

**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ  
ÚSTAV EKONOMIKY**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUT OF ECONOMICS

# **FINANCOVÁNÍ REVITALIZACE PANELOVÉHO DOMU**

FINANCING OF REVITALIZATION OF PREFABRICATED BUILDING

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**Bc. ROBERT GRYGA**

**VEDOUcí PRÁCE**  
SUPERVISOR

**Ing. VÁCLAV ZEMAN**

BRNO 2010

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Gryga Robert, Bc.**

---

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:

**Financování revitalizace panelového domu**

v anglickém jazyce:

**Financing of Revitalization of Prefabricated Building**

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

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 2009/2010.

L.S.

---

Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.  
Ředitel ústavu

---

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA

V Brně, dne 26.05.2010

## **Abstrakt**

Tato diplomová práce „Financování revitalizace panelového domu“ se zabývá možnostmi financování rekonstrukce panelového domu. Na základě teoretických poznatků, provedených analýz a výpočtů, obsahuje řešení pro konkrétní bytové družstvo.

## **Abstract**

This master's thesis „Financing of revitalization of prefabricated building“ deals with the possibilities of financing reconstruction of the block of flats. Based on theoretical knowledge, carried out the analysis and calculations, includes solutions for specific housing association.

## **Klíčová slova**

Úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr, bytové družstvo, revitalizace panelového domu, program Panel, státní dotace

## **Key words**

Credit from building savings, mortgage credit, housing association, revitalisation of an apartment building, the program Panel, government grant

## **Bibliografická citace**

GRYGA, R. *Financování revitalizace panelového domu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2010. 89 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Václav Zeman

## **Prohlášení**

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

V Brně

24. května 2010

.....

## **Poděkování**

Rád bych poděkoval všem lidem, kteří mi svou radou, či jinou pomocí přispěli k vytvoření této práce.

Zejména Ing. Václavu Zemanovi za inspirativní přístup při vedení mé diplomové práce.

Ing. Taťáně Martinové za poskytnutí konzultací a oponentský posudek.

# Obsah

Úvod.....	10
Cíl práce.....	11
1. Teoretická východiska práce .....	12
1.1 Stavební spoření.....	12
1.1.1. Obecná charakteristika.....	12
1.1.2. Počátky stavebního spoření .....	13
1.1.3. Situace v České republice .....	14
1.1.4. Stavební spoření z pohledu práva .....	15
1.1.5. Princip fungování stavebního spoření.....	16
1.2. Hypoteční úvěr .....	19
1.2.1. Účelovost .....	19
1.2.2. Zajištění .....	20
1.2.3. Úroková sazba.....	21
1.2.4. Podpora státu na hypotéky .....	22
1.3. Program NOVÝ PANEL.....	25
1.3.1. Předmět a účel podpory .....	25
1.3.2. Vymezení příjemců podpory .....	25
1.3.3. Podmínky programu .....	25
1.3.3. Druh a výše podpory.....	28
1.3.4. Účast v dalších programech.....	31
1.3.5. Doba trvání programu .....	31
1.4. Zelená úsporám .....	31
1.4.1. Základní členění programu Zelená úsporám .....	32
1.4.2. Kdo může žádat o podporu .....	32
1.4.3. Seznam odborných dodavatelů a Seznam podporovaných výrobků .....	33
2. Analýza problému a současné situace .....	34
2.1. Objekt revitalizace .....	34
2.2. Energetický audit bytových domů .....	36
2.2.1. Obsah energetického auditu.....	36
2.2.2. Cíl energetického auditu .....	37
2.2.3. Kdo vytváří energetický audit.....	38
2.2.4. Výsledek energetického auditu .....	39
2.2.5. Auditorem navržená opatření.....	40
2.3. Opravy realizované bytovým družstvem .....	43



2.4.	Podmínky bank poskytující úvěry BD a SVJ.....	43
2.4.1.	Česká spořitelna a.s.....	46
2.4.2.	Československá obchodní banka a.s. ....	48
2.4.3.	Wüstenrot hypoteční banka a.s. ....	49
2.4.4.	Modrá pyramida stavební spořitelna a.s. ....	50
2.4.5.	Volksbank CZ, a.s.....	51
2.4.6.	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.....	52
2.4.7.	Komerční banka a.s.....	53
2.4.8.	GE Money Bank, a.s. ....	54
2.5.	Výběr společností provádějících revitalizaci .....	55
2.5.1.	Stavební společnost Šurík.....	55
2.5.2.	Dobré stavby .....	57
2.5.3.	Intoza .....	59
2.5.4.	Srovnání nabídek a konečný výběr stavební firmy.....	60
3.	Vlastní návrhy řešení, přínosy návrhů řešení.....	63
3.1.	Přehled hospodaření bytového družstva.....	63
3.2.	Výběr bankovního domu.....	66
3.3.	Plán financování.....	72
3.4.	Přínosy návrhů pro bytové družstvo .....	74
	Závěr .....	78
	Seznam použité literatury .....	80
	Knižní zdroje.....	80
	Internetové zdroje .....	81
	Seznam obrázků.....	83
	Seznam tabulek .....	84
	Seznam zkratk .....	85
	Seznam příloh .....	85

## Úvod

Téma této diplomové práce jsem si vybral proto, že jsem si v průběhu studia začal přivydělávat ve finančně poradenské firmě, která se touto problematikou mimo jiné zabývá.

Tato oblast je velice zajímavá, a to z několika důvodů. Tím prvním je, že v dnešní době dochází k hromadným privatizacím městských i státních bytů po celé České republice. Díky privatizaci se bytové domy dostávají do rukou společenství vlastníků, nebo bytových družstev. Tito noví vlastníci panelových domů zjišťují, že jsou jejich domy staré, většinou desítky let, a revitalizace je víceméně nutností.

Dalším důvodem, proč se do revitalizace pustit nyní, jsou nabízené dotace. Těchto dotací je několik typů a forem, a proto je důležité se v nich zorientovat.

Práce na toto téma je pro mne zajímavá nejen proto, že se financováním těchto revitalizací zabývám pracovní, ale také proto, že jak v místě trvalého bydliště, tak i v podnájmu v Brně v takovémto typu domu bydlím.

Ze své praxe vím, že po provedení privatizace městských nebo státních bytů a jejich převodu na družstva nebo společenství vlastníků, nastává veliký zmatek. Ve vedení těchto organizací jsou lidé, kteří mají často pramalé zkušenosti s organizací tak velkých akcí jako je kompletní revitalizace domu. Ani pro člověka, který se v tomto prostředí pohybuje, není zcela lehké se zorientovat ve všech možnostech financování, využití dotací a podobně.

Dalším problémem bývá přesvědčit obyvatele domu, aby přistoupili k dluhovému financování. V panelových domech bydlí velké procento starších lidí a právě ti jsou k jakémukoliv typu zadlužení velmi nedůvěřiví.

Rád bych proto nabídl porovnání několika možností financování takových projektů.

Ve své práci přihlédnu k možnostem státních dotací a to zejména programu NOVÝ PANEL. V další části se pokusím srovnat nabídky několika finančních institucí a jejich produktů.

## Cíl práce

Cílem této práce, je vysvětlit možnosti financování revitalizace panelového domu a navrhnout optimální a komplexní řešení pro konkrétní bytové družstvo.

V teoretické části nejprve objasním obecné možnosti financování takto velkého projektu. Zaměřím se pouze na úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr, protože jiné typy financování by nebyly pro družstvo výhodné.

V další části se podrobně zaměřím na možnosti jednotlivých dotací a obzvláště na dotaci NOVÝ PANEL a ZELENÁ ÚSPORÁM.

V analytické části popíšu momentální stav bytového domu, který bude předmětem revitalizace. Z odborné dokumentace zjistím potřebu a rozsah oprav.

Praktickou část zaměřím na konkrétní bytové družstvo a vypracuji několik návrhů na financování revitalizace panelového domu. V těchto variantách popíšu možnosti financování několika institucemi, aby byly vidět rozdíly v řešeních. Také vypracuji plán revitalizace s podporou dotace NOVÝ PANEL a bez ní.

Na závěr vyberu variantu, která bude podle mého názoru pro družstvo nejvýhodnější, a vyberu společnost, která tuto zakázku provede.

## **Teoretická východiska práce**

Ve své práci se budu zabývat pouze dvěma způsoby financování a to úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem. Tyto metody financování revitalizace jsou nejvíce používány a také pro vlastníky bytových domů nejvýhodnější. Nebankovní nebo neúčelová půjčka díky svým podmínkám vůbec nepřichází v úvahu.

U obou variant financování přihlédnu k možnostem státních dotací a výhod a to jak programu NOVÝ PANEL, tak programu ZELENÁ ÚSPORÁM.

V následující části proto představím nejprve stavební spoření a hypoteční úvěr a jejich obecné podmínky a následně se zaměřím na dotační programy NOVÝ PANEL a ZELENÁ ÚSPORÁM.

### **1.1 Stavební spoření**

#### **1.1.1. Obecná charakteristika**

Stavební spoření je v Evropě osvědčený způsob naspoření vlastních prostředků, doplněných výhodným úvěrem na financování bytových potřeb. Systém stavebního spoření je otevřený, tedy přístupný všem zájemcům. Je podmíněn solidaritou všech účastníků systému.

Stavební spoření je organizováno stavebními spořitelny, což jsou banky se speciální licencí na provozování stavebního spoření. Stavební spořitelny nesmí provozovat jiné bankovní činnosti. Byly zřízeny většinou jako dceřiné společnosti komerčních bank.<sup>1</sup>

Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření.

---

<sup>1</sup> ZEMAN, V. *Bankovníctví* 2. 2. dopl. vyd. Olomoučany: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008. 99 s. ISBN 978-80-214-3581-0.

Stavební spoření spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Ten je charakterizován nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu jeho splácení.

Ve své podstatě je stavební spoření uzavřený systém, nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu.<sup>2</sup>

### **1.1.2. Počátky stavebního spoření**

Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka stavebního spoření i jeho rámcová pravidla pocházejí z Anglie. Historicky první stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v Birminghamu už roku 1775. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu. Z něj byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely.

V Německu založil první stavební spořitelnu pastor von Bondeschwingh roku 1885 v Bielefeldu. Ta byla známá jako Stavební spořitelna pro každého. Opravdový rozkvět však stavební spoření v Německu zažilo až během poválečné rekonstrukce, v letech 1924 až 1929. O rozvoj tohoto produktu se tehdy zasadil především Georg Kropp, zakladatel tzv. Společenství přátel. Již tři roky po jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu.

Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby byl systém založen na losování.

Měnová reforma z roku 1948 odstartovala období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. V té době Německu chybělo asi 5–6 milionů bytů, a tak byla po stavebním spoření obrovská poptávka. Mezi lety 1948 a 1971 došlo k enormnímu nárůstu počtu uzavřených smluv. Zatímco na počátku zmíněného období jich bylo jen lehce přes 300 tisíc, o 23 let později jejich počet převyšoval 12 milionů.

Přijetím zákona o stavebním spoření, který vstoupil v platnost v roce 1973, byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.

---

<sup>2</sup> Asociace českých stavebních spořitel - <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>

Začátek osmdesátých let tak byl pro stavební spoření slabým obdobím. Díky všeobecně dobré hospodářské situaci a růstu příjmů obyvatelstva se totiž uklidnila také situace na trhu s byty. S velkými změnami na přelomu devadesátých let se však situace výrazně zlepšila.<sup>3</sup>

### 1.1.3. Situace v České republice

V České republice patří stavební spoření mezi relativně nejmladší bankovní produkty. Na český trh bylo zavedeno teprve v roce 1993 schválením zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Už od samého počátku své existence však stavební spoření našlo své nezastupitelné místo mezi ostatními bankovními produkty.

Jedním z jeho nejvýznamnějších atributů je jeho bezpečnost. Stavební spoření mohou provozovat jen specializované banky na základě zvláštního oprávnění. V současné době vlastní licenci pět stavebních spořitelen, které jsou všechny členy Asociace českých stavebních spořitelen. Jejich podnikání je od samého počátku působení na trhu regulováno striktními pravidly, která omezují veškeré rizikové obchodní aktivity. Jejich dobré fungování potvrzuje i skutečnost, že za dobu existence stavebního spoření v České republice se žádná ze stavebních spořitelen nedostala do sebemenších potíží.

V roce 2003 byla přijata novela zákona o stavebním spoření, která významně upravila podmínky stavebního spoření. V důsledku plánovaných změn řada lidí uspíšila své rozhodnutí a uzavřela smlouvu o stavebním spoření ještě v roce 2003, před nabytím účinnosti novely.<sup>4</sup>

V České republice momentálně působí pět stavebních spořitelen.

1. Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
2. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
3. Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

---

<sup>3</sup> Asociace českých stavebních spořitelen - <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

<sup>4</sup> Asociace českých stavebních spořitelen - <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>

4. Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.
5. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.<sup>5</sup>

#### **1.1.4. Stavební spoření z pohledu práva**

Jak již bylo uvedeno výše, stavebním spořením se v České republice zabývá zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento zákon byl poté několikrát novelizován.

Zákon o stavebním spoření upravuje výši a podmínky poskytování státní podpory, náležitosti smlouvy o stavebním spoření a například i definuje bytovou potřebu.<sup>5</sup>

##### **1.1.4.1. Vymezení pojmů podle výše uvedeného zákona: (dle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření)**

###### Stavební spoření je účelové spoření spočívající

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření.

###### Provozovatel stavebního spoření

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona (§ 9).

###### Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření (dále jen „účastník“) může být fyzická nebo právnická osoba.

Státní podporu může získat

- a) občan České republiky,

---

<sup>5</sup> Ministerstvo financí České republiky -  
[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_stavebni\\_sporitelny.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_stavebni_sporitelny.html)

- b) občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- c) fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Fyzická osoba prokazuje splnění podmínky uvedené v odstavci 2 předložením občanského průkazu nebo průkazu o povolení k pobytu.

Nárok na státní podporu za příslušný kalendářní rok vzniká tehdy, pokud účastník splňoval alespoň jednu z podmínek podle odstavce 2 po celý kalendářní rok, není-li v tomto zákoně stanoveno jinak. V kalendářním roce, v jehož průběhu doba spoření začíná nebo končí, postačí, když účastník splňoval alespoň jednu z podmínek podle odstavce 2 po dobu trvání doby spoření v dotčeném roce.<sup>6</sup>

Plné znění zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření přikládám v příloze č. 1.

#### **1.1.5. Princip fungování stavebního spoření**

**Standardní cyklus stavebního spoření má dvě fáze:**

- Fáze spoření
- Úvěrová fáze

##### **1.1.5.1. Fáze spoření**

Fáze spoření je počáteční fází každé smlouvy o stavebním spoření, v jejímž rámci by měl účastník stavebního spoření spořit měsíčně částku, kterou si sjednal ve smlouvě. U většiny stavebních spořitelén je ale možné vložit celou částku připadající na daný rok vcelku kdykoliv během roku. Na základě celkové vložené částky za rok vám pak bude připsána státní podpora ve výši 15% z naspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč.

U smluv uzavřených do 31. 12. 2003 je výše státní podpory 25% maximálně však z částky 18 000 Kč za rok, tedy 4 500 Kč. Pokud v jednom roce vložíte částku vyšší

---

<sup>6</sup> Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření



než 20 000 Kč převádí se částka převyšující 20 000 Kč do dalšího roku, v němž je zohledněna pro výpočet státní podpory. Minimální doba spoření je v současné době 6 let, u smluv do 31. 12. 2003 je to pak 5 let. Po této době může účastník smlouvu vypovědět a naspořené prostředky použít na libovolný účel. Během fáze spoření lze provádět změny smlouvy o stavebním spoření např. změna výše cílové částky, varianty atd.

Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření si účastník zvolí výši cílové částky. Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory po odečtení daně z příjmu z těchto úroků. Je to tedy celková částka, kterou bude mít účastník spoření při splnění podmínek spořitelny k dispozici k řešení bytových potřeb. Vklady účastníků stavebního spoření a připsané zálohy jsou v současnosti stavebními spořitelny úročeny kolem 2% ročně. Ve fázi spoření si klient může připravit co možná nejlepší podmínky pro čerpání úvěru ze stavebního spoření.

#### **1.1.5.2. Fáze úvěrová**

Tato fáze nastane, jen pokud o úvěr účastník spoření projeví zájem. Řádný úvěr ze stavebního spoření je úročen nízkou úrokovou sazbou 3 až 5% p.a. a pro jeho získání musí účastník spoření splnit následující podmínky :

- spořit minimálně dva roky
- naspořit minimálně 40% (resp. 50%) cílové částky
- splnit hodnotící číslo

Úvěr ze stavebního spoření je účelový, lze jej tedy využít jen na financování bytových potřeb. Přitom zde samozřejmě platí pravidlo, že žadatel musí prokázat svou bonitu – tedy schopnost splatit úvěr.

#### **Bytovými potřebami se rozumí:**

- získání bytu
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby pro bydlení, nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení
- změna, modernizace a údržba bytu
- stavební úprava nebytového prostoru na byt

- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely

Ve spojení s úvěrem se určitě setkáte s termínem hodnotící číslo. To určuje kvalitu spoření účastníka. V jeho výši se odráží, jak dlouho a v jaké výši klientovy peníze u stavební spořitelny leží na účtu. Čím delší dobu a čím větší částka je na účtu, tím je větší také hodnotící číslo. Jeho minimální výše pro poskytnutí úvěru je uvedena ve smlouvě o stavebním spoření.

K zajištění úvěru ze stavebního spoření slouží buď zástava nemovitostí, nebo ručitel, který by začal splácet, pokud dlužník sám nesplácí. Jako minimální výši příjmu stavební spořitelny požadují, aby klient měl na obživu 1,5 násobek životního minima a dále aby dokázal splácet ostatní závazky a splátky poskytnutého úvěru.

### **1.1.5.3. Překlenovací úvěr**

Všechny stavební spořitelny nabízí svým klientům tzv. překlenovací úvěry, které slouží hlavně těm klientům, kterým ještě nevznikl nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření, a potřebují peníze dříve. Výše překlenovacího úvěru se většinou rovná celé cílové částce. Po dobu splácení překlenovacího úvěru splácí klient pouze úroky úvěru, dále spoří na účet svého stavebního spoření (přitom samozřejmě pobírá státní podporu) a čeká na přidělení cílové částky.

Jakmile je cílová částka přidělena, tzn., že klient splní všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření (většinou se čeká na naspoření 40% cílové částky a splnění hodnotícího čísla) splatí se překlenovací úvěr přidělenou cílovou částkou. Tedy tím, co má klient naspořeno a řádným úvěrem. Dále klient už splácí jen řádný úvěr standardním způsobem.

Princip fungování překlenovacího úvěru lze nejlépe vysvětlit na konkrétním příkladu:

Úrokové sazby z překlenovacího úvěru bývají většinou podobné a často i nižší než u řádného úvěru ze stavebního spoření, v závislosti na tom v jakém stavu byla smlouva o stavebním spoření v době žádosti o úvěr. Platí pravidlo, že čím více je naspořeno a čím déle klient spoří, tím nižší úrok je.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Finance.cz - [http://www.financninoviny.cz/os-finance/index\\_view.php?id=234986](http://www.financninoviny.cz/os-finance/index_view.php?id=234986)

## 1.2. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je jedním z nejstarších druhů bankovních úvěrů. Jedná se o dlouhodobý úvěr se splatností až několik desítek let a byl původně poskytován majitelům výrobních, či zemědělských nemovitostí, či pozemků oproti zástavě těchto nemovitostí a splácen z výnosu zastavených nemovitostí a tedy za výrazně výhodnějších úrokových sazeb. Postupně začal být poskytován dlužníkům i na výstavbu nemovitostí, kde hodnota zajištění teprve vzniká. Umožnil to princip postupného čerpání úvěru až po vyčerpání vlastních prostředků stavebníka. Zdroje na financování hypotečních úvěrů získává banka prodejem emisí hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy může vydávat a hypotéky poskytovat pouze banka se zvláštní licencí.

V České republice jsou hypoteční úvěry poskytovány na základě zákona č. 84/1995 Sb. v aktuálním znění. Platí zásady, že:

- na zastavované nemovitosti nesmí váznout jiné zástavní právo (kromě stavební spořitelny), a to pouze v případě dostatečné hodnoty nemovitosti pro obě zástavy.
- nastavené nemovitosti nesmí banka použít jako zajištění pro své jiné obchody.<sup>8</sup>

### 1.2.1. Účelovost

V minulosti byly hypoteční úvěry pouze na financování nemovitostí. Nyní už jsou hypoteční úvěry v zásadě na cokoliv. Můžeme si brát tzv. americkou hypotéku, kdy dáváme do zástavy nemovitost a kdy pomocí úvěru financujeme např. vybavení nemovitosti, auto, nebo dovolenou.

Hypotéku si dokonce můžeme vzít i jako bezúčelovou. Nemusíme bance účel vůbec sdělovat.<sup>9</sup>

Ve své práci se budu zabývat financováním revitalizace bytového domu, a proto se budu zabývat hypotékami účelovými na financování bydlení, které tvoří velkou většinu všech hypoték.

---

<sup>8</sup> ZEMAN, V. *Bankovníctví* 2. 2. dopl. vyd. Olomoučany: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008. 99 s. ISBN 978-80-214-3581-0.

<sup>9</sup> SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

### 1.2.2. Zajištění

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Není možné, aby se za hypotéku ručilo např. ručiteli, jak je tomu u stavebního spoření. Proto vzniká problém při financování družstevního bytu pomocí hypotečního úvěru. Z hlediska účelu jsme si řekli, že to není možné. Není nutné používat hypotéky pouze na koupi bytu, ale je možné je použít i na koupi družstevního podílu. Což je právně vzato něco jiného. Problém vzniká při zajištění úvěru, protože družstevním bytem se za hypoteční úvěr nedá ručit. Proto je nutné dát do zástavy jinou nemovitost, která je v osobním vlastnictví.<sup>10</sup>

Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci) nebo to může být jiná či jiné (v zástavě může být i více nemovitostí).

Nemovitost se však musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, tzn., že úvěr musí být zajištěn nemovitostí minimálně na 143 %. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výši.

Na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, se nesmí vztahovat jiné zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý např. stavební spořitelnou za předpokladu, že stavební spořitelna s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi HZL (hypoteční zástavní listy) ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. V tomto případě lze pro účely krytí HZL zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru maximálně ve výši rozdílu mezi 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání.

---

<sup>10</sup> SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsána v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Pokud je objekt úvěru a zástava totožná a jedná se o výstavbu, musí být v každém okamžiku vyčerpané peníze z úvěru zajištěny nejméně na 143%, to znamená, že banka uvolňuje peníze postupně podle toho, jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby.

Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky.

Banka někdy také může požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět ve prospěch banky. Banka může též vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet (nízká bonita, nebo vyšší věk klienta).<sup>11</sup>

### 1.2.3. Úroková sazba

Úroková sazba hypotečního úvěru je sjednána mezi klientem a bankou již před uzavřením obchodu. Zpravidla se jedná o individuální záležitost, kdy je pouze na klientovi zda úrokovou sazbu, kterou mu banka nabídla, přijme či ne. Banka nabízí svým klientům úrokovou sazbu v závislosti na těchto faktorech:

- **Tržní úrokové sazby** – úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou ovlivněny úrokovými sazbami dluhopisů, jelikož právě dluhopisy jsou zdrojem financí pro banky. Záleží tedy na tom, jak výhodně daná banka zdroje nakoupí.
- **„Kvalita“ klienta** – hypoteční banka bude samozřejmě preferovat půjčení peněz klientovi, který má dostatečné, pravidelné a do budoucna „jisté“ příjmy. Možností, jak může klient zvýšit svou „kvalitu“, je životní pojištění.
- **Doba splatnosti hypotečního úvěru** – s delší dobou splatnosti se úměrně zvyšuje i riziko pro banku, že se klientovi něco stane nebo přijde o zaměstnání. Rizikovější úvěr musí být logicky vyvážen vyšší úrokovou sazbou.

---

<sup>11</sup> Finance.cz - <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>

- **Doba fixace** – úroková sazba dále závisí na tom, jak dlouho bude mít klient jistotu výše úrokové sazby. S kratší dobou fixace budeme mít nižší úrokovou sazbu a naopak.
- **Konkurenční prostředí na hypotečním trhu** – čím kvalitnější je konkurence mezi hypotečními bankami, tím více jsou úrokové sazby tlačeny směrem dolů.
- **Druh produktu** – v nabídce bank není jenom jeden typ hypotečního úvěru, liší se úrokovou sazbou, zajištěním, splácením, akontací.
- **Nový klient nebo konec fixace** – novým klientům se nabízí lepší úroková sazba než stávajícím, kterým končí doba fixace.

Hypoteční úvěr je zpravidla závazek na velmi dlouhou dobu, třeba i na 30 let. Jelikož nikdo nedokáže přesně odhadnout vývoj úrokových sazeb na tak dlouhou dobu dopředu, jsou z důvodů snížení rizika pro klienta i pro banku fixovány úrokové sazby většinou pouze na několik prvních let, nejčastěji na 5 let. Pokud by totiž tržní úrokové sazby začaly rapidně stoupat a hypotéka by měla stále fixovanou úrokovou sazbu, prodělávala by na tom banka, v opačném případě by prodělával klient.<sup>12</sup>

#### 1.2.4. Podpora státu na hypotéky

Tzv. podporu hypoték poskytuje Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), je určena na starší bydlení pro osoby do 36 let a upravuje ji nařízení vlády č. 249/2002 Sb., (novelizováno nařízením vlády č. 32/2004 Sb.).

##### 1.2.4.1. Základní charakteristiky podpory

Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru a její výše se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce.

---

<sup>12</sup> SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009.144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová. Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena.

Úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let. Úroková dotace je poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc korun, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Nárok mají také vyšší úvěry, ale podporována zůstává jen jejich část do uvedené maximální částky.

#### **1.2.4.2. Základní podmínky k poskytnutí podpory**

Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner), nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let. Žadatel, který o příspěvek požádá (v případě manželů ani jeho partner), nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána. Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR a po dobu poskytování podpory musí tato nemovitost sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).

#### **1.2.4.3. Kde lze o podporu žádat**

Písemnou žádost o poskytnutí podpory předá uchazeč bance (formulář získá od zaměstnanců banky, kteří s vyplněním jistě ochotně pomohou), u které čerpá hypoteční úvěr a která je ministerstvem zmocněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den započetí jeho čerpání. Pokud žádost v tomto termínu nepředáme, ztrácíme neodvolatelně možnost tuto podporu získat. Samotný proces získání podpory je poměrně administrativně náročný, zejména z hlediska obstarání příloh žádosti, které

jsou Ministerstvem pro místní rozvoj, a tedy i bankami vyžadovány. K úvěrům, kde již bylo započato čerpání, nebude možno podporu poskytnout.

#### **1.2.4.4. Výše státní podpory**

Výpočet výše státní podpory se vždy provádí na základě "ideálního" průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte-li se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru, jejich rozdíl zaokrouhlený na celé koruny nahoru je výše státní podpory. Nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.

K aktualizaci státní podpory dochází vždy při změně úrokové sazby hypotečního úvěru, nejpozději však po pěti letech. Novou výši podpory oznamuje příjemci banka, zpravidla poté, kdy proběhne na Ministerstvu pro místní rozvoj kontrola správnosti změny výše podpory.

Podklady k žádosti o poskytnutí státní finanční podpory:

- čestné prohlášení na formuláři banky (vždy originál)
- kupní smlouva opatřená doložkou o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (originál nebo úředně ověřená kopie)
- výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vlastnickým právem žadatele (originál nebo úředně ověřená kopie)
- doklad prokazující uplynutí dvouleté lhůty (originál nebo úředně ověřená kopie)

V případě vzniku pochybností o splnění některé z podmínek přiznání podpory může banka požadovat i další potřebné doklady.

Předání všech povinných příloh žádosti je podmínkou uzavření smlouvy o poskytování podpory, a tudíž se mu žadatel nevyhne. Na druhou stranu některé z podkladů stejně žadatel předkládá v rámci vyřizování svého hypotečního úvěru a na předložení zbývajících podkladů má relativně dost času, protože je stanoveno, že smlouvu je nutné uzavřít nejpozději až k datu zahájení čerpání. S trochou nadsázky tak



můžeme říct, že je možné tuto záležitost nechat na dobu, kdy bude mít žadatel čas a náladu.<sup>13</sup>

### **1.3. Program NOVÝ PANEL**

V této části je popsána dotace NOVÝ PANEL, platná od 4. 1. 2010.

#### **1.3.1. Předmět a účel podpory**

Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny, (dále jen „banka“) usnadnit financování oprav a modernizace (dále jen „oprava“) bytových domů (dále jen „dům“).

#### **1.3.2. Vymezení příjemců podpory**

- a) Fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu,
- b) fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v domě podle zákona o vlastnictví bytů,
- c) společenství vlastníků jednotek vzniklé v domě podle zákona o vlastnictví bytů.

