ukončení čerpání	180	počet čtvrtletních splátek		60		
		prosinec-2010				

Výpočet měsíční anuity

Spátky listiny rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	0	0	0	0
leden	22 403	23 762	25 181	26 667	28 324	30 098	31 915	33 780	35 701	37 673	40 106	42 166	45 181	48 135	51 035	53 876	56 654	59 376	62 040
únor	22 512	23 867	25 294	26 786	28 457	30 245	32 085	33 983	35 945	37 969	40 459	42 554	45 623	48 679	51 735	54 792	57 849	60 906	63 963
březen	22 622	23 974	25 408	26 906	28 592	30 395	32 259	34 190	36 185	38 242	40 767	42 906	46 023	49 131	52 233	55 339	58 446	61 553	64 660
duben	22 733	24 101	25 532	27 036	28 737	30 565	32 457	34 422	36 458	38 564	41 147	43 332	46 503	49 662	52 819	55 980	59 141	62 302	65 463
květen	22 845	24 228	25 665	27 176	28 883	30 725	32 643	34 638	36 701	38 830	41 441	43 666	46 882	50 091	53 299	56 511	59 722	62 933	66 144
červen	22 958	24 347	25 790	27 285	29 007	30 852	32 795	34 818	36 908	39 074	41 721	43 986	47 253	50 514	53 775	57 039	60 304	63 569	66 834
červenec	23 072	24 468	25 916	27 398	29 131	30 993	32 962	35 003	37 113	39 299	41 982	44 284	47 589	50 890	54 193	57 498	60 804	64 110	67 416
srpen	23 186	24 615	26 068	27 523	29 265	31 149	33 155	35 234	37 385	39 600	42 319	44 664	48 013	51 368	54 725	58 085	61 446	64 807	68 168
září	23 299	24 728	26 185	27 638	29 389	31 291	33 325	35 434	37 615	39 859	42 614	44 994	48 387	51 786	55 189	58 596	61 999	65 402	68 805
říjen	23 413	24 867	26 328	27 756	29 514	31 433	33 571	35 699	37 896	40 163	42 954	45 379	48 816	52 259	55 706	59 157	62 604	66 052	69 500
listopad	23 527	24 997	26 462	27 879	29 643	31 580	33 723	35 868	38 082	40 379	43 207	45 677	49 168	52 665	56 168	59 676	63 183	66 689	70 192
prosince	23 642	25 117	26 586	27 997	29 773	31 699	33 868	36 027	38 267	40 594	43 451	45 955	49 489	52 996	56 508	59 999	63 496	66 993	70 490
celkem	276 174	292 799	310 429	329 113	348 926	369 931	392 201	415 811	440 843	467 382	495 518	525 348	555 974	587 404	619 634	652 664	686 494	721 124	756 554

6 438 000 Kč

Zůstatky úvěru na začátku měsíce

Spátky listiny rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	0	0	0	0
leden	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
únor	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
březen	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
duben	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
květen	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
červen	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
červenec	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
srpen	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
září	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
říjen	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
listopad	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
prosince	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038
celkem	6 438	6 138	5 838	5 538	5 238	4 938	4 638	4 338	4 038	3 738	3 438	3 138	2 838	2 538	2 238	1 938	1 638	1 338	1 038

Úroky ze běžný měsíc

Spátky listiny rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	0	0	0	0
leden	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
únor	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
březen	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
duben	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
květen	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
červen	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
červenec	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
srpen	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
září	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
říjen	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
listopad	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
prosince	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
celkem	369 828	353 302	338 675	325 048	312 421	299 794	287 167	274 540	261 913	249 286	236 659	224 032	211 405	198 778	186 151	173 524	160 897	148 270	135 643

3 243 817 Kč

Spátky listiny a úroky v měsících

Spátky listiny rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	0	0	0	0
leden	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
únor	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
březen	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
duben	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
květen	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
červen	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
červenec	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
srpen	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
září	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
říjen	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
listopad	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
prosince	31 420	30 000	28 600	27 185	25 832	24 533	23 287	22 092	20 947	19 852	18 807	17 812	16 867	15 972	15 127	14 282	13 437	12 592	11 747
celkem	369 828	353 302	338 675	325 048	312 421	299 794	287 167	274 540	261 913	249 286	236 659	224 032	211 405	198 778	186 151	173 524	160 897	148 270	135 643