#### **1.3.3. Podmínky programu**

2. Podporu mohou příjemci podpory získat k úvěru poskytnutému bankou na financování oprav domu (dále též „podporovaný úvěr“).
2. K získání podpory je nutno splnit tyto podmínky:
  - a) dům musí být na území České republiky,
  - b) předmětem opravy domu musí být vždy nejméně činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 tohoto programu; to neplatí, jestliže stav domu provedení těchto oprav prokazatelně nevyžaduje,

---

<sup>13</sup> Finance.cz - <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/dotace/dotace/>

- c) v případě žádosti o podporu formou zvýhodněné záruky za úvěr musí rozpočtové náklady na financování oprav dle částí A, B, C a D přílohy č. 2 programu činit nejméně 50 % z výše úvěru, ke kterému je žádána podpora,
  - d) žádost o podporu musí být podána:
    - da) před zahájením stavebních prací,
    - db) před uzavřením smluv o dodávkách strojů a zařízení (vč. smlouvy o smlouvě budoucí či závazné objednávky).
3. Pokud jsou současně nebo postupně podávány žádosti o obě formy podpory, musí být podmínka dle bodu 3.2.d) splněna u obou žádostí.
4. Nedílnou součástí žádosti je prohlášení žadatele, že oprava domu je prováděna v souladu s platnými právními předpisy a že nemá závazky po lhůtě splatnosti ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu, zdravotní pojišťovně, kraji, obci, svazku obcí nebo bance. Dohoda o posečkání s úhradou závazků či o úhradě závazků se považují za vypořádané závazky.
5. K žádosti o podporu musí být ke dni jejího podání vždy přiloženy:
- a) výpis z katastru nemovitostí,
  - b) příloha k žádosti vyplněná úvěrující bankou nebo uzavřená úvěrová smlouva (k žádosti o zvýhodněnou záruku za úvěr),
  - c) uzavřená úvěrová smlouva (k žádosti o dotaci na úhradu úroků),
  - d) stanovisko poradenského a informačního střediska (dále jen „středisko“) k poskytnutí podpory.
6. Seznam fyzických a právnických osob pověřených výkonem činnosti středisek zveřejňuje Ministerstvo průmyslu a obchodu v Obchodním věstníku. Stanovisko střediska k žádosti bude vydáno do 30 dnů od předložení úplných dokladů.
7. Středisko vydá stanovisko poté, co mu příjemce podpory předloží:

- a) projektovou dokumentaci navrhované opravy domu,
  - b) položkový rozpočet, ve kterém musí být zvlášť uvedeny položky nákladů na činnosti, které jsou v rámci programu podporovány (příloha č. 2 programu),
  - c) doklad o podlahové ploše bytů v domě, na jehož opravu byl poskytnut úvěr,
  - d) v případě domů postavených v některé z typizovaných konstrukčních soustav (viz příloha č. 1 programu), u kterých je oprava prováděna změnou stavby podle stavebního zákona nebo větší změnou dokončené budovy podle zákona upravujícího hospodaření s energií, též zprávu o energetickém auditu a průkaz energetické náročnosti budovy.
8. Ve stanovisku střediska musí být v případě domů postavených v některé z typizovaných konstrukčních soustav uvedených v příloze č. 1 programu potvrzeno, že pokud dojde při opravě domu ke změně stavby podle stavebního zákona či k větší změně dokončené budovy podle zákona o hospodaření s energií, bude obvodový plášť budovy splňovat alespoň požadovanou hodnotu průměrného součinitele prostupu tepla  $U_{em}$  [W/(m<sup>2</sup>.K)].
9. Pokud je zákonem k provedení opravy vyžadováno stavební povolení, musí nabýt právní moci nejpozději v den podání žádosti (platí jen pro žádost o dotaci). Tento doklad nebo ohlášení stavebnímu úřadu či nařízení stavebního úřadu k údržbě stavby či k nezbytným úpravám je žadatel povinen předložit jako součást žádosti, nejpozději však před rozhodnutím o poskytnutí podpory.
10. Žadatel musí též prokázat uzavření smlouvy s dodavatelem stavby, který má zaveden a certifikován systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001 nebo EN ISO 9001. Doklady týkající se dodavatele stavby mohou být v případě žádosti o záruku předloženy do 1 roku od poskytnutí podpory.
11. Po dobu poskytování podpory nesmí být provedena změna účelu užívání domu k jiným účelům než k bydlení.

12. Příjemce podpory je povinen do tří let od uzavření smlouvy o úvěru, ke kterému byla poskytnuta podpora, ukončit opravu domu a poté do šesti měsíců předložit Českomoravské záruční a rozvojové bance, a. s., poslední zápis o předání zhotoveného předmětu díla podepsaný zhotovitelem a příjemcem podpory.
13. Dotaci na úhradu úroků nelze poskytnout k té části úvěru, jenž byl či bude použit na činnosti, ke kterým již byla poskytnuta jiná dotace z prostředků státních a evropských fondů.
14. V rámci jedné žádosti může být poskytnuta dotace jen k jednomu úvěru.
15. Podpory jsou příjemcům poskytovány na základě smlouvy. Na poskytnutí podpory není právní nárok.

### **1.3.3. Druh a výše podpory**

#### **1.3.4.1. Zvýhodněná záruka za úvěr**

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. Plnění ze záruky může být prováděno pouze v české měně. 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.

V případě, kdy má úvěrující banka s poskytovatelem podpory uzavřenu smlouvu o podmínkách poskytování záruk zjednodušeným způsobem (viz seznam bank na internetové adrese ČMZRB: [www.cmzrb.cz](http://www.cmzrb.cz)), 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.

#### 1.3.4.2. Dotace na úhradu úroků

Podmínky a rozsah poskytování dotace na úhradu úroků (dále jen „dotace“) jsou upraveny nařízením vlády č. 299/2001 Sb. v platném znění (dále jen „nařízení vlády č. 299/2001 Sb.“).

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 č. 2 programu,
- 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 č. 2 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 č. 2 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 č. 2 programu a současně jsou splněny požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B podle zvláštního právního předpisu upravujícího energetickou náročnost budov.

Jestliže stav domu provedení některé z činností uvedených v příloze č. 2 části A, B a C prokazatelně nevyžaduje, má se pro účely přiznání dotace za to, že činnost uvedená pod příslušnou položkou předmětem opravy je.

Postup výpočtu dotace stanoví nařízení vlády č. 299/2001 Sb.

Dotace se poskytuje pouze k části úvěru určené na financování činností stanovených v příloze č. 2 tohoto programu při současném splnění podmínky, uvedené v bodě 3.3.3. - 13.

Výše podpořené části úvěru nesmí překročit částku 5 500 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů v opravovaném domě.

Pokud je oprava realizována na základě více žádostí, vztahuje se toto omezení na souhrn všech úvěrů, ke kterým je žádána podpora.

Dotace bude vyplácena postupně v pololetních splátkách po celou dobu splácení úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data podání žádosti o dotaci.

V případě, že úvěr nebude do dvou let od data uzavření smlouvy o úvěru vyčerpán do podporované výše, výše dotace se přepočte podle skutečné výše čerpání a o zjištěný rozdíl se sníží poslední splátka nebo splátky dotace.

#### **1.3.4.3. Omezení výše veřejné podpory**

Na vlastníky domů a příjemce podpory v programu NOVÝ PANEL je pohlíženo jako na podnikatele, a to bez ohledu na to, jak jejich postavení vymezuje právní řád České republiky.

Z těchto důvodů jsou pro poskytované podpory platná omezení, která se týkají absolutní či relativní výše poskytované veřejné podpory. Pro účely příslušných propočtů je dotace či záruka přepočtena na hrubý ekvivalent podpory vyjádřený v Kč.

Podpora je poskytována ve dvou režimech:

- a) v případě oprav bytových domů postavených ve stavebních soustavách uvedených příloze č. 1 programu jako podpora vymezená intenzitou veřejné podpory, tj. poměrem mezi hrubým ekvivalentem podpory a výší veškerých investičních nákladů na opravu domu. Hodnota tohoto ukazatele nesmí překročit 15 %. Pokud žadatel o podporu splňuje kriteria platná pro středního podnikatele (viz příloha č. 4 programu) zvyšuje se hranice intenzity veřejné podpory na 25 %, v případě malého podnikatele na 35 %.
- b) v případě oprav bytových domů, které nejsou postaveny ve stavebních soustavách uvedených příloze č. 1 programu, jako podpora malého rozsahu (de minimis).

Do konečného výpočtu výše podpory se promítne zákaz kumulace veřejných podpor a pravidla pro určování výše regionální podpory podle čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o založení Evropského společenství.

#### **1.3.4. Účast v dalších programech**

Účast v tomto programu nevyklučuje možnost účasti v dalších českých i zahraničních programech.

#### **1.3.5. Doba trvání programu**

Program trvá po dobu účinnosti nařízení vlády č. 299/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.<sup>14</sup>

### **1.4. Zelená úsporám**

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 Zelená úsporám bude 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.

Česká republika získala na tento program finanční prostředky prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů. Celková očekávaná alokace programu Zelená úsporám je až 25 miliard korun.

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. Žádosti o podporu budou přijímány do konce trvání programu Zelená úsporám, nebo do vyčerpání finančních prostředků tohoto programu. O dotaci lze žádat jak před

---

<sup>14</sup> Českomoravská záruční a rozvojová banka a.s. - <http://www.cmzrb.cz/podpora-bydleni/program-panel-1>

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

Program Zelená úsporám a základní postupy poskytování podpory upravuje Směrnice Ministerstva životního prostředí č. 9/2009. Směrnici upřesňují přílohy směrnice, jejichž přehled a obsah naleznete v rubrice obecné dokumenty, kde jsou k dispozici ke stažení.

#### **1.4.1. Základní členění programu Zelená úsporám**

Program je členěn do tří základních oblastí podpory:

##### A. Úspora energie na vytápění

- A.1. Celkové zateplení
- A.2. Dílčí zateplení

##### B. Výstavba v pasivním energetickém standardu

##### C. Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody

- C.1. Výměna neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla
- C.2. Instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb
- C.3. Instalace solárně-termických kolektorů

##### D. Dotační bonus za vybrané kombinace opatření - některé kombinace opatření jsou zvýhodněny dotačním bonusem (pouze při současném podání žádosti a maximálně jednou pro daný objekt i při využití více z uvedených kombinací)

#### **1.4.2. Kdo může žádat o podporu**

Oprávněnými žadateli o podporu jsou vlastníci a stavebníci rodinných a bytových domů, kteří dům využívají k bydlení nebo k poskytování bydlení třetím osobám, tedy:

- fyzické osoby podnikající i nepodnikající,



- společenství vlastníků bytových jednotek,
- bytová družstva,
- města a obce (včetně městských částí),
- podnikatelské subjekty,
- případně další právnické osoby.

### **1.4.3. Seznam odborných dodavatelů a Seznam podporovaných výrobků**

Zaměření Programu vyžaduje využití takových materiálů, výrobků a zařízení a zároveň poskytovaných služeb, které zajistí dosažení cílů programu a environmentálních přínosů pro společnost a zároveň budou zárukou kvality pro realizátory projektů. Proto je možné z programu podpořit pouze výrobky, zařízení a technologie uvedené v seznamu výrobků a technologií a služby firem uvedených v seznamu odborných dodavatelů.

Oba seznamy jsou otevřené pro všechny dodavatele a výrobky, které splní předem stanovené podmínky programu Zelená úsporám. Zápis do seznamů není zpoplatněn.

Seznamy není nutno využívat v oblasti podpory B (pasivní výstavba), kde je dosažení požadovaných parametrů prověřováno (blower-door test).<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Zelená úsporám - <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>

## 2. Analýza problému a současné situace

### 2.1. Objekt revitalizace

Revitalizace domů, jejichž financováním se budu v této práci zabývat panelovými domy na adrese ČSA 1081, 1082, 1083 a Štefánikova 1085, 1086 Bohumín. Tyto domy má ve správě bytové družstvo popsané v následující tabulce:

Tabulka 1: Charakteristika bytového družstva

<b>Obchodní firma</b>	Bytové družstvo, ul. ČSA č.p. 1081, 1082, 1083 a ul. Štefánikova č.p. 1085, 1086
<b>Sídlo</b>	Čs. armády 1082 Bohumín, 735 81
<b>Identifikační číslo</b>	26868580
<b>Právní forma</b>	Družstvo
<b>Datum zápisu</b>	16. 8. 2005

Zdroj: [www.justice.cz](http://www.justice.cz)

Jedná se o dva bytové domy, které byly postaveny v polovině 70. let minulého století. Tyto domy mají čtyři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží se 35 a 23 bytovými jednotkami.

Obrázek 1: Bytový dům v Bohumíně



Bytové domy jsou tvořeny železobetonovými montovanými panely včetně stropních panelů dle konstrukčního systému T06B/BTS.

Příčně montované železobetonové zdi jsou tloušťky 200mm, štítové zdi ze struskopemzobetonu jsou

tloušťky 375 mm (zatepleno polystyrenem tl. 60 mm) a obvodový plášť je tvořen ze SPB kompletovaných panelů tloušťky 300mm. Stropní konstrukci tvoří železobetonové stropní panely tloušťky 150 mm.

Nad podzemním nevytápěným podlažím je stropní konstrukce zateplena vrstvou 20 mm pěnového polystyrenu.

Střechy budov jsou jednoplášťové, ploché s živičnou krytinou.

Okna jsou dřevěná, zdvojená, jedno a dvoukřídlová s meziokenními vložkami. Balkónové dveře jsou dřevěné zdvojené, vchodové dveře jsou kovové prosklené s nadedvevními výkladky, jedním sklem prosklené. Schodišťová okna jsou zdvojená plastová.

V domech se nachází 36 bytových jednotek viz. tabulka:

Tabulka 2: Plochy bytových jednotek

Typ bytu	Podlahová plocha v m <sup>2</sup>
1+1	37,6
2+1	56,9
3+1	75,8

Zdroj: vlastní tvorba

V tabulce číslo dva jsou znázorněny propozice bytových domů. Tyto propozice budou důležité pro budoucí výpočet navyšování fondu oprav v rámci přijetí úvěrového financování.

## **2.2. Energetický audit bytových domů**

Aby bytové družstvo mohlo požádat o dotaci na revitalizaci, je třeba, aby si nechalo vypracovat energetický audit. Energetický audit je soubor činností, jejichž výsledkem jsou informace o způsobech a využívání energie v budovách a energetickém hospodářství. Součástí auditu je návrh opatření, která je třeba realizovat pro dosažení energetických úspor.<sup>16</sup>

### **2.2.1. Obsah energetického auditu**

Dle zákona č. 406/2000 Sb. §9 a vyhlášky č. 213/2001 Sb., která byla novelizována vyhláškou č. 425/2004 Sb., musí energetický audit obsahovat:

1. zhodnocení současného stavu budovy a energetického hospodářství,
2. výši technicky dosažitelných energetických úspor,
3. návrhy variant energetických úspor a zdůvodnění doporučení dané varianty včetně ekonomického vyhodnocení,
4. posouzení využití obnovitelných zdrojů energie pro předmět energetického auditu včetně ekonomického hodnocení,
5. závěrečný posudek energetického auditora.

---

<sup>16</sup> Energoplan s.r.o. - <http://www.energoplan.cz/stranky/co-je-dobre-vedet/co-je-to-energeticky-audit.htm>

## 2.2.2. Cíl energetického auditu

Obrázek 2: Průkaz energetické náročnosti budovy

NÁROČNOSTI BUDOVY				
Typ budovy, místní označení			Hodnocení budovy	
Adresa budovy			stávající stav	po realizaci doporučení
Celková podlahová plocha:				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				
Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/m <sup>2</sup> 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:		DD.MM.RRRR		
Průkaz vypracoval:		Jméno a příjmení		
		Osvědčení č. XY		

Cílem energetického auditu je zhodnocení současného stavu a definování následných variant opatření k realizaci energetických úspor, a to jak z hlediska energetického, tak i ekonomického a taktéž environmentálního (vliv úspor energie na životní prostředí).<sup>17</sup>

Výstupem energetického auditu je poté průkaz energetické náročnosti budovy nebo-li energetický průkaz, který je zcela nově definován zákonem č. 177/2006 Sb., jež je novelou zákona č. 406/2000 Sb. Dále je průkaz energetické náročnosti (průkaz ENB),

někdy nazývaný energetický průkaz, resp. jeho forma a způsob zpracování, rozepsán ve vyhlášce č. 148/2007 Sb.

Energetický průkaz náročnosti budov obsahuje informace o energetické náročnosti budovy vypočtené podle metody stanovené prováděcím právním předpisem. Energetická náročnost budovy se stanovuje výpočtem celkové roční dodané energie v GJ potřebné na vytápění, větrání, chlazení, klimatizaci, přípravu teplé vody a osvětlení při jejím standardizovaném užívání bilančním hodnocením.

Průkaz energetické náročnosti budovy obsahuje protokol prokazující energetickou náročnost budovy a grafické znázornění energetické náročnosti budovy.

Klasifikace energetické náročnosti budovy je rozdělena do klasifikačních tříd A až G, kde jsou také určeny jejich hranice.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> <http://www.energoplan.cz/stranky/co-je-dobre-vedet/co-je-to-energeticky-audit.htm>

<sup>18</sup> <http://www.energeticke-prukazy.cz/energeticky-prukaz.php>

### 2.2.3. Kdo vytváří energetický audit

Energetický audit vytváří energetický auditor. Kdo to je?

Energetický auditor je fyzická osoba zapsaná v seznamu energetických auditorů vedeného Ministerstvem průmyslu a obchodu.

Energetický auditor musí být ze zákona pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s výkonem činnosti energetického auditora, a to tak, aby rozsah pojistného plnění byl úměrný možným škodám, které lze v rozumné míře předpokládat. Pojištění energetického auditora musí trvat po celou dobu výkonu jeho auditorské činnosti.

Energetický auditor opatřuje zprávu o energetickém auditu vlastnoručním podpisem, svým jménem a číslem, pod nímž je zapsán v seznamu energetických auditorů vedeném ministerstvem. Evidenční číslo energetického auditora nesmí být auditorem používáno na jiných dokumentech, než jsou energetický audit, energetický průkaz budov, inspekce kotle, klimatizačního zařízení, podklady pro výběrová řízení na tyto činnosti a vyhodnocení účinků plnění energetických auditů.<sup>19</sup>

---

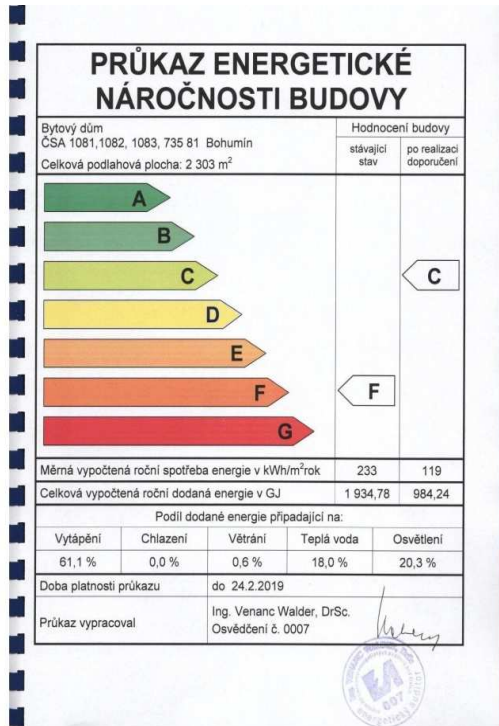
<sup>19</sup> <http://www.energeticke-prukazy.cz/energeticky-auditor.php>

## 2.2.4. Výsledek energetického auditu

U bytových domů na ulici ČSA č.p. 1081,1092,1083 a Štefánikova č.p. 1085, 1086 bylo na základě energetického auditu zjištěno že, oba domy momentálně spadají do kategorie „F“ z hlediska třídy energetické náročnosti, což znamená, že jsou energeticky velmi nevhodná a nevyhovují dnešním standardům.

Auditor odhalil, že složení obvodového

Obrázek 3: EP bytového domu



zdíva a střešního pláště bytových domů nevyhovuje současným požadavkům na tepelný odpor konstrukcí.

Dále odhalil, že značná část tepla bytového domu uniká otvorovými výplněmi, protože ve všech bytech jsou realizovány původní otvorové výplně, a to zdvojená dřevěná okna s meziokenními vložkami. Součástí energetického průkazu budovy a jsou potom navržená opatření jak zlepšit energetickou hospodárnost budovy tak, aby budova spadala do energeticky úspornější třídy a bylo možno dosáhnout potřebné dotace.

Zdroj: Průkaz energetické náročnosti bytového domu v Bohumíně

### 2.2.5. Auditorem navržená opatření

Na základě energetického auditu navrhl auditor pro bytový dům ul. Štefánikova č.p. 1085, 1086, Nový Bohumín opatření čtyři typy stavebních opatření, které znázorňuje tabulka.

Tabulka 3: Návrh auditora pro bytový dům ul. Štefánikova č.p. 1085, 1086, Nový Bohumín

Popis opatření	Úspora energie (GJ)	Investiční náklady (v Kč)	Prostá doba návratnosti (v letech)
Zateplení obvodových zdí budov pěnovým polystyrenem tl. 120mm	201,3	120 003	8,8
Zateplení meziokenních vložek	35	195 750	8,3
Výměna dveřních a okenních výplní za nové plastové otvorové výplně s izolačním dvojsklem	216,8	158 470	10,8
Zateplení ploché střechy budov pěnovým polystyrenem tl. 120mm	48,5	575 900	8,3
Úspora celkem se zahrnutím synergických vlivů	522,5	3 360 630	9,5

Zdroj: vlastní tvorba – energetický průkaz budovy

Díky těmto opatřením bude energetická náročnost budovy 605,0 GJ/rok čímž se budova dostane do energetické třídy „C“ a díky tomu bude plně vyhovovat nároku na dotaci NOVÝ PANEL.



U bytového domu na ulici ČSA č.p. 1081, 1082, 1083, Nový Bohumín navrhuje auditor obdobná opatření jako v u předchozího bytového domu, která znázorňuje opět tabulka.

**Tabulka 4: Návrh auditora pro bytový dům na ulici ČSA č.p. 1081, 1082, 1083, Nový Bohumín**

<b>Popis opatření</b>	<b>Úspora energie (GJ)</b>	<b>Investiční náklady (v Kč)</b>	<b>Prostá doba návratnosti (v letech)</b>
Zateplení obvodových zdí budov pěnovým polystyrenem tl. 120mm	279,4	1 493 440	7,9
Zateplení meziokenních vložek	47,7	177 525	5,5
Výměna dveřních a okenních výplní za nové plastové otvorové výplně s izolačním dvojsklem	282,1	2 864 550	15,1
Zateplení ploché střechy budov pěnovým polystyrenem tl. 120mm	68,2	868 400	19
Úspora celkem se zahrnutím synergických vlivů	948,9	5 226 390	9,8

Zdroj: Vlastní tvorba – energetický průkaz budovy

Po těchto opatřeních bude energetická náročnost budovy 984,24 GJ/rok a měrná spotřeba energie na celou podlahovou plochu 119. Díky tomu bude dům spadat do třídy

energetické náročnosti „C“ a tím pádem rovněž splní podmínky dotace programu NOVÝ PANEL.

Ve výše uvedených tabulkách je shrnuto několik stavebních opatření, které auditor navrhuje a které nyní podrobněji popíše. Tato opatření, jak je z tabulky patrné, můžeme rozdělit na čtyři složky:

**1. Zateplení obvodových zdí budov izolačním materiálem**

Cílem tohoto opatření je snížení prostupu tepla obvodovými zdmi budovy. Auditor zde doporučuje odstranění stávajícího systému a následné zateplení obvodových zdí nadzemních podlaží bytových domů kontaktním zateplovacím systémem s polystyrénovými deskami tloušťky 120mm.

**2. Výměna stávajících starých otvorových výplní za nové plastové s izolačním dvojsklem**

Cílem tohoto opatření je snížení tepelných ztrát otvorovými výplněmi a přirozenou infiltrací. Zde auditor doporučuje výměnu starých dřevěných zdvojených oken a kovových otvorových výplní za nová plastová okna s izolačním dvojsklem plněná argonem, nebo jiným vzácným plynem.

**3. Zateplení plochy střechy budovy izolačním materiálem**

Cílem tohoto opatření je snížení prostupu tepla plochou střechou budovy. Návrh auditora spočívá v zateplení ploché střechy polystyrénovými deskami tloušťky 120mm s pochozí úpravou a následným položením nové hydroizolace.

**4. Zateplení meziokenních vložek**

Cílem tohoto opatření je snížení prostupu tepla meziokenními vložkami. Auditor vidí řešení v dorovnání meziokenních vložek pěnovými polystyrénovými deskami tloušťky 20-40mm a následné zateplení kontaktním zateplovacím systémem s polystyrénovými deskami tloušťky 120mm.

### 2.3. Opravy realizované bytovým družstvem

Bytové družstvo se rozhodlo respektovat návrhy auditora a provést doporučené stavební úpravy v plném rozsahu. Při tak náročné investici se dále družstvo dohodlo na opravách vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení.

Předběžnou cenovou kalkulaci v součtu pro oba výše zmíněné bytové domy poté znázorňuje tabulka:

Tabulka 5: cenová kalkulace vycházející z EA

Název úpravy	Cena (v Kč)
Zateplení obvodových zdí	1 613 443
Výměna oken	3 023 020
Zateplení ploché střechy	1 444 300
Zateplení meziokenních vložek	373 275
Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení	231 587
<b>Celkem</b>	<b>6 685 625</b>

Zdroj: vlastní tvorba

### 2.4. Podmínky bank poskytující úvěry BD a SVJ

Bytová družstva (BD) a společenství vlastníků bytových jednotek (SVJ) jsou pro bankovní domy klienti velice specifictí. Na rekonstrukci panelových domů žádají mnohamilionové částky, ovšem sami nejsou schopni, nebo ochotni vkládat vlastní kapitál. Bytová družstva ani společenství vlastníků bytových jednotek totiž neprovozují žádnou podnikatelskou činnost za účelem zisku. Většinou jediným příjmem těchto společenství je tzv. fond oprav.

Do fondu oprav ukládají vlastníci bytových jednotek, nebo družstevních podílů finanční prostředky na správu, údržbu domu a pozemku. Fond oprav tvoří většinou samostatnou položku v nájmu. Velikost fondu je dána ve stanovách a většinou se určuje

podle velikosti vlastnického podílu. Rozpočítává se tudíž podle plochy bytu, nebo velikosti družstevního podílu.

Jelikož panelové domy již málo vyhovují moderním standardům bydlení, začali si majitelé uvědomovat nutnost rekonstrukce. Státní fond rozvoje bydlení tuto snahu podporuje, a proto nabízí dotace z úroků v programu PANEL. Bankovní domy pružně zareagovaly a vytvořily programy šité na míru bytovým družstvům a společenství vlastníků bytových jednotek. Většina těchto institucí po BD a SVJ požaduje:

- výpis z obchodního rejstříku
- rozvahu a výsledek v podobě příloh podávaných za poslední 2 účetní období k daňovému přiznání
- přehled pohledávek a závazků
- smlouvu o vedení běžného účtu
- doklad o bezdlužnosti z finančního úřadu
- pojistnou smlouvu na nemovitost
- doklad o zaplacení pojistného

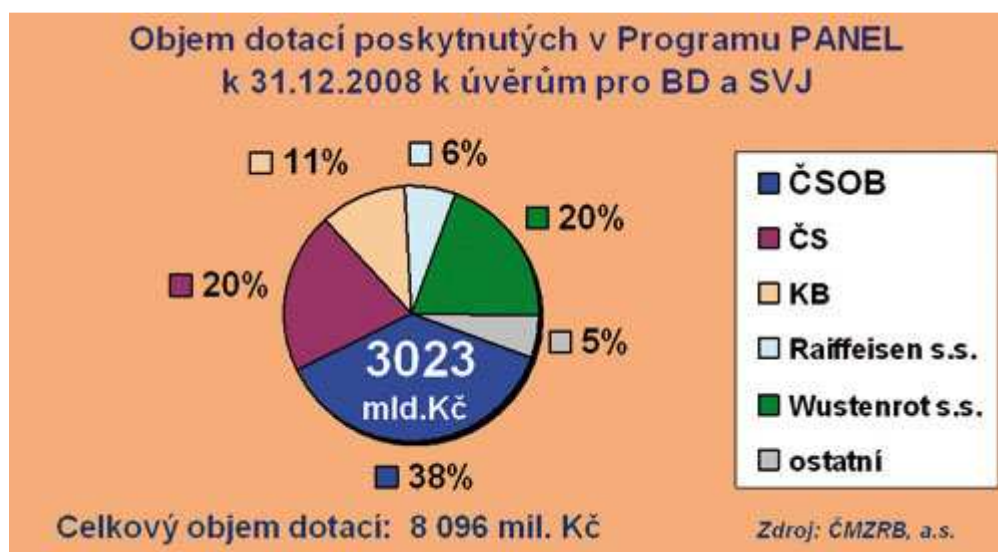
Pokud je požadována zástava nemovitosti, pak je třeba dodat ještě:

- výpis z listu vlastnictví
- znalecký posudek zastavované nemovitosti po provedení oprav

Jednotlivá bytová družstva využívají dluhové financování ve velké míře, protože pochopila, že je výhodnější vzít si úvěr se státní dotací na kompletní revitalizaci, než postupně a po částech financovat drobné opravy z vlastních zdrojů bez podpory ze strany státu.

Následující graf ukazuje objem poskytnutých dotací programu PANEL ke konci roku 2008.

Obrázek 4: Objem poskytnutých dotací programu PANEL ke konci roku 2008



Zdroj: časopis - Jak to dělají jinde

S programem PANEL, který je nejvyužívanějším dotačním programem používaným k financování revitalizace panelového domu, ovšem spolupracují jen vybrané bankovní domy. Jejich seznam znázorňuje následující tabulka.

**Tabulka 6: Seznam bank spolupracujících na realizaci programu PANEL**

Česká spořitelna	Komerční banka	Volksbank
Českomoravská stavební spořitelna	Raiffeisenbank	Modrá pyramida stavební spořitelna
Československá obchodní banka	Raiffeisen stavební spořitelna	Wardvieltler Sparkasse von 1842
GE Money Bank	Oberbank AG - pobočka Česká republika	Wüstenrot stavební spořitelna
Hypoteční banka	Stavební spořitelna České spořitelny	Wüstenrot hypoteční banka

Zdroj: Českomoravská rozvojová a záruční banka

Vybrané bankovní domy a jejich podmínky, výhody a nabídky rozeberu v následujících bodech.

#### 2.4.1. Česká spořitelna a.s.

**Tabulka 7: Charakteristika České spořitelny a.s.**

Název	Česká spořitelna a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Praha 4, Olbrachtova 1929/62
IČO	45244782
Den zápisu do OR	30. prosince 1991
Základní kapitál	15 200 000 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Česká spořitelna a.s. nabízí dva speciální produkty pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. Jedná se o hypoteční a investiční úvěr. Předmětem

úvěrování obou jsou převážně opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů. Oba dva typy úvěrů spadají mezi úvěry účelové a je možná jejich výše až do 100% celkových projektových nákladů, ovšem maximálně do 80% hodnoty nemovitosti, kterou stanoví smluvní znalec České spořitelny.

Základní typy zajištění u těchto úvěrů jsou:

- blankosměnka bez avalu vystavená klientem
- ručitelské závazky nájemníků, nebo vlastníků jednotek
- bankovní záruka

Tyto jsou pouze u investičního úvěru a následující tři podmínky jsou oběma úvěrům společné:

- zástavním právem v 1. pořadí k úvěrované nebo jiné nemovitosti na území České republiky
- zástavním právem k pohledávkám z pojistného plnění z pojištěné zastavené nemovitosti
- zástavním právem k pohledávkám z běžného účtu vedeného u České spořitelny

Mezi výhody úvěru u České spořitelny patří zcela jistě prodloužená doba splatnosti až na 25let, možnost čerpat úvěr jednorázově, nebo postupně a také třeba možnost mimořádných splátek.