Příloha 10

Modrá pyramida

Page 1 of 1



Modrá pyramida
stavební spořitelna

BEZ ZABŮVY

Simulace financování bydlení

Simulace financování

Informace ke smlouvě

Klient:		Úvěrový program	RENOÚVĚR MULTI (Revita)
Číslo smlouvy:		Tarif/Varianta:	Tarif Kredit varianta rychlá 5 %
Kalkulace ze dne:	28.04.2010	Cílová částka:	6 438 000 Kč
Smlouva založena:	28.4.2010		

Překlenovací úvěr

Datum poskytnutí:	15.7.2010
Úroková sazba:	5,09
Výše splátky:	58 855 Kč
Ukončení úvěru:	31.03.2017

Přidělený úvěr

Datum poskytnutí:	31.03.2017
Úroková sazba:	5
Výše splátky:	48 285 Kč
Ukončení úvěru:	25.03.2025

Spoření

Datum zahájení:	28.4.2010		
Vklady a úroky celkem:	2 649 496 Kč	Státní podpora celkem:	Kč

Poznámky

Poradce:



Stavební
spořitelna roku
2005



Stavební
spořitelna roku
2006



Stavební
spořitelna roku
2007



Stavební
spořitelna roku
2008

Vážíme si Vaší důvěry a jsme připraveni Vám poskytnout komplexní servis. Svým klientům nabízíme nelepší produktů na trhu bydlení, vč. HYPOÚVĚRU, který se stal hitem roku 2005.

Nová smlouva**Zadání**

Popis	Hodnota
Datum založení	28.04.2010
Původní cílová částka	6 438 000,00 Kč
Původní tarif	Tarif Kredit varianta rychlá 5 %
Státní podpora	Ne
Blokování vkladů při 40 % CČ	Ano
Cíl simulace	Úvěr ze stav. spoření
Simulace PkU	RENOÚVĚR MULTI (Revita)
Celková splatnost úvěru	15 let

Stav účtu

Popis	Hodnota
Ke dni	28.04.2010
Zůstatek	0
Parametr ohodnocení	0
Saldo STP	0
Nepřipsané úroky	0

Spoření

Popis	Hodnota
Vklady	2 461 388,00 Kč
Státní podpora	0,00 Kč
Úroky	188 108,23 Kč
Poplatky	12 075,00 Kč
Celkem naspořeno	2 637 421,23 Kč
Úroková sazba	2 %
Délka spoření	83,09 měsíců
Úrokové zvýhodnění (bonus)	0,00 Kč

Překlenovací úvěr

Popis	Hodnota
Datum PkU	15.07.2010
Úroková sazba	5,09 %
Měsíční splátka	27 332,85 Kč
Z toho měsíční poplatek za vedení účtu	25,00 Kč
Počet měsíců	80 měsíců
Čáska k dospoření do 40% CČ	2 488 830,00 Kč
Délka dospořování do 40% CČ	74 měsíců
Měsíční dospořování	31 522,00 Kč
Akontace	1,34 %
Suma úroků	2 198 281,93 Kč
Celková výše splátek	2 200 281,93 Kč

Úvěr ze stavebního spoření

Popis	Hodnota
Výše úvěru	3 800 578,77 Kč
Zajištění	Bez zajištění
Termín přidělení	31.03.2017
Úroková sazba	5 %
Měsíční splátka	48 285,00 Kč
Úvěr splacen dne	25.03.2025
Celková suma úroků	811 470,82 Kč
Suma plateb klienta	4 614 674,59 Kč
Poplatky za vedení PdU	2 625,00 Kč
Celková RPSN	5,26 %

Veškeré údaje jsou pouze orientační a nejsou závazné pro MPSS, a.s.