## 2.4.2. Československá obchodní banka a.s.

Tabulka 8: Charakteristika Československé obchodní banky a.s

Název	Československá obchodní banka a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČO	00001350
Den zápisu do OR	21. prosinec 1964
Základní kapitál	5 855 000 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Československá obchodní banka a.s. (ČSOB) nabízí speciální program pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek s komplexní nabídkou produktů a služeb vytvořených výhradně pro tyto subjekty. Tyto slouží k zajištění individuální, rychlé a efektivní obsluhy jejich finančního hospodaření.

Československá obchodní banka má ve svých podmínkách pro poskytnutí úvěru bytovým družstvům následující požadavky:

- právní subjektivita bytového družstva, nebo společenství vlastníků bytový jednotek
- předložení platných stanov
- ekonomickou historii minimálně jeden rok (s výjimkou privatizace)
- kvalitně vedené účetnictví
- dobrou platební kázeň družstevníků, nebo vlastníků
- založení účtu u ČSOB

Při splnění těchto podmínek nabízí ČSOB úvěry se splatností až 20 let s možností fixní sazby až na 15 let, nebo úvěr s pohyblivou fixací.

Čerpání úvěru může být jednorázové i postupné a splácení anuitní, lineární, nebo progresivní. Československá obchodní banka, se snaží přistupovat ke klientům s maximální vstřícností, a proto nabízí možnost úvěru až do 90% rozpočtových nákladů.

Pokud je průměrná zadluženost bytové jednotky do 300 000 Kč, nepožaduje banka od SVJ žádné zajištění a od BD je požadováno zajištění pouze blanko směnkou.

Maximální výše úvěru pro jeden subjekt činí až 50 000 000 Kč.



Československá obchodní banka jako jediná na trhu nabízí vlastní dotační program na podporu energetických úspor ve výši 1% z objemu vyčerpaného úvěru. Podmínkou k získání je použití úvěru k financování nákladů investiční akce, která povede k prokazatelné úspoře energií. Tato dotace se nedá kombinovat s programem PANEL, nebo ZELENÁ ÚSPORÁM, banka ovšem nevyžaduje energetický audit a podobné posudky, není proto pro klienty byrokraticky náročná a lze ji uplatnit i pro nepanelové domy.

### 2.4.3. Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Tabulka 9: Charakteristika skupiny Wüstenrot hypoteční banky a.s.

Název	Wüstenrot hypoteční banka a.s.
Právní forma	Akiová společnost
Sídlo	Praha 4, Na Hřebenech II 1718/8, PSČ 140 23
IČO	267 47 154
Den zápisu do OR	23.prosince 2002
Základní kapitál	600 000 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Skupina Wüstenrot nabízí pro financování revitalizace bytových domů program HYPOREVIT Wüstenrot.

V rámci toho programu nabízí financování zateplení, oprav, rekonstrukcí domů a jejich vnitřního zařízení do výše 70% ceny nemovitosti, která slouží jako zajištění úvěru. Jako u výše uvedených úvěrů lze financovat rozpočtované náklady až do výše 100% pokud ovšem nepřekročí onu hranici 70% zajištění úvěru. Doba splatnosti je obdobná jako u ČSOB a pohybuje se do výše 20 let.

U této společnosti máme možnost fixace „jen“ na 3, nebo 5 let.

Pokud jde o získání státní záruky v programu NOVÝ PANEL, tak Wüstenrot hradí náklady spojené s touto státní zárukou, ta je tedy pro družstvo zdarma.

Na rozdíl od ČSOB, ale obdobně jako Česká spořitelna požaduje Wüstenrot zajištění úvěru zástavním právem, dále prokázání schopnosti družstva splácet. K tomu je třeba, aby příspěvky družstevníků do fondu oprav překračovaly splátky úvěru za celý dům o 20%. Dalšími požadavky jsou výpis z obchodního rejstříku, stanovy družstva, pojištění nemovitosti a vinkulace pojistného plnění ve prospěch Wüstenrot.

#### 2.4.4. Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.

Tabulka 10: Charakteristiky Modré pyramidy stavební spořitelny a.s.

Název	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Praha 2, Bělehradská 128, čp.222, PSČ 120 21
IČO	601 92 852
Den zápisu do OR	9.prosince 1993
Základní kapitál	500 000 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Modrá pyramida stavební spořitelna nabízí pro bytová družstva tzv. Renoúvěr Multi.

Tento produkt nabízí komplexní a rychlé řešení, které umožňuje bytovým družstvům, společenstvím vlastníků i jednotlivým majitelům bytů získat výhodný úvěr na opravy a rekonstrukce domu, který zajistí:

- úsporu nákladů na vytápění i v době rostoucích cen energií
- zvýšení celkové hodnoty bytového domu i jednotlivých bytů
- prodloužení životnosti a zlepšení vzhledu domu
- zvýšení komfortu a pohodlí bydlení

Mezi výhody patří zcela jistě fakt, že Modrá pyramida stavební spořitelna nabízí tento úvěr až do výše 10 000 000Kč bez zajištění. Výhodou je také možnost vkladu mimořádných splátek bez sankcí.

Úroková sazba u této společnosti je od 4,99% p.a.

## 2.4.5. Volksbank CZ, a.s.

Tabulka 11: Charakteristika Volksbank CZ, a.s.

Název	Volksbank CZ, a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Praha 4, Nusle, Na Pankráci 1724/129, PSČ 14000
IČO	25083325
Den zápisu do OR	31.10.1996
Základní kapitál	2 005 380 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Volksbank nabízí investiční úvěr pro bytová družstva a společenství vlastníků na rekonstrukce bytových domů se splatností jako u většiny ostatních společností, tzn. až 20 let. U těchto úvěrů můžeme počítat s fixací úrokové sazby až na 10 let.

Jako výhodu banka uvádí, že za poradenství a zprostředkování v rámci programu PANEL banka neúčtuje speciální poplatky.

Minimální úvěr je stanoven na 1 000 000Kč a maximální možná částka činí 250 000 000Kč. Také Volksbank nabízí možnost předčasného splacení úvěru. Banka také nabízí možnost odkladu splácení až o šest měsíců od dokončení investice.

Podmínky pro získání úvěru jsou následující:

- prokazatelná schopnost bytového družstva, nebo společenství vlastníků bytových jednotek řádně platit dluhovou službu
- nízké procento neplatičů nájemného
- promítnutí dluhové částky 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 (řádné založení BD/SVJ, předložení stanov s notářským zápisem atd.)

Banka uvádí, že úvěry do přiměřené výše připadající na jednu bytovou jednotku lze poskytnout bez věcného zajištění. Zbylé případy zajištění se domlouvají individuálně a nemusí jít vždy o zástavu nemovitosti.

#### 2.4.6. Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Tabulka 12: Charakteristika Raiffeisen stavební spořitelny a.s.

Název	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Praha 3, Koněvova 2747/99
IČO	492 41 257
Den zápisu do OR	4.září 1993
Základní kapitál	650 000 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Raiffeisen stavební spořitelna připravila pro bytová družstva a společenství vlastníků program: Úvěr Panel Kredit Plus.

Tento úvěr je klasickou obdobou úvěru ze stavebního spoření, kdy se kombinuje překlenovací úvěr s úvěrem ze stavebního spoření. Podobný systém je u Modré pyramid stavební spořitelny.

Mezi výhody řadí tato spořitelna nulovou akontaci, výši úvěru 3,5% v úvěrové fázi, možnost získání úvěru i pro nově vzniklá bytová družstva, nebo společenství vlastníků bytový jednotek.

Poradci pomohou i s vyřízením dotace na program NOVÝ PANEL.

## 2.4.7. Komerční banka a.s.

Tabulka 13: Charakteristika Komerční banky

Název	Komerční banka, a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07
IČO	453 17 054
Den zápisu do OR	5.března 1992
Základní kapitál	19 004 926 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Komerční banka poskytuje pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek program Bytový dům.

Tento program je komplexní nabídkou financování bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Program lze rozdělit na dvě části, je to rekonstrukce a oprava a druhou částí je provoz. Tyto programy umožňují rekonstrukci, modernizaci, opravy, údržbu a provoz bytových domů.

Na základě vyhodnocení žádosti je možné získat úvěr bez zajištění v přepočtu na jednu bytovou jednotku až do výše 300 000 Kč. Společenství vlastníků jednotek může získat úvěr bez zajištění, bytové družstvo po předložení krycí blankosměnky. V případě potřeby lze využít standardní typy zajištění (u rekonstrukcí a modernizací záruky Českomoravské a záruční rozvojové banky, a.s. v rámci programu NOVÝ PANEL).

Splácení úvěru u Komerční banky má tři možnosti:

- postupné oddělené splácení jistiny a úroků pravidelné
- postupné oddělené splácení jistiny a úroků individuální
- postupné anuitní

Fixace úvěru je pevná v libovolně dlouhém období počítaném na celé roky a to od 1 roku až na celou dobu úvěru.

## 2.4.8. GE Money Bank, a.s.

Tabulka 14: Charakteristika GE Money Bank, a.s.

Název	GE Money Bank, a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Praha 4, Michle, Vyskočilova 1422/1a, PSČ 140 28
IČO	256 72 720
Den zápisu do OR	9.června 1998
Základní kapitál	510 000 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

GE Money Bank nabízí produkt úvěr renovace plus. Tento dlouhodobý úvěr slouží k financování rekonstrukce panelového, nebo jiného domu.

Doba splatnosti tohoto úvěru je 1 až 30 let pro společenství vlastníků a 1 až 20 let pro bytová družstva. Tento úvěr je možno použít na financování až 100% investice, tudíž není třeba vlastních zdrojů. Jako jediná banka nabízí GE Money Bank možnost čerpat až 15% na běžný účet klienta bez prokázání účelu. Pokud rekonstrukce začala dříve, banka klientovi proplatí již proinvestované prostředky.

Úvěr je možno čerpat jednorázově, či postupně. Družstvo, nebo společenství vlastníků se samo rozhodne, jestli chce úrok závislý od PRIBORu, nebo pevnou fixaci na 1, 3, 5 a 10 let. Měsíční splátky při pevné fixaci jsou anuitní, při pohyblivé úrokové sazbě pak pravidelné.

Banka dále nabízí možnost odkladu splátek a to až o 12 měsíců po dobu čerpání úvěru. Samozřejmostí je pomoc při získání dotace z programu NOVÝ PANEL.

Podmínky pro získání úvěru:

- výpis z obchodního rejstříku
- finanční výkazy za poslední 2 uzavřená účetní období, daňové přiznání za poslední 2 roky a potvrzení o bezdlužnosti od finančního úřadu
- stanovy společenství vlastníků / bytového družstva, přehled pohledávek po lhůtě splatnosti

- příslušný doklad opravňující ke stavebním pracím, položkový rozpočet stavebních nákladů
- v případě zástavy nemovitosti znalecký posudek, včetně kopie snímku z katastrální mapy a listu vlastnictví

## 2.5. Výběr společností provádějících revitalizaci

Jako pro finanční instituce, tak i pro stavební společnosti se boom revitalizací bytových domů stal výhodným byznysem. Při výběru společností, které se touto problematikou zabývají, jsem se zaměřil na několik faktorů.

Prvním z nich byla regionální dostupnost. Ačkoliv i firmy ze západních Čech propagují celorepublikovou působnost, dle mého názoru je lepší vybrat firmu, která zná více místní prostředí. Pro osobní komunikaci při návrzích řešení, i pro možnost budoucí reklamace, je to dle mého názoru lepší.

Dalším kritériem byla kvalita řešení, tradice a schopnosti jednotlivých firem podle referencí a používaných materiálů.

Třetím kritériem byla komplexnost firmy. Zvolenou zakázku vypracují jistě všechny, ale jde o přidanou hodnotu, kterou může firma nabídnout. Tou myslím např. vyřízení dotace z programu PANEL, zaměření, či zapůjčení lešení zdarma atd.

### 2.5.1. Stavební společnost Šurík

Tabulka 15: Charakteristika stavební společnosti Šurík s.r.o

Název	STAVEBNÍ SPOLEČNOST ŠURÍK s.r.o.
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Sídlo	Ostrava, Svinov, Kolofíkova 816/28, PSČ 721 00
IČO	278 10 984
Den zápisu do OR	29.srpna 2007
Základní kapitál	200 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Tato firma zahájila svoji činnost před šesti lety a v roce 2007 byla přeměněna do současné podoby. Ačkoliv firma působí na trhu relativně krátkou dobu, pracuje pro ni již více než sto zaměstnanců. Společnost se kromě kompletních revitalizací bytových domů zabývá také rekonstrukcí interiérů, poradenstvím apod.

Firma plně odpovídá kritériím kvality, což dokazují certifikáty jakosti vystavené na jejich webových stránkách <http://www.surik.cz/certifikaty-5/>.

Společnost pracuje na celé severní Moravě a má za sebou spoustu revitalizovaných panelových domů. Jako referenci vystavuje fotky daných objektů na svých již výše zmíněných stránkách. Projekt zpracovaný touto firmou byl nominován do finále soutěže „Fasáda Moravskoslezského kraje 2008 v kategorii "B" Panelové domy“.

Společnost v rámci komplexnosti nabízí:

- vyřízení energetického auditu, včetně průkazu energetické náročnosti budovy,
- zajištění veškeré projektové dokumentace,
- kompletní revitalizaci panelového domu.

Při kompletní revitalizaci nabízí zdarma:

- vyřízení státních dotací z programu PANEL,
- vyřízení dotací k programu ZELENÁ ÚSPORÁM,
- vyřízení financování,
- poradenství a technické konzultace,
- zpracování cenové nabídky.

Záruka poskytována touto společností je pětiletá.

Cenová nabídka společnosti vypadá takto:



**Tabulka 16: Cenová nabídka stavební společnosti Šurík s.r.o**

Název úpravy	Nabídnutá cena (v Kč)
Zateplení obvodových zdí	1 913 443
Výměna oken	3 132 325
Zateplení ploché střechy	1 534 281
Zateplení meziokenních vložek	323 183
Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení	328 461
<b>Celkem</b>	<b>7 231 693</b>

Zdroj: Stavební společnost Šurík s.r.o

Tato cenová nabídka je finální a obsahuje i různé dodatečné a podpůrné náklady jako například stavba a bourání lešení, logistické náklady apod.

### 2.5.2. Dobré stavby

**Tabulka 17: Charakteristika Dobré stavby s.r.o.**

Název	Dobré stavby, s.r.o
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Sídlo	Ostrava, Kunčice, Serafínova 396/9, PSČ 719 00
IČO	258 28 495
Den zápisu do OR	6.ledna 1999
Základní kapitál	100 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Tato společnost vznikla v roce 1999 jako nová soukromá stavební společnost, která se již od svého počátku specializuje pouze na komplexní zajišťování pozemních staveb.

Společnost má široký záběr činností. Krom revitalizace bytových a jiných domů provádí také stavby rodinných domů, a to jak na objednávku, tak stavby na klíč. Firma zajišťuje kompletní dokumentaci, zpracování rozpočtů a inženýrských činností.

V této firmě pracuje na dělnických profesích pouze 25 zaměstnanců, ovšem na jejich webových stránkách se dá najít seznam několika rozpracovaných projektů. Nejsem si proto jist, zdali by mohli zaručit a splnit termíny dokončení revitalizace v plánovaném termínu.

Přesto jsem si nechal vypracovat kompletní cenovou nabídku. Jako ve výše uvedené, i zde jsou rozpuštěny dodatečné náklady.