Datum provedení simulace: 28.4.2010

☐ Obrátový výpis spořicí

☐ Obrátový výpis překlenovacího úvěru

☐ Obrátový výpis přiděleného úvěru

Předběžná kalkulace úvěru

Simulace financování bydlení

Zobrazit formulář ESIS

Příloha 11



Raiffeisen
STAVEBNÍ SPOŘITELNA

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.,
Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3, tel.: 271 031 111
IČ: 49241257 zapsáno v obch. rejstříku u MS v Praze, oddíl B, vložka 2102

Indikativní nabídka financování

Úvěr „Panel Kredit Plus“

(překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření bez požadované akontace)

Kritérium	Podmínky
Příjemce úvěru	BD
Výše úvěru	6.438 mil Kč,
Účel úvěru	rekonstrukce
Úroková sazba	<u>Překlenovací úvěr</u> od 4,73 % p.a. v případě zajištění 80% ČMZRB, bez zajištění 5,58% p.a. Konkrétní výše úrokové sazby je stanovena zejména na základě posouzení bonity klienta, výše vkladu vlastních prostředků do projektu a výše a kvality zajištění. Úroková sazba překlenovacího úvěru je vždy fixována na 5 let. <u>Úvěr ze stavebního spoření – 3,5 % p.a. po celou dobu trvání úvěru</u>
Celková splatnost	max. cca 24 let
Čerpání	a) postupně na účet dodavatele b) zpětné proplacení již uhrazených faktur na účet dlužníka (zpětné proplácené faktury nesmí být starší než 1 rok a nesmí být vystaveny před datem uzavření smlouvy o stavebním spoření)
Vlastní zdroje do rekonstrukce	nevyžadujeme
Zajištění	Do výše 200.000,- na byt. jednotku není nutné zajištění,
Splátky	<u>Překlenovací úvěr</u> – měsíčně úroky z vyčerpané částky úvěru <u>Úvěr ze stavebního spoření</u> - měsíční anuitní (měsíčně je hrazena konstantní výše splátky, která zahrnuje jistinu i úroky)
Mimořádné splátky	kdykoli, bez sankcí
Předčasné splacení úvěru	kdykoli bez sankcí
Příspěvek do fondu oprav	po odečtení běžných výdajů z fondu oprav a splátky úvěru musí zůstat rezerva 10%
Poplatky	- za uzavření smlouvy o úvěru: 1 % z výše poskytnutého úvěru - za správu úvěru: 250,- Kč čtvrtletně - za výpis z účtu: 22,- Kč čtvrtletně - nečerpání alespoň 80% výše úvěru: 2% z nedočerpané částky, max. 50 000,- Kč ostatní viz platný Sazebník úhrad (viz www.rsts.cz)
Stavební spoření	tarif S 061, dospořování minimálně 0,2 % z cílové částky není vyžadována akontace úroková sazba 1 % p.a. - úhrada za uzavření smlouvy o SS: až 1 % z cílové částky - za vedení účtu: 79,- Kč čtvrtletně - za výpis z účtu: 22,- Kč ročně ostatní viz platný Sazebník úhrad (viz www.rsts.cz)
Výhody	- mimořádné vklady na stavební spoření, splátky úvěru i předčasné splacení úvěru bez sankcí - nepožadujeme rezervaci finančních prostředků na běžném účtu klienta - nízké poplatky za vedení účtu - jistota v podobě fixace úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření

Modelování stavebního spoření

Údaje o smlouvě	
Popis modelovacího případu:	
Datum tisku:	29.4.2010
Číslo modelovacího případu:	0
Příklad:	Ne
Poslední uložená změna:	
Změnu provedl:	
Čas modelování:	
Sada parametrů:	42
Varianta modelování:	