**Tabulka 18: Cenová nabídka společnosti Dobré stavby**

Název úpravy	Nabídnutá cena (v Kč)
Zateplení obvodových zdí	1 986 654
Výměna oken	3 012 989
Zateplení ploché střechy	1 344 361
Zateplení meziokenních vložek	360 000
Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení	302 612
<b>Celkem</b>	<b>7 006 616</b>

Zdroj: Stavební společnost Dobré stavby

Přestože je tato cenová nabídka výhodnější než u předchozí společnosti, tuto společnost bych nedoporučoval, protože ačkoliv se prezentují jako firma provádějící celkové revitalizace i panelových domů, v jejich referencích jsem obdobně velkou zakázku nenašel, a tak bych se bál nedostatku zkušeností jak s časovým

harmonogramem, tak nabídkovou cenou. Další nevýhodu této firmy vidím v tom, že nepomáhá zařídit dotace z programu PANEL, ale orientuje se pouze na dotace z programu ZELENÁ ÚSPORÁM. Bytové družstvo by si tudíž muselo tuto dotaci vyřizovat samo.

### 2.5.3. Intoza

Tabulka 19: Charakteristika společnosti Intoza s.r.o

Název	INTOZA s.r.o
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Sídlo	Ostrava, Kunčice, Serafínova 396/9, PSČ 719 00
IČO	258 73 261
Den zápisu do OR	17. ledna 2001
Základní kapitál	1 000 000,- Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Společnost INTOZA s.r.o. vznikla v roce 2001 přeměnou z firmy Tomáš Závada, která byla založena už v roce 1992.

Mezi hlavní činnosti firmy patří:

- kompletní stavební činnost
- kompletní revitalizace bytových domů a objektů
- velkoobchodní a maloobchodní prodej stavebního materiálu
- inženýrská činnost ve výstavbě
- logistika

Společnost zaměstnává 80 zaměstnanců a vlastní komplexní vybavení, které je třeba pro vypracování zakázek.

Firma nabízí pomoc při vyřízení dotací a to pomocí partnerské firmy, která se specializuje přímo na financování. Z referencí je patrné, že firma má velké zkušenosti s komplexní revitalizací a to i u mnohem větších objemů práce.

Intoza má vlastní středisko energetických úspor, což je oddělení, které se zaměřuje na propočty návratnosti jednotlivých projektů, výstavby a rekonstrukce domů a získávání dotací.

## Komplexní cenová nabídka společnosti INTUZA s.r.o.:

Tabulka 20: Cenová nabídka společnosti INTUZA s.r.o.

Název úpravy	Nabídnutá cena
Zateplení obvodových zdí	1 899 723
Výměna oken	3 233 479
Zateplení ploché střechy	1 398 653
Zateplení meziokenních vložek	346 505
Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení	364 128
<b>Celkem</b>	<b>7 242 488</b>

Zdroj: Společnost INTUZA s.r.o.

Tato společnost má velké zkušenosti s realizací podobných projektů. Díky vlastním velkoskladům a logistice má zaručeny dodávky materiálu tak, aby nedocházelo k prodlužování termínů. Velkou výhodou vidím právě v komplexnosti této firmy a relativní nezávislosti na externích dodavatelích.

### 2.5.4. Srovnání nabídek a konečný výběr stavební firmy

V následující tabulce uvádím porovnání jednotlivých nabídek vybraných stavebních firem.

**Tabulka 21: Porovnání jednotlivých nabídek vybraných stavebních firem**

Název úpravy	Šurík	Dobré stavby	Intoza
Zateplení obvodových zdí	1 913 443	1 986 654	1 899 723
Výměna oken	3 132 325	3 012 989	3 233 479
Zateplení ploché střechy	1 534 281	1 344 361	1 398 653
Zateplení meziokenních vložek	323 183	360 000	346 505
Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení	328 461	302 612	364 128
<b>Cena celkem</b>	<b>7 231 693</b>	<b>7 006 616</b>	<b>7 242 488</b>

Zdroj: vlastní tvorba

Z předchozí tabulky je vidět, že nejvýhodnější cenu nabídla společnost „Dobré stavby s.r.o.“ a to s rozdílem přes 200 000Kč. Zbylé dvě nabídky firem jsou cenově srovnatelné.

Přestože cena hraje v dnešní době velkou roli při výběru čehokoliv, neměla by v tomto případě hrát roli hlavní. Nezkušenost společnosti „Dobré stavby“ s tak velkými projekty může být důvodem špatného odhadu a vypracování cenové nabídky.

Společnost „Dobré stavby“ rovněž nenabízí onu požadovanou přidanou hodnotu, jako je pomoc při vyřízení dotace PANEL, čímž by bytovému družstvu připravily nemalé starosti s vyřizováním nebo další náklady na externí firmu, která by jim dotaci PANEL pomohla vyřídit.

Osobně doporučuji realizovat rekonstrukci u společností, které mají větší zkušenost s kompletní revitalizací bytových domů, aby se předešlo případným reklamacím.

Zbylé dvě firmy jsou velmi podobné, jak tradicí, tak počtem realizovaných projektů.

Bytovému družstvu proto doporučuji společnost „STAVEBNÍ SPOLEČNOST ŠURÍK s.r.o.“. Tato společnost i při kratším působení na trhu již zrealizovala velké množství obdobných zakázek. Na rozdíl od firmy INTOZA nabízí vyřízení dotací na program PANEL v rámci vlastní firmy a nikoliv outsourcingem. Reference ze soutěže o fasádu roku v kategorii panelových domů je vizitkou dobré kvality práce této společnosti.

### 3. Vlastní návrhy řešení, přínosy návrhů řešení

#### 3.1. Přehled hospodaření bytového družstva

Bytové družstvo pod sebou sdružuje 58 bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1. Výpočet nákladů přebraný z vyúčtování plateb za rok 2009 uvádím jako průměr na dům a byt.

Tabulka 22: Náklady bytu a domu

Roční náklady	Byt	Dům
Vytápění	11 280	654 240
Teplá voda	8 120	470 960
Dodávka vody a odvádění odpadních vod	5 897	342 026
Elektrický proud ve spol. prostorách	1 130	65 540
Správa domu	1 970	114 260
Ostatní	110	6 380
<b>Celkem</b>	<b>28 507</b>	<b>1 653 406</b>

Zdroj: vyúčtování 2009

Z této tabulky vyplývá, že průměrné zatížení bytu bez fondu oprav činí 2376 Kč.

Nynější příspěvky do fondu oprav jsou 21Kč/m<sup>2</sup>. Celkový objem peněz se tedy na jednotlivé byty rozkládá v závislosti na podlahové ploše bytu. Situaci ve fondu oprav znázorňuje následující tabulka:

**Tabulka 23: Nynější příspěvek do FO**

Typ bytu	Podlahová plocha m <sup>2</sup>	Počet bytů	Příspěvek do FO (21/m <sup>2</sup> ) v Kč
1+1	37,6	18	789,60
2+1	56,9	18	1 194,90
3+1	75,8	22	1 591,80
<b>Celkem</b>		<b>58</b>	<b>70 740,60</b>

Zdroj: vlastní tvorba

Z tabulky vyplývá, že průměrný byt přispívá do fondu oprav 1220 Kč měsíčně. Za celé družstvo je poté příspěvek 70 740,60Kč měsíčně. Družstvo zvolilo toto financování již od začátku roku 2009. Momentální finance ve výši cca. 900 000Kč ovšem nechtějí využít k revitalizaci, ale ponechat na účtu pro případ nenadálé havárie, či možnost investování. Družstvo je ochotno použít tyto peníze i na jednorázové poplatky ohledně daného úvěru. Tím se myslí poplatek za vyřízení, pokud to bude nutné poplatek za odhad nemovitosti apod. Na revitalizaci jako takovou si proto chtějí vypůjčit u banky, či stavební spořitelny celou potřebnou částku.

Podmínkou bytového družstva bylo, aby náklady do fondu oprav nebyly navýšeny o více než 10 Kč/m<sup>2</sup>. To znamená, aby příspěvek do fondu oprav byl maximálně 31 Kč/ m<sup>2</sup>.

Při nynějším stavu je potom průměrné zatížení bytu tzn. nájem plus fond oprav roven výpočtu: 2 376Kč + 1 220Kč = 3 596 Kč.



Pokud bychom nastavili hranici fondu oprav na maximálních 31Kč/m<sup>2</sup>, tak by jednotlivé příspěvky podle bytů vypadaly takto:

**Tabulka 24: Zvýšený příspěvek do FO**

Typ bytu	Podlahová plocha m <sup>2</sup>	Počet bytů	Příspěvek do FO (31/m <sup>2</sup> ) v Kč
1+1	37,6	18	1165,60
2+1	56,9	18	1 763,9
3+1	75,8	22	2 349,8
<b>Celkem</b>		<b>58</b>	<b>104 426,60</b>

Zdroj: vlastní tvorba

Průměrné zatížení bytu by bylo měsíčně: 2 376 Kč + 1 800 Kč = 4 176Kč.

Je důležité si uvědomit, že průměrné hodnoty nemají zcela dobrou vypovídací hodnotu, protože jak je vidět, většina domácností by platila částku nižší, než průměrná hodnota uvádí.

Dále vzneslo bytové družstvo požadavek na propočítání úvěru lehce vyššího pro případ navýšení ceny rekonstrukce, což je v dnešní době u stavebních firem bohužel zcela normální. Výše úvěru pro propočet bude proto 7 500 000Kč.

Výběr konkrétního bankovního domu bude záviset od podmínek, aby veškeré náklady na jeden průměrný byt byly pod 4176Kč/měsíc a měsíční splátka úvěru včetně všech poplatků za vedení účtu, pojištění domu apod. byly do 104 426Kč za měsíc.

### 3.2. Výběr bankovního domu

Tabulka 25: Porovnání bankovních domů

	Česká spořitelna	ČSOB	Wüstenrot	Modrá pyramida	Volksbank	Raiffeisen	Komerční banka	GE Money bank
Výše úvěru	7 500000	7 500000	7 500000	7 500000	7 500000	7 500000	7 500000	7 500000
Délka fixace (let)	15	15	15	15	15	15	15	Max. 10
Poplatek za vyřízení	0,5% 37 500Kč	0,3% 22 500Kč	60 000Kč	1% max. 12000 12 000Kč	7 000Kč	30 000Kč	0Kč	0,5% 37 500Kč
Úroková sazba	5,29%	4,69%	5,54%	4,99%	7,49%	6,7%/3,5%	5,29%	5,99%
Poplatek za vedení účtu	400Kč	300Kč	250Kč	50Kč	300Kč	400Kč	300Kč	450Kč
Splátka úvěru	60 448,60Kč	58 105,45 Kč	61 440,57 Kč	59 270,46 Kč	69 483,31 Kč	91 875 Kč / 38 360 Kč	60 448,69 Kč	63 248,75 Kč
Celkem zaplacen bez poplatků	10 880 763,45 Kč	10 458 981,85 Kč	11 059 302,76 Kč	10 668 682,85 Kč	12 506 996,53 Kč	13 147 440 Kč	10 880 763,45 Kč	11 384 774,94 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Délka maximální fixace se jednotlivých bankovních domů liší, ovšem většina bank a spořitelén nabízí až 20 let, nebo na celou dobu spláčení. Já jsem pro nabídku a porovnání jednotlivých bank zvolil fixaci v délce 15 let. Důvod je prostý. Nyní jsou úrokové sazby velmi nízko a Česká národní banka (ČNB) již nemá moc prostor, kam dále snižovat. Netvrdím, že se každé snížení ČNB promítá do úrokových sazeb komerčních bank, ale pravidlem bývá, že při zvýšení sazeb ČNB, které se dá očekávat, toho banky využijí ke zvýšení úrokových sazeb.

Druhou věcí je, že každý člověk nerad snáší, pokud se zvyšuje jeho finanční zatížení. Dnes nikdo nedokáže předpovědět, co bude za 3, 5, nebo 10 let. Proto je vhodné, nastavit splátkový kalendář stejný po celou dobu spláčení. Každý bude od začátku přijetí úvěru do konce spláčení vědět, na čem je.

Důvodem zvolení 15leté fixace je také to, že dotace z programu NOVÝ PANEL, se dají čerpat právě po dobu 15let. Není také moudré zatěžovat nájemníky delším úvěrem, protože za 15 let jistě bude třeba nová modernizace a nový bankovní úvěr. Nebylo by proto vhodné splácet ještě ten starý. Navíc by pro družstvo bylo obtížné získat druhý úvěr.

Nyní blíže k jednotlivým nabídkám bank. V tabulce je vidět porovnání, bankovních domů a nyní rozeberu každou instituci zvláště. Vyčísím celkové náklady včetně poplatků, rezervy do fondu oprav apod. Propočít bude vytvořen také na 1m<sup>2</sup>, aby bylo jasné vidět, zdali se ta daná varianta vejde do podmínek bytového družstva.

### **Česká spořitelna a.s.**

Výše úrokové sazby u České spořitelny je 5,29%.

Splátka úvěru vychází na 60 448,60Kč.

K této částce požaduje ČS 15% navíc do FO.

Měsíční splátka navýšená o rezervních 15% činí 69 515.89Kč.

Poplatek za vedení účtu po celou dobu úvěru je 72 000Kč.

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 37 500Kč.

Celková částka za 15 let včetně všech poplatků a rezervy do FO činí 12 622 360,20Kč.

Přepočteno na metry čtvereční je to 20,82Kč/m<sup>2</sup>.

### **Československá obchodní banka**

Výše úrokové sazby u ČSOB je 4,69%.

Splátka úvěru vychází na 58 105,45 Kč.

K této částce požaduje ČSOB 15% navíc do FO.

Měsíční splátka navýšená o rezervních 15% činí 66 821,27 Kč.

Poplatek za vedení účtu po celou dobu úvěru je 54 000Kč.

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 22 500Kč.

Celková částka za 15 let včetně všech poplatků a rezervy do FO činí 12 104 328,60Kč.

Přepočteno na metry čtvereční je to 19,96Kč/m<sup>2</sup>.

### **Wüstenrot**

Výše úrokové sazby u Wüstenrot je 5,54%.

Splátka úvěru vychází na 61 440,57 Kč.

K této částce požaduje Wüstenrot 20% navíc do FO.

Měsíční splátka navýšená o rezervních 20% činí 73 728,68Kč.

Poplatek za vedení účtu po celou dobu úvěru je 45 000Kč.

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 60 000Kč.

Celková částka za 15 let včetně všech poplatků a rezervy do FO činí 13 376 163,12Kč.

Přepočteno na metry čtvereční je to 22,06Kč/m<sup>2</sup>.

### **Modrá pyramida**

Výše úrokové sazby u Modré pyramidy je 4,99%.

Splátka úvěru vychází na 59 270,46 Kč .

K této částce požaduje Modrá pyramida 20% navíc do FO.

Měsíční splátka navýšená o rezervních 20% činí 71 124,55Kč.

Poplatek za vedení účtu po celou dobu úvěru je 9000Kč.

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 12 000Kč.

Celková částka za 15 let včetně všech poplatků a rezervy do FO činí  
12 823 419,36Kč.

Přepočteno na metry čtvereční je to 21,15Kč/m<sup>2</sup>.

### **Volksbank**

Výše úrokové sazby u Volksbank je 7,49%.

Splátka úvěru vychází na 69 483,31 Kč.

K této částce požaduje Volksbank 10% navíc do FO.

Měsíční splátka navýšená o rezervních 10% činí 76 431,64Kč.

Poplatek za vedení účtu po celou dobu úvěru je 54 000Kč.

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 7 000Kč.

Celková částka za 15 let včetně všech poplatků a rezervy do FO činí  
13 818 695,38Kč.

Přepočteno na metry čtvereční je to 22,79Kč/m<sup>2</sup>.

### **Raiffeisen**

Výše úrokové sazby u Raiffeisen je 6,7% v době překlenovacího úvěru s fixem na 5  
let.

Splátka překlenovacího úvěru vychází na 91 875 Kč.

K této částce požaduje Raiffeisen 5Kč za m<sup>2</sup> navíc do FO.

Měsíční splátka navýšená o rezervních 5Kč za m<sup>2</sup> činí 91 875+16 843=108 718Kč.

Výše sazby z úvěru je 3,5% na 10let.

Splátka úvěru činí 38 360Kč +16 843Kč = 55 203Kč.

Poplatek za vedení účtu po celou dobu úvěru je 72000Kč.

Poplatek za vyřízení úvěru je 30 000Kč.

Celková částka za 15 let včetně všech poplatků a rezervy do FO činí  
6 523 080 Kč + 6 624 360Kč + 102 000Kč = 13 249 440 Kč.

Přepočteno na metry čtvereční ve fázi překlenovacího úvěru je to 32,27Kč/m<sup>2</sup>.

Přepočteno na metry čtvereční ve fázi úvěru je to 16,39Kč/m<sup>2</sup>.

Přepočteno na metry čtvereční celkem je to 21,85Kč/m<sup>2</sup>.

### **Komerční banka**

Výše úrokové sazby u Komerční banky je 5,29%.

Splátka úvěru vychází na 60 448,69 Kč.

K této částce požaduje Komerční banka 20% navíc do FO.

Měsíční splátka navýšená o rezervních 20% činí 72 538,43Kč.

Poplatek za vedení účtu po celou dobu úvěru je 54 000Kč.

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 0Kč.

Celková částka za 15 let včetně všech poplatků a rezervy do FO činí 13 110 917,40Kč.

Přepočteno na metry čtvereční je to 21,62Kč/m<sup>2</sup>.

### **GE Money Bank**

Výše úrokové sazby u GE Money bank je 5,99%.

Splátka úvěru vychází na 63 248,75 Kč.

K této částce požaduje GE Money Bank 10% navíc do FO.

Měsíční splátka navýšená o rezervních 10% činí 69 573,63Kč.

Poplatek za vedení účtu po celou dobu úvěru je 81 000Kč.

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 37 500Kč.

Celková částka za 15 let včetně všech poplatků a rezervy do FO činí 12 641 753,40Kč.

Přepočteno na metry čtvereční je to 20,85Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka 26: Porovnání nabídek**

Název banky	Měsíční splátka v Kč	Celkové náklady v Kč	Náklad Kč na m <sup>2</sup>
Česká spořitelna	60 448	12 622 360	20,82
ČSOB	58 106	12 104 328	19,96
Wüstenrot	61 441	13 376 163	22,06
Modrá pyramida	59 270	12 823 419	21,15
Volksbank	69 483	13 818 695	22,79
Raiffeisen	91 875 / 38 360	13 249 440	21,85
Komerční banka	60 449	13 110 917	21,62
GE Money bank	63 249	12 641 753	20,85

Zdroj: vlastní tvorba

V předchozí tabulce je přehledně vidět, jak nákladné je řešení dané revitalizace u jednotlivých bankovních domů.

Nejvýhodnější řešení podle celkových nákladů vychází u Československé obchodní banky, kdy celkové náklady na hypoteční úvěr ve výši 7 500 000Kč činí 12 104 328Kč při délce úvěru a fixaci na 15 let a to včetně rezervy do fondu oprav. Sumu uvádím včetně rezervy proto, že i tato zatíží jednotlivé vlastníky bytu měsíční splátkou. Sice zůstane na účtu družstva, ale majitelé družstevních podílů ji musí odevzdat a to je pro ně podstatné.

Z předchozí tabulky je také vidět, že družstvem nastavené příspěvky do fondu oprav, které činí 21Kč/m<sup>2</sup> byly zvoleny moudře.

Ze zkoumaných institucí by vůbec neprošla Raiffeisen stavební spořitelna, protože v době překlenovacího úvěru by příspěvek do fondu oprav musel činit 32, 27Kč na metr čtvereční.

Naopak tři bankovní domy nabízejí takové podmínky, aby se stávající příspěvek do fondu oprav nemusel navyšovat vůbec.

Pro financování proto zvolíme Československou obchodní banku, která nejlépe odpovídá zadaným podmínkám a má na družstevní rozpočet nejnižší nároky.

### 3.3. Plán financování

Po domluvě bytového družstva s Československou obchodní bankou je stanovena výše úvěru na 7 500 000Kč. Cenová kalkulace stavební společnosti ŠURÍK s.r.o. je 7 231 693Kč.

Rozdíl mezi náklady a výši úvěrů je nachystán pro případné prodražení stavby, které se bytové družstvo obává. Pokud nebude celý úvěr vyčerpán, Československá obchodní banka si nebude nárokovat žádné sankce.

Stavební práce na bytovém domě budou započaty po příslibení státní dotace a schválení úvěru v bance.

V následující tabulce je popsán časový harmonogram prováděných prací.

Tabulka 27: Časový harmonogram oprav

Název úpravy	Požadovaná částka	Počet dní k opravě
Zateplení obvodových zdí	1 913 443	35
Výměna oken a zateplení meziokenních vložek	3 455 508	40
Zateplení ploché střechy	1 534 281	30
Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení	328 461	30
Dokončovací práce a odstranění lešení		25
<b>Celkem</b>	<b>7 231 693</b>	<b>160</b>

Zdroj: Stavební společnost Šurík

Stavební společnost Šurík s.r.o. odhadla dobu oprav na 160 dní. Nechala si tak dostatečnou rezervu pro případ neočekávaných událostí a drobných zdržení.



Československá obchodní banka poskytuje možnost čerpání úvěru podle potřeb klienta a to jak jednorázově, tak postupně.

Státní dotace z programu NOVÝ PANEL, kterou bytové družstvo získá ve výši 2,5% z čerpané částky. Jelikož jde dotace čerpat pouze na stavební úpravy, počítáme s dotací z částky 7 000 000Kč.

Výše dotace v tomto případě bude 1 480 478Kč.

Pokud by BD nechtělo této dotace využít, může využít dotaci od ČSOB ve výši 1% do maximální výše 500 000Kč.

Porovnání všech tří variant ukazuje následující tabulka.

Tabulka 28: Výpočet nákladů na úvěr ve 3 variantách u ČSOB

	Bez dotace	Program NOVÝ PANEL	Dotace ČSOB
<b>Celková cena úvěru</b>	<b>12 104 328 Kč</b>	<b>10 623 850Kč</b>	<b>11 604 328Kč</b>
<b>Cena na 1m<sup>2</sup></b>	<b>19,96 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>17,52 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>19,13 Kč/m<sup>2</sup></b>

Zdroj: vlastní tvorba

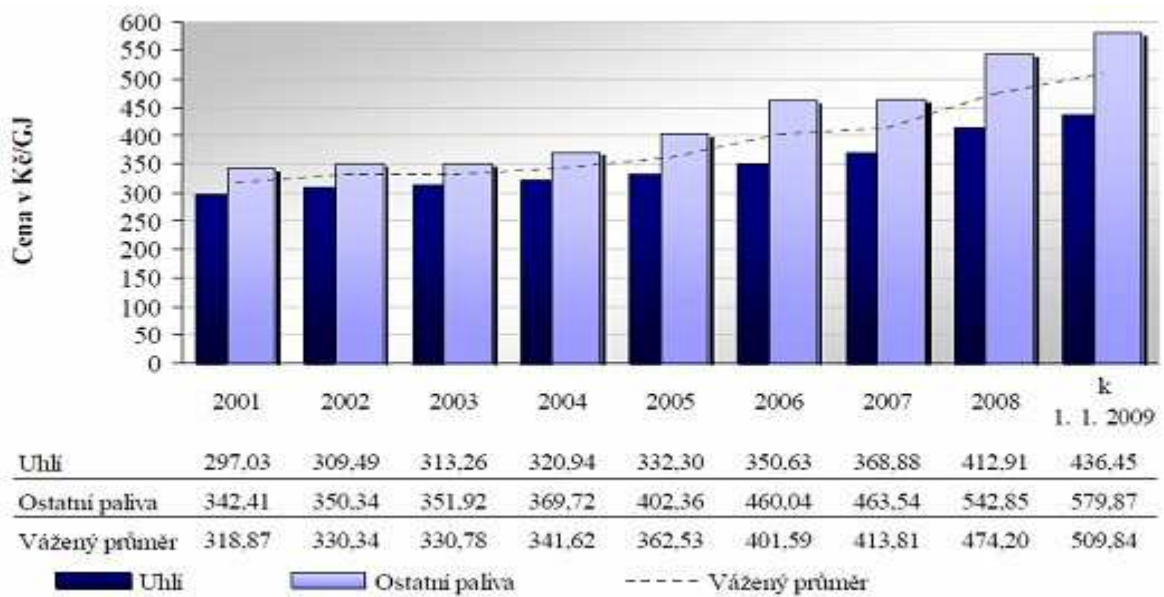
Z tabulky je patrné, že pro bytové družstvo je nejvýhodnější varianta ČSOB s využitím státní dotace programu NOVÝ PANEL, kterou také bytovému družstvu navrhuji využít. Náklady na jednotlivé byty se nezmění oproti nynějšímu stavu, nájem se nemusí zvedat.

Bytové družstvo ušetří peníze, které může využít k tvoření rezerv, dalších oprav, například výtahů, nebo k zhodnocování.

### 3.4. Přínosy návrhů pro bytové družstvo

Pokud bytové družstvo využije mnou zpracovaných návrhů, získá po kompletní revitalizaci úsporu na vytápění ve výši 50,7% oproti nynější spotřebě. V peněžním vyjádření to je téměř 331 700 Kč ročně. A pokud se podíváme na stránky energetického regulačního úřadu, zjistíme, že za posledních osm let vzrostla cena tepelné energie pro konečné spotřebitele o zhruba 69%.

Obrázek 5: Průměrné ceny tepelné energie pro konečné spotřebitele 2001 - 1. 1. 2009



Zdroj: Energetický regulační úřad

Osobně předpokládám, že ceny tepla porostou i nadále, a to zhruba o 9% ročně. Pokud bychom uvažovali pouze úsporu na vytápění, s tímto předpokládaným růstem cen, byla by návratnost úvěru 7,5 let. Což při délce úvěru patnáct let znamená, že polovina doby úvěru se nájemníkům družstevních bytu splatí úsporou za vytápění.

Následující tabulka vyjadřuje úsporu tepla po revitalizaci bytového domu za rok, podle jednotlivých bytových jednotek.

**Tabulka 29: Roční úspora tepla po revitalizaci**

Typ bytu	Podlahová plocha m <sup>2</sup>	Počet bytů	Úspora tepla v Kč/rok
1+1	37,6	18	3 702
2+1	56,9	18	5 603
3+1	75,8	22	7 464
<b>Celkem</b>		<b>58</b>	<b>331 700</b>

Zdroj: vlastní tvorba

Krom úspory tepla, získají obyvatelé bytového družstva také izolaci od hluku a prachu, kterou zajistí nová plastová okna. Tato okna jsou oproti klasickým dřevěným oknům odolnější vůči povětrnostním vlivům a vyžadují minimální údržbu.

Stavební společnost Šurík s.r.o., kterou jsem vybral pro realizaci stavebních úprav, sice není nejlevnější stavební společností na trhu, splňuje ovšem nejvyšší měřítko kvality.

Tato společnost je sice na trhu teprve šest let, přesto má v současné době přes sto zaměstnanců a řadí se mezi jednu z největších firem v tomto odvětví v Moravskoslezském kraji. Firma splňuje podmínky pro držení řady certifikátů, např. ISO 18001, ISO 14001 a ISO 9001. Všechny tyto certifikáty jsou vydávány pro firmy, jejichž náplní je provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Tato společnost poskytuje oproti konkurenčním firmám komplexní balíček služeb:

- vyřízení energetického auditu včetně průkazu
- zajištění kompletní dokumentace
- realizaci revitalizace
- vyřízení státních dotací z programu PANEL
- vyřízení financování

- poskytnutí poradenství apod.

Tento komplexní balíček služeb vidím jako velkou výhodu pro bytové družstvo, protože mu tím odpadne řada byrokratických problémů.

Pro tuto stavební společnost také hovoří reference již více než 70 realizovaných staveb podobně velkého rozsahu. Společnost Šurík s.r.o. se také kvalifikovala do finále soutěže „fasáda Moravskoslezského kraje 2008 v kategorii "B" Panelové domy.“ I toto je záruka odbornosti a kvality vybrané stavební společnosti.

Stavební společnost se zavázala, že zahájí stavbu ihned po vyřízení dotace z programu PANEL a přiznání úvěru. Stavební práce budou zhotoveny nejpozději v termínu 160 dní od započetí. Při začátku stavebních úprav do poloviny července to znamená, že práce budou skončeny do konce roku 2010. Záruční dobu tato společnost stanovila na 5 let od dokončení prací.

Po propočítání osmi variant financování jsem pro tento projekt zvolil Československou obchodní banku. Při výpočtu jsem zohledňoval nejen výši úrokové sazby jednotlivých bankovních institucí, ale také poplatky za vyřízení úvěru, poplatky za vedení účtu, požadavky na zajištění úvěru apod. Již podle grafu na straně 42 je vidět, že Československá obchodní banka poskytuje největší objem úvěrů s dotací z programu PANEL a má proto s těmito dotacemi nejvíce zkušeností. Více než třetinu ze všech poskytnutých dotací získali klienti čerpající úvěr právě u ČSOB.

Pro bytová družstva nabízí ČSOB jako jediná na trhu vlastní dotační program. Pokud by bytové družstvo nemohlo, nebo z nějakého důvodu nechtělo požadovat dotaci z programu PANEL, nebo ZELENÁ ÚSPORÁM, nabízí ČSOB dotaci ve výši 1% z objemu vyčerpaného úvěru. Tato dotace má podmínku, aby investiční akce přinesla prokazatelnou úsporu energií. (Nelze vyměnit např. pouze výtah.) V našem případě tuto podmínku při kompletní revitalizaci bytové družstvo splňuje. Tato dotace sice není tak velká, jako dotace poskytnuté z jiných dotačních programů. Její výhodou je ovšem to, že klient bance nemusí dodávat žádné posudky, audity, nebo projektovou dokumentaci. V následující tabulce vidíme porovnání možných úvěrů poskytujících Československou obchodní bankou pro vybrané bytové družstvo. V této tabulce je zohledněna celková cena úvěru i přepočet nákladnosti úvěru na jeden metr čtvereční.