Výsledky	
Modelováno od data uzavření smlouvy.	29.4.2010
Modelováno bez použití informací o smlouvě.	
Modelováno bez úhrad	
>> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<	
Úroková sazba spoření	1
Vklad	28 000,00 Kč
Datum změny CČ/tarifu	
Datum vzniku první možnosti získání PÚ	1.5.2010
Rozhodný den zhodnocení	31.8.2017
Datum přidělení	30.11.2017
Max.výše stavebního úvěru	3 762 266,00 Kč
Celková výše vkladů - spoření	2 576 000,00 Kč
Spoření ukončeno ke dni	30.11.2017
Celkem naspořená částka	2 675 733,60 Kč
>> MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU <<	
Datum uzavření úvěrové smlouvy	1.5.2010
Možnost čerpání úvěru do	1.7.2012
Úroková sazba PÚ	5,58
Úvěrový limit na počátku modelování	6 438 000,00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu	1.5.2010
Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši	2 675 733,60 Kč
Konečná výše pohledávky	-3 791 988,35 Kč
Standardní splátka úvěru	29 940,00 Kč
Celková výše úroků	-2 724 321,95 Kč
Úroková sazba SÚ	3,5
>> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<	
Úroková sazba SÚ	3,5
Datum otevření stavebního úvěru	30.11.2017
Úvěrový limit na počátku modelování	0,00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu	1.5.2010
Datum ukončení úvěru	25.12.2025
Vrácen přeplatek ve výši	16 903,73 Kč
Standardní splátka úvěru	45 066,00 Kč
Celková výše úroků	-562 509,92 Kč

Příloha 12



REVIT

Úvěr pro právnickou osobu BD / SVJ - nabídková kalkulace

ÚDAJE O BD / SVJ

Název:
Sídlo:
IČO:

Finanční potřeba na rekonstrukci	6 400 000 Kč
Platby v hotovosti - z fondu oprav, dotace	0 Kč
- spoluvlastníků/družstevníků	0 Kč
Úvěrové prostředky (cílová částka)	6 400 000 Kč

Celková výše měsíčních splátek jiných úvěrů hrazených z FO	0 Kč
--	------

INFORMACE O ÚVĚRU

Cílová částka (výše překlenovacího úvěru)	6 400 000 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
v % z cílové částky	0,0%
Státní dotace v % z cílové částky	2,5%
Předpokládaná celková výše státní dotace (program PANEL)*	1 457 301 Kč
Maximální možná státní dotace	8 096 Kč
Celková maximální doba úvěru v letech	20,00
FAZE - PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR	
Roční sazba z překlenovacího úvěru (p.a.)	5,5%
Roční sazba z úspor (p.a.)	1,0%
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	46 865 Kč
z toho úroky	29 333 Kč
z toho dospořování	17 532 Kč
Měsíční splátka překlenovacího úvěru při využití dotace *	38 769 Kč
Roční splácení překlenovacího úvěru v letech	11,83
Splácení FO k výši měsíční splátky překlenovacího úvěru **	66,2%
Splácení FO k součtu měsíčních splátek všech úvěrů **	66,2%
FAZE - ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	
Roční sazba z úvěru ze stav. spoření (p.a.)	3,7%
Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	3 765 300 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stav. spoření:	44 800 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stav. spoření při využití dotace *	36 704 Kč
Roční splácení úvěru ze stav. spoření v letech	8,17

* Výše státní dotace je pouze informativní.

** Splácení státní dotace se řídí NV 299/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

*** Určení maximální možné výše státní podpory je třeba zohlednit platná omezení

**** Je absolutní a relativní výše státní podpory.

* K počtu zařízení FO je zapotřebí doplnit příspěvek za 1 m² do tabulky přehled FO.

FO = Systové družstvo, SVJ = Společenství vlastníků jednotek

S = Spoření, PÚ = Překlenovací úvěr, Ú = Úvěr ze stavebního spoření

*** Sazby a úhrady viz. aktuální přehled úrokových sazeb a aktuální sazebník.

**** Úhrady placeny zvláštní platbou.

Nabídka zpracována dne:

14.4.2010

Zpracoval:

Revizor:

K

Nabídka

Nabídka financování investičních akcí
bytových družstev a společenství vlastníků jednotek

**Cenová a úroková nabídka investičního
úvěru**

bytové družstvo, SVJ

K
regionální pobočka Brno-venkov
Kobližná 3
631 32 Brno

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODÍL B, VLOŽKA 1369

V Brně 06.05.2010

Vážení,

dovolte, abychom Vám předložili indikativní nabídku úrokové sazby a podmínek pro poskytnutí investičního úvěru pro Vaše bytové družstvo.