**Tabulka 30: Výpočet nákladů na úvěr ve 3 variantách u ČSOB**

	<b>Bez dotace</b>	<b>Program NOVÝ PANEL</b>	<b>Dotace ČSOB</b>
<b>Celková cena úvěru</b>	<b>12 104 328 Kč</b>	<b>10 623 850Kč</b>	<b>11 604 328Kč</b>
<b>Cena na 1m<sup>2</sup></b>	<b>19,96 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>17,52 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>19,13 Kč/m<sup>2</sup></b>

Zdroj: vlastní tvorba

Z tabulky je zcela evidentně jasné, že nejlepší variantou je úvěr se státní dotací NOVÝ PANEL. Díky této variantě při průměrném zatížení bytové jednotky do 300 000 Kč nemusí bytové družstvo poskytovat bance žádnou zástavu. Nynější příspěvky do fondu oprav mohou zůstat neměnné a 11 722Kč které ve fondu oprav měsíčně budou „přebývat“ může družstvo využít k investicím, nebo k tvorbě rezervy pro případ nečekané události.

Můj návrh je, aby bytové družstvo při své současné výši příspěvků do fondu oprav začalo i s modernizací výtahových prostor a výtahů. Při předpokládaném navýšení úvěru o 2 500 000 Kč na modernizaci výtahů, by se celková cena úvěru zvýšila na 14 642 575 Kč. Výše dotace z programu NOVÝ PANEL by činila 2 114 968 Kč. Při výpočtu na jeden metr čtvereční se proto dostaneme na částku 20,66 Kč za metr čtvereční.

Pokud by se bytové družstvo rozhodlo modernizovat výtahy později, nedostalo by žádnou státní dotaci. Právě proto navrhuji zahrnout opravu výtahů do nynější revitalizace. Bytové družstvo tak získá navýšení státní dotace, lepší komfort pro obyvatele, a přitom nebude muset navyšovat příspěvky do fondu oprav.

## Závěr

Cílem mojí práce bylo najít nejlepší formu financování revitalizace bytových domů na ulici ČSA č.p. 1081, 1082, 1083 a ulici Štefánikova č.p. 1085 a 1086 Nový Bohumín. Důležitou částí byl výběr stavební společnosti k provedení rekonstrukce, analýza jednotlivých bankovních domů a jejich vhodných produktů a analýza vhodných možností financování.

V teoretické části jsem pomocí odborné literatury a internetových zdrojů rozklíčoval základní možnosti dluhového financování v České republice. Kompletní rekonstrukce panelového domu je velmi specifickým typem pro financování. Od klasického dluhového financování se liší v tom, že se nejedná o fyzickou osobu, nýbrž o právnickou osobu (bytové družstvo nebo společenství vlastníků jednotek), jejímž cílem ale není generovat zisk. Pro tento typ financování se nejlépe hodí úvěry ze stavebního spoření, popřípadě hypoteční úvěry.

Analytickou část jsem zaměřil na hledání možností na místním trhu. Z návrhů auditora, uvedených v energetickém auditu a průkazů energetické náročnosti budovy, jsem vycházel v seznamu oprav a také v jejich finanční náročnosti. Auditorem vyčíslená částka se pohybovala okolo 6,68 miliónů Kč. Na českém trhu existuje široká nabídka bank, které poskytují speciální programy pro SVJ a BD. Mít vlastní program pro BD a SVJ je pro banku celkem logické. Protože je BD nebo SVJ právnická osoba, která požaduje velké úvěry, musí mít bankovní instituce připraveny podmínky. Jelikož BD a SVJ nevytváří zisk, nebo jen okrajově, nesplňovaly by podmínky pro klasický podnikatelský úvěr.

Dalším specifikem je zajištění úvěru. Vložit bance do zástavy celý bytový dům by bylo celkem komplikované a mohlo by se toto rozhodnutí setkat s nesouhlasem vlastníků jednotlivých bytových jednotek, nebo družstevních podílů. I na toto myslí speciální programy bankovních institucí pro BD a SVJ.

Stavebních společností, které se zabývají revitalizacemi bytových domů je na našem trhu nespočet. Bytové družstvo mělo požadavek, aby byla navržená firma spolehlivá, stály za ní hotové projekty a měla kladné reference. Další podmínkou byla vzdálenost firmy od revitalizovaných domů. Navrhuji tedy stavební společnost Šurík s.r.o., která plně odpovídá zadaným podmínkám.

Cenová kalkulace firmy vyšla na 7 250 000 Kč. Bytové družstvo se rozhodlo vzít úvěr v hodnotě 7 500 000 Kč pro možnost vzniku dodatečných nákladů.

Podmínkou bytového družstva bylo, aby se fond oprav nenavýšoval o více než 10 Kč na metr čtvereční.

Ze zadaných podmínek jsem vycházel a vyhledával optimální možnost financování. Oslovil jsem několik bankovních domů a nechal si podle zadaných podmínek zpracovat možnosti financování.

Při nastavené fixaci a délce úvěru na 15 let, z důvodu dotace Nový panel, která je platná také na dobu 15 let, jsem vybral Československou obchodní banku. Tato společnost nabídla nejvýhodnější podmínky. Nízký úrok, možnost výše úvěru do 300 000 Kč na bytovou jednotku bez zajištění, měsíční splátka, která nezatíží fond oprav natolik, aby museli majitelé družstevních podílů tento fond navyšovat, patřily mezi největší výhody tohoto bankovního domu.

V závěru jsem propočítal varianty bez státní dotace Nový panel, s dotací od ČSOB a s dotací z programu Nový panel. Výsledkem je doporučení, aby bytové družstvo využilo dotaci Nový panel a hypotečního úvěru od ČSOB. Tato varianta nezatíží vlastníky družstevních podílů o nic více, než jsou zatížení nyní, co se týče fondu oprav. Naopak energetické úspory sníží jejich měsíční výdaje za teplo.

## Seznam použité literatury

### Knižní zdroje

KALABIS, Z.: *Bankovní služby v praxi*, 1.vyd. 148 s. Brno, Computer Press 2005.

ISBN 80-251-0882-1

KONECNÝ, M., *Finance podniku*. 7. doplněné vydání Brno: Zdenek Novotný, 2005.

86 s. ISBN 80-7355-053-9.

PAVELKA, F.; OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vydání Praha:

Nakladatelství CONSULTINVEST, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3

POLIDAR, V., *Management bank a bankovních obchodu*, 2. vydání Praha: Ekopress

1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.

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.

SŮVOVÁ, H.; PAVELKA F.; DEGEN Z.; NĚMCOVÁ L.; NÁLEVKOVÁ L.

*Specializované bankovníctví*. 1. vydání Praha: Bankovní institut, a.s., 1997. 398 s.

ISBN 80-902243-2-6

SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing,

2009.144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

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

ZEMAN, V. *Bankovníctví 2*. 2. dopl. vyd. Olomoučany: Akademické nakladatelství

CERM, s.r.o., 2008. 99 s. ISBN 978-80-214-3581-0.



## Internetové zdroje

*Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. Dostupné z <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/> (2009)

*Finance.cz* [online]. Dostupné z <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/zakony/o-stavebnim-sporeni/> (2009)

*Finanční noviny* [online]. Dostupné z [http://www.financninoviny.cz/os-finance/index\\_view.php?id=234986](http://www.financninoviny.cz/os-finance/index_view.php?id=234986) (2009)

*Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření* [online]. Dostupné z [http://www.lexdata.cz/lexdata/sb\\_free.nsf/c12571cc00341df10000000000000000/c12571cc00341df1c12566d4007407ed?OpenDocument](http://www.lexdata.cz/lexdata/sb_free.nsf/c12571cc00341df10000000000000000/c12571cc00341df1c12566d4007407ed?OpenDocument)

*Ministerstvo financí ČR – stavební spořitelny* [online]. Dostupné z [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_stavebni\\_sporitelny.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_stavebni_sporitelny.html)

*Českomoravská záruční a rozvojová banka a.s.* [online]. Dostupné z <http://www.cmzrb.cz/podpora-bydleni/program-panel-1>

*Zelená úsporám* [online]. Dostupné z <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>

*Projektová a inženýrská kancelář energoplan* [online]. Dostupné z <http://www.energoplan.cz/stranky/co-je-dobre-vedet/co-je-to-energeticky-audit.htm>

*Energetická auditorská kancelář – Energy saving* [online]. Dostupné z <http://www.energeticke-prukazy.cz/energeticky-audit.php>

*Česká spořitelna – Profil České spořitelny* [online]. Dostupné z [http://www.csas.cz/banka/menu/cs/banka/nav10002\\_profil#\\_toc9](http://www.csas.cz/banka/menu/cs/banka/nav10002_profil#_toc9)

*ČSOB – O společnosti ČSOB* [online]. Dostupné z <http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>

*KB – informace o KB.pdf* [online]. Dostupné z [http://www.kb.cz/file/cs/com/KBinformace\\_o\\_KB.pdf?2008123101](http://www.kb.cz/file/cs/com/KBinformace_o_KB.pdf?2008123101)

*Základní údaje – RSTS* [online]. Dostupné z <http://www.rsts.cz/o-spolecnosti/o-raiffeisen-stavebni-sporitelne/>

*Wuestenrot výroční zpráva* [online]. Dostupné z [http://www.wuestenrot.cz/dataPublic/attachments/6f072f88af3dfa40a7d7ab08f3d9270e/2008-prosinec\\_WSS.pdf](http://www.wuestenrot.cz/dataPublic/attachments/6f072f88af3dfa40a7d7ab08f3d9270e/2008-prosinec_WSS.pdf)

*Modrá pyramida stavební spořitelna* [online]. Dostupné z

[http://www.modrapyramida.cz/\\_dataPublic/download/MPSS\\_09\\_CZ.pdf](http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/download/MPSS_09_CZ.pdf)

*GEMB – výroční-zpráva-2009.pdf* [online]. Dostupné z

<http://www.gemoney.cz/documents/cz/press/GEMB-vyrocní-zprava-2009.pdf>

*O bance – Profil společnosti – Volksbank CZ, a.s.* [online]. Dostupné z

[http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/o\\_bance/profil\\_spolecnosti/cz-o\\_banceprofil\\_spolecnosti-zakladni\\_udaje.html](http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/o_bance/profil_spolecnosti/cz-o_banceprofil_spolecnosti-zakladni_udaje.html)

## **Seznam obrázků**

Obrázek 1:Bytový dům v Bohumíně .....	35
Obrázek 2: Průkaz energetické náročnosti budovy.....	37
Obrázek 3: EP bytového domu .....	39
Obrázek 4: Objem poskytnutých dotací programu PANEL ke konci roku 2008 .....	45
Obrázek 5:Průměrné ceny tepelné energie pro konečné spotřebitele 2001 - 1. 1. 2009.	74

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Charakteristika bytového družstva .....	34
Tabulka 2: Plochy bytových jednotek .....	35
Tabulka 3: Návrh auditora pro bytový dům ul. Štefánikova č.p. 1085, 1086, Bohumín	40
Tabulka 4: Návrh auditora pro bytový dům na ulici ČSA č.p. 1081, 1082, 1083, Bohumín.....	41
Tabulka 5: cenová kalkulace vycházející z EA .....	43
Tabulka 6: Seznam bank spolupracujících na realizaci programu PANEL.....	46
Tabulka 7: Charakteristika České spořitelny a.s.....	46
Tabulka 8: Charakteristika Československé obchodní banky a.s.....	48
Tabulka 9: Charakteristika skupiny Wüstenrot hypoteční banky a.s. ....	49
Tabulka 10: Charakteristiky Modré pyramidy stavební spořitelny a.s.....	50
Tabulka 11: Charakteristika Volksbank CZ, a.s. ....	51
Tabulka 12: Charakteristika Raiffeisen stavební spořitelny a.s.....	52
Tabulka 13: Charakteristika Komerční banky .....	53
Tabulka 14: Charakteristika GE Money Bank, a.s. ....	54
Tabulka 15: Charakteristika stavební společnosti Šurík s.r.o.....	55
Tabulka 16: Cenová nabídka stavební společnosti Šurík s.r.o .....	57
Tabulka 17: Charakteristika Dobré stavby s.r.o. ....	57
Tabulka 18: Cenová nabídka společnosti Dobré stavby .....	58
Tabulka 19: Charakteristika společnosti Intoza s.r.o.....	59
Tabulka 20: Cenová nabídka společnosti INTUZA s.r.o.....	60
Tabulka 21: Porovnání jednotlivých nabídek vybraných stavebních firem .....	61
Tabulka 22: Náklady bytu a domu.....	63
Tabulka 23: Nynější příspěvek do FO .....	64
Tabulka 24: Zvýšený příspěvek do FO.....	65
Tabulka 25: Porovnání bankovních domů .....	66
Tabulka 26: Porovnání nabídek .....	71
Tabulka 27: Časový harmonogram oprav .....	72
Tabulka 28: Výpočet nákladů na úvěr ve 3 variantách u ČSOB .....	73
Tabulka 29: Roční úspora tepla po revitalizaci .....	75
Tabulka 30: Výpočet nákladů na úvěr ve 3 variantách u ČSOB .....	77

## Seznam zkratek

BD	bytové družstvo
BJ	bytová jednotka
ČMZRB	Českomoravská záruční a rozvojová banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna, a.s.
ČSN	označení českých technických norem
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
EA	energetický audit
FO	fond oprav
HZL	hypoteční zástavní listy
KB	Komerční banka, a.s.
Kč	korun českých
SS	stavební spořitelna (stavební spoření)
SVJ	společenství vlastníků jednotek

## Seznam příloh

Příloha 1: Příloha č.1 k programu panel .....	86
Příloha 2: příloha č.2 k programu PANEL .....	87
Příloha 3: příloha č. 3 k programu PANEL .....	89

## **Příloha 1: Příloha č.1 k programu PANEL**

### **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: příloha č.2 k programu PANEL**

### **Seznam oprav a modernizací, na které lze poskytnout podporu**

#### **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 střeš 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; silnoproud, slaboproud

#### **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 lodžií nebo balkonů
- 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 3: příloha č. 3 k programu PANEL

### Stanovení hrubého ekvivalentu podpory a intenzity veřejné podpory

Intenzita veřejné podpory (I) se u jednotlivých podpořených projektů stanovuje pomocí následujícího vztahu:

$$\text{Intenzita (I) v \%} = \frac{\text{Hrubý ekvivalent podpory}}{\text{investice}} \times 100$$

Za investice se považují celkové náklady projektu uvedené v žádosti o podporu na opravu panelového domu, bez ohledu na to, z jakých zdrojů jsou financovány.

Hrubý ekvivalent podpory se pro dotaci na úhradu úroků rovná výši dotace.

Hrubý ekvivalent podpory se pro cenově zvýhodněnou záruku za úvěr rovná výši průměrného finančního zvýhodnění příjemce podpory, které získává snížením ceny za poskytnutou záruku. Výše tohoto zvýhodnění činí pro účely výpočtu hrubého ekvivalentu podpory 1,8 % p. a. z předpokládaného zůstatku záruky (1,2 % p. a. v případě záruky poskytnuté zjednodušeným způsobem).

V případě poskytnutí více podpor současně se pro účely stanovení intenzity veřejné podpory sčítají dílčí hrubé ekvivalenty podpory.

### Podpora malého rozsahu (pravidlo de minimis)

Podle článku 2 nařízení Komise č. 1998/2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis nesmí příjemce podpory získat za jakákoliv tři po sobě jdoucí zdaňovací období podpory malého rozsahu přesahující v součtu částku 200 000 EUR. Pro přepočítání do korun českých se použije kurz vyhlášený Evropskou centrální bankou pro poslední pracovní den měsíce předcházejícího měsíci, kdy byla/je každá jednotlivá podpora poskytnuta.

Při výpočtu hrubých ekvivalentů záruky a dotace se postupuje podle stejných zásad jako při provádění propočtu intenzity veřejné podpory.