Nabídka podmínek pro investiční úvěr:

Objekt úvěru:	zateplení nemovitosti
Výše úvěru:	6 438 000,00 Kč
Podíl vlastních zdrojů:	-
Počet bj.:	48
Průměrná hodnota úvěru na 1 bj.:	cca 134 125,00 Kč
Předpokládaná doba čerpání:	6 měsíců (je možné domluvit i jinak, je to pouze návrh)
Zahájení čerpání úvěru:	dle potřeby
Vyčerpání úvěru :	dle potřeby a návazně dle podmínek sjednaných ve Smlouvě o úvěru
Zahájení splátek (předpoklad):	po vyčerpání úvěru
Splatnost úvěru:	15 let od data podpisu Smlouvy o úvěru

**Parametry poskytnutí úvěru,
podmínek úvěru, vedení běžného účtu:**

Typ úvěru		Investiční úvěr
Typ úrokové sazby – úvěr na 15 let	Pevná fixovaná na 15 let	5,29 % p.a.
Typ zajištění – (zadluženost na 1 bj. nepřesahuje 200 000,00 Kč)		Bez zajištění
Poplatek za zpracování úvěru		0,00 Kč
Poplatek za realizaci úvěru		0,00 Kč
Poplatek za rezervaci zdrojů		0,90 % p.a.
Poplatek za vedení úvěrového účtu		200,00 Kč/měsíc
Výše úroku z prodlení		25 % p.a.

Poplatek za případné prodloužení čerpání úvěru – změna podmínek Smlouvy o úvěru		5 000,00 Kč
<u>Minimální výše platby do FO – DPZ</u> Současný odvod do FO ve výši 54 112,00 Kč/měsíc není dostačující - tvorba FO ve výši 102,21 %		<u>66 000,00 Kč</u>
Požadovaná výše FO musí být min. 64 – 66 tis. Kč		120 % anuitní splátky
Možnost předčasného splacení příp. mimořádné splátky úvěru je uvedeno níže v ostatních podmínkách		Viz níže

Uvedená úroková sazba je pouze orientační.

Také je možno využít program NOVÝ PANEL – podpora od ČMZRB.

Výše měsíční anuitní splátky:

Výše úvěru: 6 438 000,00	Typ ú.s.	Výše splátky – anuity – měsíčně v Kč
Anuitní splacení 15 let 174 měsíců	Pevná 15 letý FIX 5,29 % p.a.	52 940,00

Další podmínky:

- **směrování plateb na účty vedené u Komerční banky v poměru k úvěrové angažovanosti u jiného peněžního ústavu**
- **zůstatek FO a stav peněžních prostředků na BÚ bude po dobu trvání obchodu**
- **vykazovat minimálně trojnásobek splátky úvěru,**
- **pojištění nemovitosti a vinkulace pojistného plnění**
- **měsíční tvorba fondu oprav musí odpovídat minimálně 120 % měsíční splátky anuity úvěru bez zohlednění ostatních provozních nákladů (v případě nedostatečné tvorby bude banka požadovat navýšení fondu oprav)**

Komerční banka ve Smlouvě o úvěru má zakotvenou podmínku, že v případě předčasného splacení úvěru mimo termín fixace bude bance uhrazena úroková náhrada:

Dlužník je povinen zaplatit bance cenu za změnu podmínek splacení jistiny, včetně předčasného splacení jistiny nebo nedočerpání úvěru (dále jen "**změna splátkového plánu**"), a to ve **výši ztráty banky způsobené změnou tržních úrokových sazeb v období mezi dnem uzavření této "Smlouvy o úvěru"** (dnem

poslední aktualizace úrokové sazby) a dnem účinnosti změny splátkového plánu.

V případě předčasné splátky jistiny úvěru je maximální výše ceny za "změnu splátkového plánu" rovna ušlému úrokovému výnosu z této splátky za dobu od přijetí předčasné splátky do konce platnosti dohodnuté úrokové sazby.

V případě nedočerpání úvěru je maximální výše ceny za "změnu splátkového plánu" rovna ušlému úrokovému výnosu z nedočerpané částky úvěru za dobu od data pro uplatnění nároku na čerpání úvěru sjednaného v článku II. odst. 2) do data ukončení čerpání sjednaného v článku II. odst. 6) této "Smlouvy o úvěru" do konce platnosti dohodnuté úrokové sazby.

Pokud dojde k nedočerpání úvěru o méně než 10% z celkové částky úvěru a zároveň je původní lhůta čerpání maximálně 12 měsíců ode dne uzavření této "Smlouvy o úvěru", nebude banka po dlužníkovi cenu za "změnu splátkového plánu" v důsledku nedočerpání úvěru požadovat. Cena za "změnu splátkového plánu" vyplývající ze změn podmínek splácení jistiny, včetně předčasného splacení jistiny, není ujednáním v předchozí větě dotčena.

Doufáme že naši indikativní nabídku shledáte zajímavou. Účelem této indikativní nabídky Komerční banky, a.s. je vytvořit rámec pro naše další jednání o možném financování Vašeho společenství.

Tuto nabídku nelze chápat jako závazek Komerční banky, a.s. poskytnout financování dle této nabídky, ani jako návrh na uzavření jakékoliv smlouvy. Konečné stanovisko k účasti Komerční banky, a.s. na financování, Vám sdělíme po analýze všech podkladů, jež nám předložíte za účelem standardního posouzení ze strany Komerční banky.

Informace v této nabídce považujte prosím za důvěrné.

Děkujeme Vám za projevený zájem o účast Komerční banky na financování Vašich záměrů a věříme, že naše vzájemná spolupráce bude úspěšně pokračovat.

Komerční banka, a.s.

vlastnoruční podpis

Jméno:

Funkce: Ředitel pobočky

vlastnoruční podpis

Jméno:

Funkce: Specialista pro podnikatelské úvěry

Příloha č. 1

Podklady pro posouzení úvěru:

- **historie klienta** (jaký byl vývoj v minulosti, jaké byly provedeny investice, využití fondů oprav, doba existence atd.)
- **Stanovy BD, zápisy z čl.schůzí o realizaci inv.záměru, přijetí úvěru, realizaci splátek**
- **výkazy za rok 2008**
- **struktura celkového nájmů v členění na výdaje za služby a odvody do FO,**
- **způsob správy budovy - správcovská nebo realitní firma**, která zajišťuje všechny činnosti, které je povinen dle příslušných norem vykonávat vlastník/správce fyzická osoba (např. člen družstva)/jiná fyzická osoba + účetní
- stav budov vlastněných BD/SVJ (posoudit vhodnost investičního plánu)
- **současná výše, struktura a pravidelnost příjmů a výdajů včetně příspěvků do fondů oprav, splátek úvěrů atd. (BD i SVJ předkládají bance účetní výkazy za účetní období, tj. rozvahu a výkaz zisku a ztrát včetně všech příloh a daňové příznání k dani z příjmů)**
- **náklady, finanční krytí a termíny realizace naplánovaných investičních akcí a kolik bylo doposud naspořeno na každou akci** (posoudit mj. kvalitu přípravy BD/SVJ a družstevníků a vlastníků/nájemců, zátěž budoucích bankovních úvěrů)
- **současná platební morálka družstevníků** a vlastníků/nájemců (počet neplatičů, struktura pohledávek po splatnosti)
- **plán vývoje průměrných měsíčních výdajů na 1 byt**
- **předpokládaný vývoj průměrných výdajů družstva**

Orientační parametry

- **podíl vlastních zdrojů klienta na celkových nákladech investice zpravidla min. 20% (není podmínkou)**
- **vedení peněžních prostředků klienta přes účty KB ve výši min. 70%**
- **podíl neplatičů nájemného max. 5%**